

ALOJAMENTO LOCAL NO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE LISBOA: PROPOSTAS SUSTENTÁVEIS PARA A ATIVIDADE TURÍSTICA NA FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR

LEONARDO RODRIGUES¹ 

FRANCISCO SILVA^{1,2,3} 

TIAGO LOPES^{1,2,3,4} 

RESUMO – Este artigo aborda o papel do alojamento local (AL) na evolução do centro histórico de Lisboa em termos holísticos, relacionando as suas componentes distintivas referentes ao setor turístico com as dinâmicas por este produzidas na estrutura habitacional da cidade, nos seus serviços complementares, na reabilitação urbana e no tecido social. Recorrendo ao estado da arte sobre a temática, à análise das tendências do AL em várias cidades europeias e a uma investigação empírica com aplicação de entrevistas semiestruturadas a quatro grupos de *stakeholders*, procurou-se analisar as perceções que esses diferentes grupos têm sobre as dinâmicas de AL na freguesia de Santa Maria Maior, Lisboa. O principal objetivo consiste em apresentar contributos para um modelo de desenvolvimento do AL mais sustentável, que permita conciliar-se com a valorização do tecido social das comunidades residentes. Os resultados comprovam que as variações registadas em termos sociais e comerciais da freguesia ultrapassam a exploração deste alojamento turístico. Relativamente à melhoria do modelo de gestão atualmente vigente das áreas de contenção em Lisboa, os *stakeholders* elencam medidas que visam a criação de um equilíbrio sustentável entre o uso turístico e residencial da cidade de Lisboa.

Palavras-chave: Alojamento local; desenvolvimento sustentável; Lisboa; *stakeholders*; turismo urbano.

Recebido: 17/04/2020. Aceite: 22/10/2021. Publicado: 27/04/2022.

¹ Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril (ESHTE), Av. Condes de Barcelona, 808, 2765-273, Estoril, Portugal.

E-mail: 10659@eshte.pt

² Centro de Investigação Aplicada em Turismo, Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril (ESHTE), Estoril, Portugal.

E-mail: francisco.silva@eshte.pt

³ Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal.

E-mail: tiago.lopes@eshte.pt

⁴ Centro de Investigação, Desenvolvimento e Inovação em Turismo (CiTUR), Estoril, Portugal.



ABSTRACT – SHORT-TERM RENTALS ESTABLISHMENTS IN LISBON’S HISTORICAL CITY CENTER: SUSTAINABLE MEASURES FOR TOURISM ACTIVITY IN THE SANTA MARIA MAIOR PARISH. This article discusses short-term rentals (STR) dynamics in Lisbon’s historical city centre by matching its tourism characteristics with the organization of the city at residential and urban revitalization levels. The developed work comprises an analysis of the state of the art, the assessment of STR trends in several European cities, and an empirical investigation with the application of semi-structured interviews to four different groups of stakeholders, focusing on their perceptions about STR dynamics in the parish of Santa Maria Maior, Lisbon. Some inputs to develop a sustainable STR model are presented, which could be balanced with the preservation of the residents and their neighbourhood. Results show that changes which occurred in this specific neighbourhood led to an increase in the STR activity. It is concluded that new strategies may be helpful to achieve the goal of having a better balance among Lisbon’s tourist and residential function.

Keywords: Short-term rental; sustainable development; Lisbon; stakeholders; urban tourism.

RESUMEN – VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LISBOA: MEDIDAS SOSTENIBLES PARA LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA PARROQUIA DE SANTA MARIA MAIOR. Este artículo aborda el papel de las viviendas de uso turístico (VUT) en la evolución del centro histórico de Lisboa en términos holísticos, relacionando sus componentes distintivos desde el sector turístico, con la dinámica que éste produce en la estructura habitacional de la ciudad, sus servicios, y la rehabilitación urbana en el tejido social. Utilizando el estado del arte sobre el tema, el análisis de las tendencias de VUT en varias ciudades europeas y una investigación empírica con la aplicación de entrevistas semiestructuradas a cuatro grupos de *stakeholders*, se buscó analizar las percepciones que estos diferentes grupos tienen sobre la dinámica de las VUT en la parroquia de Santa Maria Maior, Lisboa. El objetivo principal es presentar aportes a un modelo de desarrollo sostenible de las VUT, que permita conciliarlo con la mejora del tejido social de las comunidades residentes. Los resultados muestran que las variaciones registradas en términos sociales y comerciales en la parroquia van más allá de la mera explotación del alojamiento turístico. En cuanto a la mejora del modelo de gestión en vigor en las áreas de contención en Lisboa, los *stakeholders* enumeran medidas destinadas a crear un mejor equilibrio entre el uso turístico y residencial en la ciudad de Lisboa.

Palabras clave: Viviendas de uso turístico; desarrollo sostenible; Lisboa; *stakeholders*; turismo urbano.

RÉSUMÉ – MEUBLÉS DE TOURISME DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE LISBONNE: PROPOSITIONS DURABLES POUR L’ACTIVITÉ TOURISTIQUE DANS LA PAROISSE DE SANTA MARIA MAIOR. Cet article aborde le rôle des locations à court term (LCT) dans l’évolution du centre historique de Lisbonne à partir d’une approche holistique, reliant les composantes distinctives relatives au secteur du tourisme avec les dynamiques produites par ceux-ci dans la structure du logement de la ville, dans les services, dans la réhabilitation urbaine et dans le tissu social. En utilisant l’état de l’art sur le sujet, l’analyse des tendances des LCT dans plusieurs villes européennes et une enquête

empirique avec l'application d'entretiens semi-directifs/semi-structurés à quatre groupes d'acteurs, on s'est proposé d'analyser les perceptions de ces différents groupes par rapport à la dynamique d'hébergement touristique dans la paroisse de Santa Maria Maior, Lisbonne. L'objectif principal est de présenter des contributions pour un modèle de développement plus durable des LCT que lui permette de se concilier avec la valorisation du tissu social des communautés résidentes. Les résultats montrent que les variations enregistrées en termes sociaux et commerciaux dans la paroisse dépassent la simple exploration de ce type d'hébergement touristique. Concernant l'amélioration du modèle de gestion actuellement en vigueur pour les zones de confinement à Lisbonne, les *stakeholders* énumèrent des mesures visant à créer un meilleur équilibre entre usage touristique et résidentiel dans la ville de Lisbonne.

Mots clés: Locations à court term; développement durable; Lisbonne; *Stakeholders*; tourisme urbain.

I. INTRODUÇÃO

Um número crescente de turistas, de diferentes mercados, culturas, motivações e poder de compra, veio estimular a resposta da oferta de alojamento turístico, tornando-se assim mais variada e competitiva, realçando-se o forte crescimento do alojamento local (AL)ⁱ no contexto nacional.

Em Lisboa, a relevância que este meio de alojamento turístico tem tido na reabilitação urbana do seu centro histórico (Marketing FutureCast Lab, 2017) e a complementaridade que este confere à oferta de alojamento turístico tradicional, contrasta com os impactes negativos que são identificados por movimentos de defesa dos interesses dos moradores, que exigem uma maior proteção destes e da função residencial dos bairros (Calor & Magarotto, 2019; Cocola-Gant & Gago, 2019; Junta de Freguesia de Santa Maria Maior [JFSMM], 2019; Mendes, 2019).

Posto isto, o presente artigo visa contribuir para um maior entendimento do fenómeno do AL na cidade de Lisboa e é suportado pelo estudo de caso focado na freguesia de Santa Maria Maior. Esta escolha é justificada por: i) ser uma freguesia com elevada concentração de equipamentos culturais (Câmara Municipal de Lisboa [CML], 2018); e ii) por ser a freguesia que detinha, em 2018, a maior percentagem de AL por parque habitacional, na ordem dos 40% (CML, 2018; Paes, 2019). Neste sentido, o presente estudo de caso tem como principal objetivo apresentar propostas para um modelo mais sustentável de desenvolvimento da atividade de AL nesta freguesia do centro histórico de Lisboa.

Para a consecução deste fim, foram definidas a questão e hipóteses de investigação. No desenho da questão de investigação, pretendeu-se aferir de que forma se poderia compatibilizar o desenvolvimento do AL na freguesia de Santa Maria Maior com a valorização do tecido social dos seus respetivos bairros. Conjuntamente, foram consideradas três hipóteses de estudo: i) os *stakeholders* associam o crescimento da oferta de AL com as alterações demográficas registadas nos bairros da freguesia; ii) os mecanismos e polí-

ticas públicas exercidas são preponderantes na percepção da comunidade face aos impactos causados pelo turismo; e iii) com a forte expansão do turismo e do AL, aumentam as exigências sobre a gestão urbana e as autoridades locais para assegurar a consecução de um futuro mais sustentável na freguesia de Santa Maria Maior.

O artigo encontra-se estruturado em quatro capítulos. Após a introdução, o segundo capítulo debruça-se sobre a evolução global dos *short-term rental* (STR), analisando contextos internacionais e o contexto nacional, com especial enfoque na cidade de Lisboa. O terceiro capítulo foca-se especificamente no território do estudo de caso e apresenta os resultados obtidos pelas entrevistas conduzidas aos quatro diferentes grupos de *stakeholders*. Por fim, o quarto capítulo apresenta as conclusões do estudo e enquadra-as na consecução do principal objetivo traçado.

II. CONCEPTUALIZAÇÃO E TENDÊNCIAS DOS STR EM DESTINOS INTERNACIONAIS E NACIONAIS

1. Conceptualização dos STR

O conceito de STR difere entre países e, consoante as especificidades do serviço, pode assumir um leque alargado de categorias e conceitos, uma vez que as diferentes plataformas *peer-to-peer* (P2P) se especializam em distintos segmentos. Contudo, as plataformas P2P apresentam como elemento comum o uso da habitaçãoⁱⁱ para fins de lazer e recreação, podendo abranger tanto a residência primária ou secundária do proprietário, como propriedades afetas, exclusivamente, para fins de arrendamento turístico (Czarnecki & Frenkel, 2015; Hall, 2014; Perles-Ribes *et al.*, 2018).

Em Portugal, o modelo do AL tem enquadramento legal a partir do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março e nele constam as modalidades de apartamento, moradia, estabelecimento de hospedagem (designado de *hostel* quando a unidade de alojamento predominante é o dormitório) e quarto Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, 2014; Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril, 2015; Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto, 2018). A forte expansão do AL nos últimos anos é consequência tanto do forte aumento das viagens turísticas, como da afirmação das plataformas P2P que propiciam uma relação tripartida entre: i) o consumidor do serviço; ii) a plataforma que publicita; e iii) o prestador do ativo fixo tangível (Gesing, 2017).

Como se pode observar na figura 1, em abril de 2019, a plataforma *Airbnb* detinha um inventário superior à soma da oferta disponibilizada pelos cinco maiores grupos hoteleiros internacionais. Ligando este crescimento à vontade da *Airbnb* procurar continuamente estar integrada em todas as etapas da cadeia de consumo turístico, é perceptível que esta seja, cada vez mais, percecionada enquanto estimuladora de um modelo económico disruptivo que, de acordo com Rosenstein e Allen (2018), se justifica pela capacidade do modelo oferecer um leque de alternativas face aos *players* tradicionais e, cumulativamente, ignora e subverte as regras que regem os negócios destes últimos.



Fig. 1 – Dimensão, em milhões de unidades, do inventárioⁱⁱⁱ das cadeias hoteleiras vs plataformas P2P de alojamento turístico, abril de 2019.

Fig. 1 – Worldwide market size in millions of listings in P2P platforms versus rooms of hotel industry by hotel chain, April 2019.

Fonte: Adaptado de Yong & Tan (2019)

2. STR – Tendências e dinâmicas do turismo em espaços urbanos

A consolidação do conceito das plataformas P2P, alinhada com outras dinâmicas tais como a alteração dos padrões de consumo turístico (Farmaki *et al.*, 2020), o crescimento das companhias aéreas de baixo-custo, a popularização do acesso às tecnologias de informação e comunicação (Laurenti *et al.*, 2019) e o crescimento da classe média em termos globais (World Travel and Tourism Council [WTTC], 2019), levaram a Organização Mundial de Turismo a projetar o alcance da marca dos 2 mil milhões de turistas anuais em 2030 (World Tourism Organization [UNWTO], 2021b). Todavia, estas estimativas podem sofrer alterações, devido aos impactes decorrentes da pandemia associada à COVID-19 no setor do turismo e na própria economia colaborativa (Hossain, 2021).

O turismo foi um dos setores mais afetados por esta pandemia (Behsudi, 2020), incluindo os seus subsetores, como o do alojamento e, especificamente, as suas plataformas digitais. As consequências resultaram tanto das restrições nacionais e internacionais às deslocações e viagens (Zoğal *et al.*, 2020), como das limitações em termos de apoios governamentais aos trabalhadores e empresários do turismo, nomeadamente no segmento dos STR (Chen *et al.*, 2020). Contudo, de acordo com dados da UNWTO (2021a), a procura turística por STR em 2020 sofreu uma redução inferior à dos alojamentos hoteleiros (fig. 2), revelando uma maior resiliência deste modelo de alojamento turístico face à hotelaria tradicional. Por sua vez, a redução da procura de STR foi bastante mais acentuada nas cidades do que nos destinos balneares e rurais (DuBois, 2020).

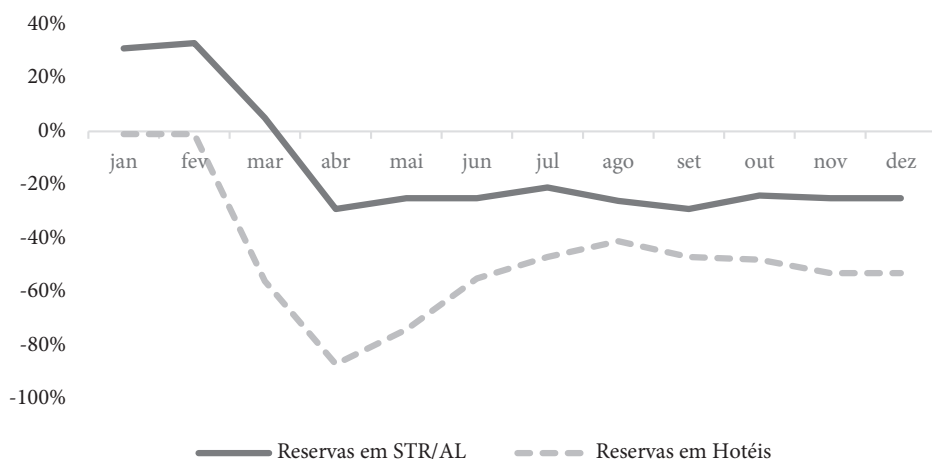


Fig. 2 – Distribuição mensal das reservas nas plataformas *Airbnb* e *VRBO* e em hotéis comparando 2019 e 2020.

Fig. 2 – Monthly distribution of reservations on *Airbnb* and *VRBO* platforms and in hotels comparing 2019 and 2020..

Fonte: Adaptado de UNWTO (2021a)

Os períodos de crise são, naturalmente, momentos que obrigam a reestruturações, necessárias para assegurar a sobrevivência dos negócios, podendo os destinos aprender com as problemáticas que ocorriam antes da crise. Neste sentido, importa analisar alguns destinos em que a problemática era mais acentuada e estudada antes da crise de COVID-19.

O presente artigo analisará os casos de Barcelona, Paris e Berlim, uma vez que estas são cidades que atraem grandes fluxos turísticos e que já foram impactadas por dinâmicas resultantes do choque entre a função turística e residencial das cidades (Cocola-Gant, 2018; Duso *et al.*, 2020; Freytag & Bauder, 2018; Garcia-López *et al.*, 2019; Koens *et al.*, 2019). Em Barcelona, registou-se um crescimento das designadas *viviendas de uso turístico* (VUT) de aproximadamente 50% entre 2015 e 2017, passando de 40,5 mil para perto de 59 mil propriedades (Ajuntament de Barcelona, 2019). Em Paris, o número de registos na plataforma *Airbnb* cresceu aproximadamente 200%, entre 2013 e 2015 (Heo *et al.*, 2019) e Berlim passou de 16 mil anúncios listados na plataforma *Airbnb* em 2016, para cerca de 27 mil em 2018 (Duso *et al.*, 2020).

Contudo, este crescimento foi acompanhado de movimentos sociais de contestação (Cocola-Gant, 2018; Gurrán & Phibbs, 2017; Mendes, 2020). De acordo com Hughes (2018, p. 2), Barcelona registou movimentos como a *Veïns en Perill d'Extinció* (Vizinhos em perigo de extinção) e a *Associació de Veïns de la Barceloneta* (Associação de vizinhos do bairro de Barceloneta) enquanto “movimentos unificados pela rejeição do que percebiam ser uma ‘turistificação’ neoliberal dos bairros onde vivem”. Na tentativa de destacar as perturbações decorrentes do fenómeno turístico e das plataformas P2P em Berlim, foram criados o projeto *fair.kiez* (bairro.justo) no distrito de Friedrichshain-Kreuzberg e o movimento *boycottairbnb* (boicoteairbnb) (Gurrán, 2018; Koens *et al.*, 2019). Por fim,

em Paris, a associação *Droit au Logement* ou DAL (Direito à Habitação), abrange movimentos sociais contra a plataforma *Airbnb* no 20º distrito de Paris e o *website* <https://parisvsbnb.fr/> divulga dados estatísticos relativos aos anúncios listados na *Airbnb* e à deslocação de habitações do mercado de arrendamento tradicional e correlaciona-as com a escassez de habitações para residentes.

Em resposta, os governos e autarquias procuraram adotar uma abordagem regulatória face a este fenómeno. Barcelona desenvolveu um plano urbanístico para o alojamento turístico, o *Plano Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico* (PEUAT). De acordo com o *website* do Ajuntament de Barcelona (2021a), este plano foi criado para regular os estabelecimentos de alojamento turístico através da criação de um zonamento em quatro áreas. As restrições são aplicadas em cada uma destas áreas através da análise de diferentes fatores tais como a distribuição de alojamentos turísticos na área analisada, o rácio entre o número de alojamentos turísticos disponíveis e a população residente, a análise do impacto da atividade turística em espaços públicos e, ainda, pela presença de atrações turísticas nas áreas. De acordo com Oliveira (2019), o PEUAT visa garantir a qualidade de vida dos cidadãos de Barcelona e salvaguardar o direito dos residentes à habitação, descanso, privacidade, mobilidade e ambiente da cidade de forma sustentável. Em Berlim foi definido um limite de 90 dias por ano para a estada turística em residências secundárias, mas em residências primárias não foi limitada (UNWTO, 2019). Na cidade de Paris as restrições foram mais expressivas, podendo apenas as residências primárias ser alugadas por períodos de curta duração e com o máximo de 120 dias por ano e as residências secundárias apenas podem ser arrendadas por um período superior a um ano.

3. Alojamento local em Portugal e em Lisboa

Apesar de Portugal ter sido pioneiro no enquadramento legal da figura do AL – desde 2008, com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março – a realidade é que a prática do aluquer de curta duração para fins turísticos no país remonta à segunda metade do século XX. Como referido por Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal ou ALEP (Dirhotel, 2018), estas iniciativas [desde 2008] procuraram legalizar, progressivamente, o mercado *vacation rental* que são as casas de vilegiatura, cuja região algarvia sempre possuiu e onde é, em termos nacionais, o maior exemplo desta forma de alojamento.

Desde o início do enquadramento legal desta figura de alojamento que se verificou um forte crescimento do número de registos de AL em Portugal, passando dos cerca de 5,8 mil em 2010, para os quase 95 mil registos em 2020. O forte crescimento do AL em Portugal, sentido particularmente nos centros urbanos como Lisboa e Porto, resulta de um conjunto de fatores quer de âmbito internacional, referidos anteriormente, quer nacional. Em termos nacionais, destaque para questões como: i) o forte crescimento da procura turística, em especial das viagens de curta duração, a par da reduzida atratividade do mercado de arrendamento para proprietários e, conseqüente, redução da

oferta de habitação para venda ou arrendamento (Costa *et al.*, 2017); ii) a subida dos preços das rendas resultante da adoção de medidas neoliberais de estímulo à reabilitação urbana (Mendes, 2019); iii) o enquadramento legal adotado em Portugal; e iv) algumas medidas para limitar os registos que levaram que muitos proprietários registassem as suas casas como AL mesmo que não as tenham colocado no mercado (Pinto, 2021). Segundo Mendes (2017), medidas neoliberais refletem uma política urbana de reabilitação virada para o mercado e que privilegia o consumo, uma vez que os governos consideram que o investimento privado fomenta o emprego, a riqueza e produz bem-estar na cidade. O autor destaca medidas como o Novo Regime do Arrendamento Urbano ou NRAU que, segundo o mesmo (2017, p. 496) veio “permitir a facilitação do processo de despejo”; o Visto Gold, como programa que visa atrair investimento estrangeiro ao fornecer a autorização de residência em Portugal para investidores de países não comunitários e, por último, o regime de Autorização de Residência para Atividade de Investimento, regime que pretende atrair profissionais não residentes em Portugal ao conceder-lhes vantagens fiscais para que se fixem em território nacional (Lestegás *et al.*, 2019; Mendes, 2017).

Focando apenas o caso do concelho de Lisboa, constata-se na figura 3 um crescimento de 89 registos efetuados até 2010, para cerca de 19,5 mil registos efetuados até 2019. Em termos geográficos, e segundo dados do Registo Nacional de Turismo (RNT) de fevereiro de 2021, estes números representavam dois terços da oferta total de AL da Área Metropolitana de Lisboa (AML), região que concentrava cerca de 28% do AL registado em Portugal, percentagem apenas inferior à da região do Algarve que concentrava perto de 38% do total de registos de AL em Portugal (RNT, <https://registos.turismodeportugal.pt/>).

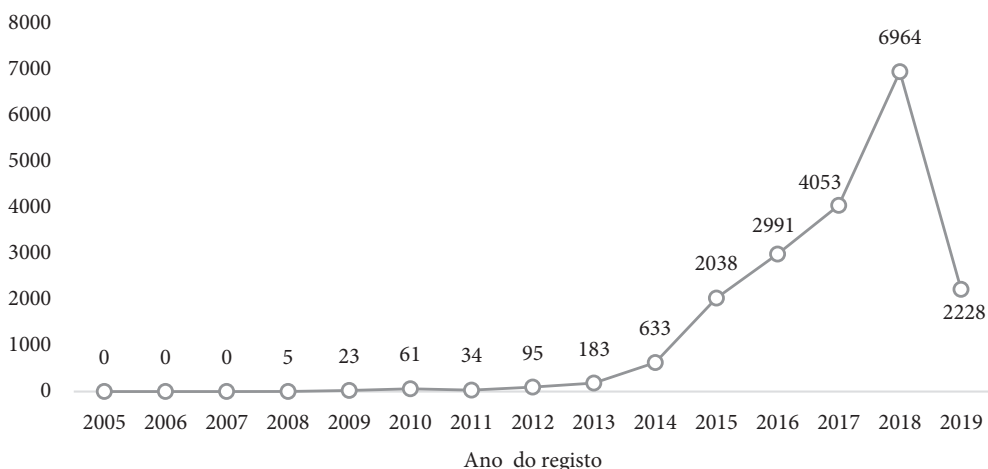


Fig. 3 – Número de registos anuais de AL efetuados no concelho de Lisboa entre 2005 e 2019.

Fig. 3 – Number of STR registrations per year in Lisbon municipality between 2005 and 2009.

Fonte: Adaptado de Turismo de Portugal (2021)

Neste âmbito, inevitavelmente, começaram a surgir alguns desafios e constrangimentos decorrentes da rápida e intensa transformação do mercado do AL. Desde logo, destaca-se para a crescente discrepância de dados estatísticos existente entre os dados do Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL) e do Instituto Nacional de Estatística (INE). Se em 2013 existia uma diferença de apenas 30% do número de camas entre estas bases de dados, em 2019 essa diferença acentuou-se de forma muito expressiva, para mais de 400%, com o INE a contabilizar cerca de 88 mil camas^{iv} e o RNAL a contabilizar cerca de 360 mil (INE, 2020; Turismo de Portugal, 2021a). Adicionalmente, e à imagem-semelhança dos exemplos europeus anteriores, surgiram na última década associações tais como o movimento “Morar em Lisboa” (MeL), a associação “Renovar a Mouraria” e a “Associação do Património e População de Alfama” (APPA) que cruzaram o crescimento da atividade com processos de gentrificação turística. Estas associações, assim como diversos autores e relatórios, identificaram inúmeros impactes decorrentes do crescimento desta atividade, tais como: i) o aumento das rendas; ii) a diminuição da oferta no mercado de arrendamento tradicional; iii) o aumento da produção de resíduos; iv) o gestãoamento de infraestruturas partilhadas entre turistas e comunidade; e v) a redução de residentes nos bairros históricos decorrente do aumento da pressão turística (Castela, 2018; Cocola-Gant, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2019; Lestegás *et al.*, 2019; Mendes, 2020; Roland Berger, 2019).

As dinâmicas sociais anteriormente referidas, reconhecidas pelo Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa (CML, 2018), levaram à implementação do Regulamento Municipal do Alojamento Local em Lisboa (RMAL), aprovado pelo Aviso nº 17706-D/2019, 2019, de 6 de novembro de 2019 (CML, 2019). Paralelamente ao PEUAT de Barcelona, este regulamento define a divisão e o zonamento do centro histórico de Lisboa entre zonas de contenção absoluta e relativa. De acordo com Rodrigues (2020), nas denominadas zonas de contenção absoluta, onde a concentração de AL nestas áreas é superior a 20% do parque habitacional, passa a ser interdito o licenciamento de novos registos de AL (exceto se for recuperado edificado devoluto); por outro lado, e segundo o mesmo autor, nas zonas de contenção relativa são admitidos novos licenciamentos mediante recuperação de edificado devoluto ou em edificado sem contratos de arrendamento para habitação nos últimos cinco anos, uma vez que nestas áreas o AL representa entre 10-20% do parque habitacional. A aplicação destas medidas levou a uma variação negativa de novos registos de AL a 01 de março de 2020, comparativamente ao período homólogo, em algumas freguesias de Lisboa tais como Santa Maria Maior (-93%), São Vicente (-92%), Santo António (-81%) e Misericórdia (-42%).

A monitorização das medidas estabelecidas nesse regulamento torna-se relativamente difícil de acompanhar, decorrente da forte redução da procura turística associada à pandemia de COVID-19. De acordo com dados disponíveis no *site* <https://pt.bloomer.host/market-dashboard-demo>, o número de reservas efetuadas no concelho de Lisboa via plataforma *Airbnb*, entre os meses de março e outubro e para um horizonte de seis meses, teve uma variação média negativa de 42% em 2020 face ao período homólogo (fig. 4).

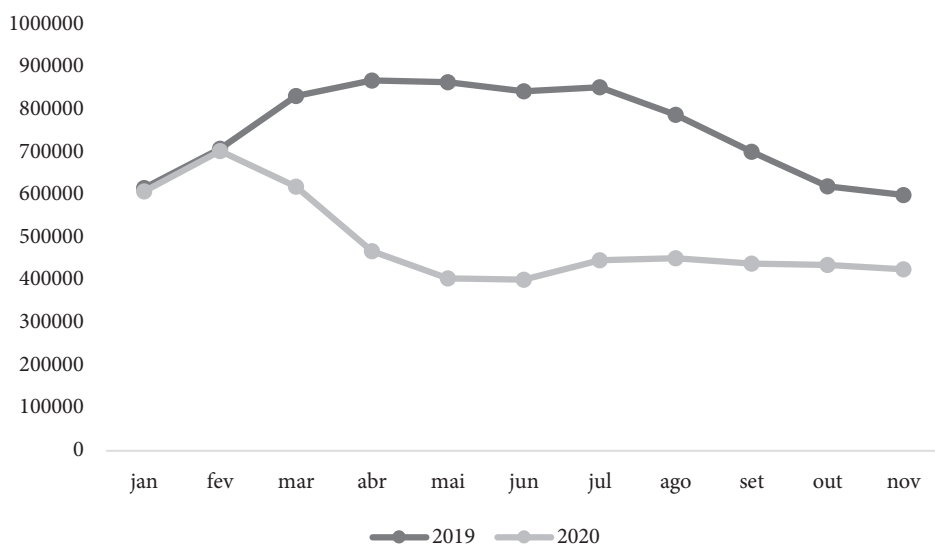


Fig. 4 – Variação mensal do número de reservas efetuadas via plataforma *Airbnb* em anúncios listados no concelho de Lisboa entre janeiro e novembro de 2019 e 2020.

Fig. 4 – Monthly variation of reservations between January and November made in Airbnb listings in Lisbon municipality between January and November 2019 and 2020.

Fonte: Adaptado de <https://pt.bloomer.host/market-dashboard-demo>

III. CASO DE ESTUDO DA FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR

1. Caracterização do território

Santa Maria Maior é uma freguesia de Lisboa (fig. 5), com apenas 149,2 hectares (representa 2% da área da cidade) e 12 765 habitantes em 2011 (CML, 2013), mas por se situar em pleno centro histórico da cidade concentra um número muito significativo da oferta de AL, cerca de 20% do total do concelho de Lisboa, totalizando 4772 registos a 16 de março de 2020 (Turismo de Portugal, 2021a).

Relativamente à tipologia dos registos de AL, dos registos totais em modalidade de apartamento da freguesia, 54% (2409 em 4429 registos) estavam afetos a entidades coletivas de direito privado, sendo que 89% delas explorava dois ou mais registos de apartamentos. Esta informação é corroborada pelo estudo aplicado à plataforma *Airbnb* de Les-tegás *et al.* (2019), constando que esta é das freguesias do concelho de Lisboa onde os anunciantes na plataforma têm, em média, um maior volume de receitas mensais (superior a 800 euros mensais) e onde mais de 75% dos anunciantes possuem múltiplos anúncios listados na plataforma.

A escolha da freguesia de Santa Maria Maior enquanto estudo de caso teve por base dois fatores: i) o facto de ser uma freguesia com elevada concentração de equipamentos culturais passíveis de atrair uma maior afluência turística (CML, 2018); e ii) por ser a

freguesia do concelho de Lisboa que, em 2018, detinha a maior percentagem de AL por parque habitacional (cerca de 40%), enquadrando-se assim nas áreas de contenção absoluta previstas no Regulamento Municipal do Alojamento Local em Lisboa (Cocola-Gant & Gago, 2019; Paes, 2019; Roland Berger, 2019).



Fig. 5 – Localização geográfica das freguesias do concelho de Lisboa.

Fig. 5 – Spatial location of Lisbon parishes.

Fonte: Adaptado de Lestegás *et al.* (2019)

Reconhecendo a importância do AL na freguesia, com importantes impactos tanto positivos como negativos, a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior (JFSMM) realizou várias sessões públicas denominadas “Os rostos dos despejos” para inquirir residentes e outros atores que reivindicavam o direito a viver nos bairros desta freguesia do centro histórico de Lisboa (JFSMM, 2019). Adicionalmente, e na tentativa de combater o AL ilegal, a JFSMM criou ainda um mecanismo para incentivar e auxiliar a denúncia por qualquer cidadão ou entidade. Em conformidade com o constatado na sessão pública “Os rostos dos despejos – um ano depois” e corroborado por Oliveira (2019, p. 63), Miguel Coelho, presidente da JFSMM, anunciou a criação de uma linha telefónica gratuita “para que moradores denunciem alojamentos locais informais/não registados”.

2. Metodologia

Considerando o objeto de estudo e a existência de realidades muito distintas entre destinos, cidades ou mesmo bairros, optou-se pela aplicação do método dedutivo e uma abordagem qualitativa.

Deste modo, e considerando a definição dos grupos de amostragem (*stakeholders*) mais relevantes, foram assinalados quatro grupos que se consideram estar, direta ou indiretamente, relacionados à atividade do AL e cujos pontos de vista são cruciais para analisar o fenómeno: i) órgãos de decisão (n=2), tais como o presidente da JFSMM, uma vez que a tomada de decisão destes representantes influencia, em termos legais, a atividade do AL na freguesia de Santa Maria Maior; ii) especialistas de turismo (n=2), tais como representantes do Turismo de Portugal, na medida em que esta atividade está intimamente ligada à atividade turística e faz parte do RNT; iii) especialistas de AL (n=5), onde se destaca a ALEP, visto que os representantes, sejam eles empresários, associações ou investigadores, possuem um conhecimento especializado do fenómeno; e iv) representantes da comunidade local e residentes (n=7), nos quais se destacam representantes da MeL e da APPA, dado que a exploração do AL se desenrola, em termos espaciais e geográficos, com a função residencial da cidade de Lisboa.

No total, entre junho de 2019 e agosto de 2020, realizaram-se 16 entrevistas, sendo uma exploratória (ao presidente da Junta de Freguesia em questão) e outras quinze semiestruturadas, sendo doze com especialistas e três com residentes ou ex-residentes na freguesia em estudo.

O número de entrevistas realizadas a cada grupo de *stakeholders* teve por base a resposta e a disponibilidade dos intervenientes, sendo que diversos pedidos de entrevista foram recusados, razão essa que justifica a disparidade da amostra entre os diferentes grupos.

Para tratamento da informação, recorreu-se ao software NVivo, um *computer-assisted qualitative data analysis software* (CAQDAS) que facilita o processo de codificação da informação obtida (Maher *et al.*, 2018). Foram criados três arquivos distintos, um para a entrevista exploratória e dois para cada um dos guiões A e B elaborados, uma vez que estes três arquivos possuem perguntas distintas. Dada a convergência de ideias entre entrevistados, foram criados temas e subtemas através da relação entre frases e ideias por estes vincadas durante as entrevistas, permitindo assim a codificação da informação obtida por cada uma das questões colocadas nas entrevistas e o seu agrupamento em conceitos-chave.

No quadro I podem ser consultadas algumas orientações adotadas no processo de tratamento da informação recolhida.

3. Resultados

Fruto da relevância e diversidade dos entrevistados, os resultados foram muito expressivos, sendo identificados vários pontos-chave e contributos para o desenvolvimento de propostas.

No que diz respeito à relevância do AL na evolução da oferta turística em Lisboa, os entrevistados identificaram como pontos positivos: i) o aspeto diferenciador deste meio de alojamento, ligado a questões do próprio serviço que não só é uma alternativa ao alojamento hoteleiro tradicional, mas permite igualmente ao turista estar alojado em bairros

históricos, algo que pode ser percebido por este como uma experiência mais autêntica; ii) o aumento da oferta e procura turística e a sua crescente democratização; iii) o aumento do emprego e a criação de serviços complementares à atividade; e iv) o contributo para a reabilitação do edificado devoluto do centro histórico de Lisboa. Em contraste, como debilidades e impactes negativos, destacaram: i) a adoção de medidas neoliberais como o NRAU, os *Golden Visa* ou o Regime dos Residentes Não Habituais; ii) o processo de gentrificação turística associado a processos de recomposição social; iii) a precariedade laboral associada a esta atividade; iv) a insuficiência de ações de fiscalização; e v) alguma reabilitação urbana sem os cuidados e aplicação das regras adequadas.

Quadro I – Orientações adotadas no estudo e respetivas exemplificações.

Table I – Guidelines adopted during research and examples of application.

Etapas	Orientações práticas	Opções	Exemplo de metodologia adotada
Preparação	<ul style="list-style-type: none"> – Identificar o material – Folha de rosto – Identificar o entrevistador e entrevistado – Esquema de transcrição – Tipo de transcrição 	<p>Atribuição de um código a cada entrevista realizada;</p> <p>Identificação do estudo e do entrevistado;</p> <p>Possibilidades várias;</p> <p>Linear;</p> <p>Não naturalista.</p>	<p>Guião A de entrevista_Presidente ALEP_Eduardo Miranda_11 de 12;</p> <p>Apresentação do estudo e resumo social, demográfico, académico e profissional do inquirido;</p> <p>Entrevistador = negrito. Entrevistado = <i>itálico</i>.</p> <p>Parágrafo 1 = questão (entrevistador); Parágrafo 2 = resposta (entrevistado);</p> <p><i>O simples facto de um proprietário ter um imóvel e prestar esse tipo de serviços veio, de alguma maneira, lançar “uma pedrada no charco” na área do alojamento turístico</i> (Rodrigues, 2020, p. 120).</p>
Conhecimento	<ul style="list-style-type: none"> – Rever material áudio e escrito recolhido – Codificação da informação 	<p>Audição repetida e reconstrução dos relatos (Júnior <i>et al.</i>, 2011);</p> <p>Criação de <i>clusters</i> de <i>inputs</i> – Segundo Gibbs (2007, p. 78), podemos assim “procurar padrões, fazer comparações, clarificar situações e criar modelos”.</p>	<p>Cada entrevista realizada com suporte áudio foi repetida pelo menos duas vezes.</p> <p>Utilização do <i>software NVivo</i>.</p>
Escrita	– Confidencialidade	Alteração de nome por códigos.	Entrevistado 1 = E1.
Edição	– Formatação do documento	<p>Intervenções do entrevistador a negrito;</p> <p>Cabeçalho: identificação da temática do estudo;</p> <p>Realização de tabelas resumo com os <i>inputs</i> dos diferentes entrevistados.</p>	<p>Entrevistador: Gostaria de acrescentar mais alguma opinião ou comentário no âmbito desta entrevista?</p> <p>E3: Não.</p> <p>(Rodrigues, 2020, p. 170)</p>

Em relação ao papel do Estado e do AL nos processos de gentrificação turística e nos processos de migração intrametropolitana em Lisboa, a maioria dos entrevistados reconheceu que este processo precede a atividade turística. De facto, segundo o “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa”, “em 50 anos a cidade de Lisboa perdeu cerca de 300 mil habitantes” (CML, 2018, p. 3). Questões como a existência de um modelo de arrendamento pouco atrativo, a falta de investimento público em habitação, o facto do Plano Diretor Municipal ou PDM de Lisboa equiparar o uso do AL ao uso habitacional e a adoção de medidas neoliberais anteriormente enumeradas, foram identificadas enquanto agravantes neste processo de migração da população residente do centro histórico de Lisboa.

Por outro lado, no que se refere tanto aos movimentos de associativismo social e de representação da comunidade local, como a importância de integrar a comunidade na implementação de um modelo sustentável, foi unanimemente reconhecida a sua relevância. Não obstante, alguns entrevistados consideram que alguns destes movimentos associativos assumem um discurso politizado e estão, por vezes, fechados ao diálogo com outros *stakeholders*.

No que respeita à opinião dos residentes ou ex-residentes na freguesia, a percepção foi unânime em existir uma progressiva degradação da relação entre inquilino e o proprietário, à medida que os fluxos turísticos e os registos de AL foram aumentando na freguesia. Adicionalmente, os entrevistados consideraram que existia um excesso de turismo nos bairros da freguesia no período pré-pandemia de COVID-19, evidenciando comportamentos desviantes como ruído ou situações de embriaguez nos bairros, congestionamento de transportes, aumento dos preços das rendas, ou mesmo a perda da identidade, nomeadamente ao nível do comércio local. Por fim, para a conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável, os residentes entrevistados mencionaram a diminuição do número de registos de AL como sendo essencial para a preservação da identidade dos bairros do centro histórico e a existência de um maior *stock* de habitação pública, corroborando a informação anterior de Sautter e Leisen (1999) de que nem todos os *stakeholders* possuem interesses estritamente turísticos.

Tendo por base os 50 conceitos mais mencionados pelos *stakeholders* durante as suas intervenções, criou-se uma nuvem de palavras via *software NVivo* (fig. 6). Os conceitos AL, habitação e pessoas foram os mais referenciados (entre 43 e 27 referências totais), os conceitos a negrito foram os segundos mais mencionados (entre 24 e 14 referências totais) e os conceitos a cor cinza foram referidos entre 13 e 6 vezes pelos entrevistados, sendo que a diferença do tamanho da fonte está diretamente relacionada com a maior ou menor referência do conceito.

Os entrevistados defenderam o estímulo da interação entre proprietários de AL, e de todos os agentes do setor do turismo no geral, com a população local (*local*, $n=20$; *sustentabilidade*, $n=17$). A proposta engloba o desenvolvimento de uma melhor comunicação, implementação e apoio a projetos de base local – como é exemplo o BIP-ZIP^v – e assegurar que parte da taxa turística seja direcionada para reduzir os impactos negativos da atividade turística e melhorar a qualidade de vida da comunidade local. Corroborando esta informação, Rosenstein e Allen (2018, p. 188) afirmam que “em Portland, 100% da taxa turística é alocada para a criação de habitação com rendas acessíveis, (...) [e] em Washington DC, parte da receita da taxa turística é alocada para a polícia e corporação de bombeiros local (...)”. Os mesmos autores defendem que um planeamento e regulação inovadores poderão minimizar o impacto da atividade de AL nos bairros e gerar novas receitas que os governos locais poderão canalizar para apoiar projetos de melhoria da qualidade de vida da população residente.

Adicionalmente, os *stakeholders* sugeriram a criação de uma comissão que incluísse todos os *stakeholders* chave, com a incumbência de promover o debate, analisar e propor um modelo de atuação e ações concretas com vista a um desenvolvimento mais sustentado do AL e do turismo na cidade (*diálogo*, $n=9$; *peçoas*, $n=26$). Neste sentido, Goodwin (2019, p. 17) refere que Barcelona criou o instrumento denominado “Conselho da Cidade e Turismo”, com o intuito de se “constituir um método de diálogo e discussão entre os diferentes grupos implicados no setor turístico”. De acordo com o mesmo autor, este órgão, chefiado pelo presidente da Câmara Municipal e integrado por investigadores, representantes do setor turístico e do comércio, grupos sociais, associações de moradores, entre outros, permite envolver a sociedade civil e promover o debate e a governança participativa do setor turístico, cooperando ativamente na conceção de iniciativas, linhas estratégicas e políticas locais.

Alguns dos entrevistados focaram, ainda, a importância de melhorar a fiabilidade estatística (*dados*, $n=19$; *registo*, $n=13$). No caso específico de Barcelona, é aplicado periodicamente um questionário que visa recolher a perceção dos residentes face à atividade turística, analisando dimensões como “segurança”, “ruído” “comportamento dos visitantes” e “alojamento turístico”, entre outras (Ajuntament de Barcelona, 2019). Este levantamento estatístico é particularmente importante para entender a perceção da população que vive nos territórios com maior densidade turística, uma vez que dessa forma é possível monitorizar-se a evolução do setor e apoiar a tomada de decisão (Goodwin, 2019).

Por fim, os entrevistados defendem o incremento de inspeções e o estabelecimento de parcerias entre várias entidades, incluindo associações privadas, para melhorar o conhecimento sobre a oferta e procura de AL e reduzir a atividade ilegal (*plataformas*, $n=13$; *fiscalização*, $n=12$). De acordo com Goodwin (2019, p. 18), Barcelona criou neste âmbito um “grupo de trabalho de alojamento turístico” constituído por “inspetores, profissionais imobiliários, advogados, técnicos de monitorização de plataformas digitais”, entre outros, cuja função é a de monitorizar permanentemente o fenómeno. No quadro II apresenta-se uma síntese de todos estes contributos.

Quadro II – Entrosamento entre propostas, *benchmarking* e eixos estratégicos da Estratégia Turismo 2027.

Table II – Matching between proposals benchmarking, and strategic guideline of Tourism Strategy 2027.

Propostas	<i>Benchmarking</i> (Ajuntament de Barcelona, 2020a, 2020b, 2021b; Goodwin, 2019; Rosenstein & Allen, 2018)	Eixos Estratégicos Turismo 2027 (Turismo de Portugal, 2017)
Políticas promotoras da fixação da população residente	“Plano de Bairro” – áreas de abordagem cruciais como: a regeneração e melhoria da economia em termos sociais e de comércio local e atuação em zonas com défice populacional com o intuito de melhorar o espaço público, a habitação e os equipamentos complementares à fixação da população como a saúde e a educação (Ajuntament de Barcelona, 2021b).	Valorização do território e as comunidades
Maior fiabilidade estatística	Em Barcelona, é aplicado periodicamente um questionário que visa recolher a perceção dos residentes face à atividade turística, analisando dimensões tais como “comportamento dos visitantes”, “alojamento turístico”, “ruído”, “dispersão de fluxos turísticos” e “segurança” (Goodwin, 2019).	Potenciar o conhecimento
Aumento das ações de fiscalização da atividade	“Equipa de alojamento turístico” – Complementa os esforços municipais em matéria de fiscalização dos alojamentos turísticos, por forma a reduzir o número de apartamentos ilegais existentes (Goodwin, 2019).	
Promoção de uma maior interação entre titulares de AL (e atividade turística, no geral) e a comunidade local	Planear e regular de forma inovadora pode amenizar o impacto do AL nos bairros e gerar receitas que podem ser alocadas pelos governos locais na melhoria da qualidade de vida dos residentes (Rosenstein & Allen, 2018).	Impulsionamento da economia
Criação de um espaço de contacto entre os diferentes stakeholders	“Conselho da Cidade e Turismo” – intuito de se “constituir um método de diálogo e discussão entre os diferentes grupos implicados no setor turístico”, envolvendo a sociedade civil na governança do setor (Ajuntament de Barcelona, 2020b).	Gerar redes e conectividade
Modelo de gestão sustentável da atividade turística		

Fonte: Adaptado de Ajuntament de Barcelona (2020a, 2020b, 2021b); Goodwin (2019); Rosenstein & Allen (2018); Turismo de Portugal, (2017b)

IV. CONCLUSÃO

O presente artigo contribui para a consecução da questão de investigação inicial de aferir de que forma se poderia compatibilizar o desenvolvimento do AL na freguesia de Santa Maria Maior com a valorização do seu tecido social dos seus respetivos bairros, uma vez que o objeto de estudo elaborado permitiu aumentar o conhecimento do AL em Portugal, mais concretamente na freguesia de Santa Maria Maior, que integra o centro histórico de Lisboa. Adicionalmente, a investigação coloca em evidência que os pontos de vista dos diferentes *stakeholders* devem ser ponderados na tomada de decisão, por forma a fomentar o equilíbrio entre a atividade turística e a função residencial da freguesia.

Relativamente à primeira hipótese de investigação, onde se averiguou se os *stakeholders* associam o crescimento da oferta de AL com as alterações demográficas registadas nos bairros da freguesia do estudo de caso, constatou-se, muito embora sem unanimidade, que as alterações no tecido social dos bairros estão interligadas com o crescimento

da atividade turística e do AL, em particular. Esta realidade evidencia-se na inflação de rendas, no aumento de preços praticados no comércio tradicional, na sobrecarga de infraestruturas em época alta e divergências entre visitantes e visitados nas dinâmicas habitacionais dos bairros.

No que diz respeito à segunda hipótese de investigação, que visou perceber se os mecanismos e políticas públicas exercidas são preponderantes na perceção da comunidade face aos impactes causados pelo turismo, constatou-se que as alterações demográficas nos bairros do centro histórico antecedem as dinâmicas criadas pelo setor turístico e pelo desenvolvimento do AL. Os representantes sublinharam a incapacidade do Estado em incrementar políticas eficazes de fixação da população nesta área da cidade, assim como de investir e recuperar edificado devoluto nesta zona da Lisboa. Neste sentido, a proposta passa por se alterar o PDM de Lisboa por forma a que se facilite a gestão da atividade do AL e a criação de políticas de fixação ajustadas ao perfil do morador que se pretende atrair para a freguesia.

No que diz respeito à terceira hipótese de investigação, onde se pretendeu entender que exigências recaem sobre a gestão urbana e as autoridades locais, no âmbito da forte expansão do turismo e do AL, na consecução de um futuro mais sustentável na freguesia de Santa Maria Maior, as propostas incluem: a alocação de receitas provenientes da taxa turística na melhoria da qualidade de vida da comunidade residente; a execução de mais vistorias e o aumento da fiscalização da atividade; incremento de um novo modelo de gestão inteligente e dinâmico aplicado às atuais Áreas de Contenção; e a implementação de um órgão participativo que incentive a comunicação e integre os diferentes grupos envolvidos na governança ativa do turismo em Lisboa.

Por fim, os autores sugerem a necessidade da aplicação de futuras investigações em diferentes freguesias do concelho de Lisboa, uma vez que o fenómeno turístico e do AL não se desenvolve homogeneamente na cidade e a realização de novos estudos com os dados provenientes dos Censos 2021 e a sua comparação com os dados do Censos 2011 permitirá dotar os investigadores de dados atualizados da alteração do uso da habitação nas freguesias do centro histórico de Lisboa.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos a todos os *stakeholders* pelo seu contributo no estudo em causa e cujos *inputs* foram essenciais para a produção científica e para o melhor conhecimento da atividade do AL em Portugal.

ORCID ID

Leonardo Rodrigues  <https://orcid.org/0000-0002-7276-8305>

Francisco Silva  <https://orcid.org/0000-0002-9742-7339>

Tiago Lopes  <https://orcid.org/0000-0002-1548-1287>

CONTRIBUTOS DOS/AS AUTORES/AS

Leonardo Rodrigues: Conceptualização; Metodologia; Software; Validação; Análise formal; Investigação; Recursos; Curadoria dos dados; Escrita – preparação do esboço original; Redação – revisão e edição; Visualização; Supervisão; Administração do projeto. **Francisco Silva:** Conceptualização; Metodologia; Software; Validação; Análise formal; Investigação; Recursos; Curadoria dos dados; Escrita – preparação do esboço original; Redação – revisão e edição; Visualização; Supervisão; Administração do projeto. **Tiago Lopes:** Conceptualização; Metodologia; Software; Validação; Análise formal; Investigação; Recursos; Curadoria dos dados; Escrita – preparação do esboço original; Redação – revisão e edição; Visualização; Supervisão; Administração do projeto.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ajuntament de Barcelona. (2021a). *About the PEUAT*. Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-al·lotjaments-turistics/en/>
- Ajuntament de Barcelona. (2021b). *Objectius del Pla de Barris* [Objectives of the Neighborhood Plan]. Ajuntament de Barcelona. <https://pladebarris.barcelona.ca/objectius-del-pla-de-barris>
- Ajuntament de Barcelona. (2020a). *Percepció del Turisme a Barcelona: presentació de resultats* [Perception of Tourism in Barcelona: presentation of results]. Oficina Municipal de Dades
- Ajuntament de Barcelona. (2020b). *Tourism Council: what is it*. Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/en/tourism-council/what-it>
- Ajuntament de Barcelona. (2019). *Informe de l'activitat turística a Barcelona* [Barcelona tourism activity report]. Ajuntament de Barcelona
- Assembleia da República. (2018). Lei n.º 62/2018, de 22/08/2018. *Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29/08/2014* [Law 62/2018, of 22/08/2018. Second Amendment to the Decree-law 128/2014, of 29/08/2014]. República Portuguesa. <https://dre.pt/application/conteudo/116152179>
- Azevedo, V., Carvalho, M., Fernandes-Costa, F., Mesquita, S., Soares, J., Teixeira, F., & Maia, Â. (2017). *Transcrever entrevistas: questões conceituais, orientações práticas e desafios* [Transcribe interviews: conceptual questions, practical orientations and challenges]. *Revista de Enfermagem Referência*, 4(14), 159-168. <https://doi.org/10.12707/RIV17018>
- Behsudi, A. (2020). *Wish you where here: tourism-dependent economies are among those harmed the most by the pandemic*. International Monetary Fund.
- Calor, I., & Magarotto, M. (2019). *Necessidade, oportunidade e ilegalidade em habitação-alojamento local e tendências contemporâneas* [Necessity, opportunity and illegality in housing-local accommodation and contemporary trends]. *Forum Sociológico*, 34(2019), 43-50. <https://doi.org/10.4000/sociologico.4753>
- Castela, A. (2018). *Impacts of tourism in an urban community: the case of Alfama*. *Athens Journal of Tourism*, 5(2), 133-148. <https://doi.org/10.30958/ajt.5-2-4>
- Chen, G., Cheng, M., Edwards, D., & Xu, L. (2020). *COVID-19 pandemic exposes the vulnerability of the sharing economy: a novel accounting framework*. *Journal of Sustainable Tourism*, 1-18. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1868484>
- CML. (2020). *Ciclo e regras do programa BIP/ZIP Lisboa 2020 – parcerias locais* [Cicle and rules of BIP/ZIP Lisbon 2020 programme – local partnerships]. Câmara Municipal de Lisboa. <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1296662615D3bGB5er5Wi19HJ6.pdf>
- CML. (2018). *Estudo urbanístico do turismo em Lisboa* [Urbanistic study of tourism in Lisbon]. Câmara Municipal de Lisboa. http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/Noticias/Estudo_Turismo_15102018.pdf?fbclid=IwAR1VPiYdA56x87ZlHamwRRT5iN31uRyKkMjn4Ys--RDLKf1J8Ropy8se2bk
- CML. (2013). *(Nova) Freguesia de Santa Maria Maior* [(New) Parish of Santa Maria Maior]. Câmara Municipal de Lisboa. http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/MUNICIPIO/Reforma_Administrativa/Juntas_de_Freguesia/JF_Sta._Maria_Maior.pdf
- Cocola-Gant, A. (2018). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement* [Tese de doutoramento, Cardiff University]. ORCA. <http://orca.cf.ac.uk/109288/>

- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon. *SAGE*, 53(7), 1-18. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Costa, A., Magalhães, A., Babo, E. P., Miranda, D., Galego, A., Magalhães, S., ... Tavares, R. M. (2017). *Estudo sobre novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas no centro histórico de Lisboa* [Study of new residential, economic and urban dynamics in Lisbon's city centre]. Quaternaire Portugal.
- Czarnecki, A., & Frenkel, I. (2015). Counting the “invisible”: second homes in Polish statistical data collections. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events*, 7(1), 15-31. <https://doi.org/10.1080/19407963.2014.935784>
- Dirhotel. (2018). Tema central: alojamento local [Main subject: local lodgement]. *Associação Dos Diretores de Hotéis de Portugal*, 29, 1-44. https://issuu.com/shoppingspirit/docs/dirhotel_29
- DuBois, D. (2020). *Coronavirus Update, March 20th: Growing Impact on STRs*. AirDNA. <https://www.airdna.co/blog/coronavirus-update-2-impact-on-strs>
- Duso, T., Michelsen, C., Schaefer, M., & Tran, K. D. (2020). *Airbnb and rents: evidence from Berlin* (No. 1890). <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/222939/1/1727032675.pdf>
- Farmaki, A., Miguel, C., Drotarova, M. H., Aleksić, A., Časni, A. Č., & Efthymiadou, F. (2020). Impacts of Covid-19 on peer-to-peer accommodation platforms: Host perceptions and responses. *International Journal of Hospitality Management*, 91, 102663. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102663>
- Freitag, T., & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443-460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
- Gago, A. (2018). *O aluguer de curta duração e a gentrificação turística de Alfama, Lisboa* [Short-term rental and tourism gentrification in Alfama, Lisbon]. [Dissertação de Mestrado, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território]. Repositório da Universidade de Lisboa. http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/32753/19/tm_igotul010887.pdf
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Mazza, R. M., & Segú, M. (2019). Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119(2020), 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gesing, B. (2017). *Sharing economy logistics: rethinking logistics with access over ownership*. DHL Customer Solutions & Innovation.
- Gibbs, G. (2007). *Analyzing qualitative data*. In *The SAGE Qualitative Research Kit*. Sage.
- Goodwin, H. (2019). *Managing tourism in Barcelona*. Manchester Metropolitan University.
- Gurran, N. (2018). Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A Planning Research Agenda. *Planning, Theory & Practice*, 19(2), 298-304. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1383731>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Hall, C. M. (2014). Second home tourism: an international review. *Tourism Review International*, 18(3), 115-135. <https://doi.org/10.3727/154427214x14101901317039>
- Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M. (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70(2019), 78-88. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>
- Hossain, M. (2021). The effect of the Covid-19 on sharing economy activities. *Journal of Cleaner Production*, 280(1), 1-9. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.124782>
- Hughes, N. (2018). ‘Tourists go home’: anti-tourism industry protest in Barcelona. *Social Movement Studies*, 17(4), 1-7. <https://doi.org/10.1080/14742837.2018.1468244>
- INE. (2020). *Estatísticas do Turismo – 2019* [Tourism Statistics – 2019]. Instituto Nacional de Estatística.
- JFSMM. (2019). *Os rostos dos despejos – um ano depois – Junta de Freguesia de Santa Maria Maior* [The faces of evictions – one year later]. Junta de Freguesia de Santa Maria Maior. <https://www.jf-santamariamaior.pt/os-rostos-dos-despejos-um-ano-depois-2/>
- Júnior, F. G. de P., Leão, A. L. M. de S., & de Mello, S. C. B. (2011). Validade e confiabilidade na pesquisa qualitativa em Administração [Validity and reliability in qualitative research in Administration]. *Revista de Ciências da Administração*, 13(31), 190-209. <https://doi.org/10.5007/2175-8077.2011v13n31p190>

- Koens, K., Postma, A., Papp, B., & Yeoman, I. (2019). Over-tourism? *Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions*. UNWTO. <https://doi.org/10.18111/9789284420643>
- Laurenti, R., Singh, J., Cotrim, J. M., Toni, M., & Sinha, R. (2019). Characterizing the sharing economy state of the research: a systematic map. *Sustainability*, 11(20), 1-21. <https://doi.org/10.3390/su11205729>
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R. C. (2019). Commodifying Lisbon: a study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences*, 8(2), 1-15. <https://doi.org/10.3390/socsci8020033>
- Maher, C., Hadfield, M., Hutchings, M., & De Eyto, A. (2018). Ensuring rigor in qualitative data analysis: a design research approach to coding combining NVivo with traditional material methods. *International Journal of Qualitative Methods*, 17(1), 1-13. <https://doi.org/10.1177/1609406918786362>
- Marketing FutureCast Lab. (2017). *O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa* [Economic impact of local accommodation establishments in Lisbon metropolitan area]. Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (ARHESP).
- Mendes, L. (2020). Bye bye Lisbon: tourism gentrification impacts on Lisbon's inner-city housing market. In C. Almeida, A. Quintano, M. Simancas, R. Huete & Z. Breda (Eds.), *The handbook of research on the impacts, challenges, and policy responses to over-tourism* (pp. 136-155). IGI Global.
- Mendes, L. (2019). Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial [Airbnb, tourism gentrification and spatial injustice]. In J. A. Rio Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* [Lisbon and Airbnb] (pp. 65-67). Book Cover Editora.
- Mendes, L. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austero em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009 [Tourism gentrification in Lisbon: neoliberalism, financialization and austere urbanism in post-capitalist crisis of 2008-2009]. *Cadernos Metrópole*, 19(39), 479-512. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906>
- Ministério da Economia. (2015). *Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23/04/2015. Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29/08/2014* [Decree-law 63/2015, of 23/04/2015. First Amendment to the Decree-law 128/2014, of 29/08/2014]. Ministério da Economia.
- Ministério da Economia. (2014). *Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29/08/2014. Estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local* [Decree-law 128/2014, of 29/08/2014. Establishes the legal regime for operating local accommodation establishments]. Ministério da Economia. <https://dre.pt/application/conteudo/56384880>
- Município de Lisboa. (2019). *Aviso n.º 17706-D/2019, de 07/11/2019. Aprova o Regulamento Municipal do Alojamento Local no município de Lisboa* [Municipal Notice 17706-D/2019, of 07/11/2019. Approves the Municipal Regulation of Local Accommodation Establishments in Lisbon's municipality]. Município de Lisboa.
- Observatório Turismo de Lisboa. (2019). *Inquérito às atividades dos turistas e informação: região de Lisboa em 2019* [Inquiry to tourism activities and information: Lisbon region in 2019]. Observatório Turismo de Lisboa. <https://www.visitlisboa.com/pt-pt/sobre-o-turismo-de-lisboa/d/documentos/observatorio/inqueritos>
- Oliveira, F. D. (2019). *Regulação do alojamento local: uma análise comparada de experiências internacionais* [Regulating short-term rental: a comparative analysis of international experiences]. [Dissertação de mestrado, Universidade de Lisboa]. Repositório da Universidade de Lisboa. https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/40673/1/TMigotul_011652.pdf
- Paes, F. (2019). *Airbnbification of Lisbon: the effects of the short-term rentals on Lisbon*. Universidade de Coimbra.
- Perles-Ribes, J. F., Ramón-Rodríguez, A. B., & Such-Devesa, M. J. (2018). Second homes vs. residential tourism: a research gap. *Tourism*, 66(1), 104-107.
- Pinto, L. (2021). *Porto e Lisboa somam pouco mais de 5000 imóveis ativos no alojamento local* [Porto and Lisbon add up to just over 5000 active properties active of local lodgement establishments]. Público.
- Rodrigues, L. A. D. (2020). *Alojamento local e turismo no centro histórico das cidades: propostas de desenvolvimento sustentável em Santa Maria Maior, Lisboa* [Local accommodation and tourism in historical city centres: measures of sustainable development in Santa Maria Maior, Lisbon]. [Dissertação de mestrado, Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril]. Repositório Comum. <https://comum.rcaap.pt/handle/10400.26/35788>

- Roland Berger. (2019). *Plano Estratégico de Turismo para a Região de Lisboa 2020-2024* [Strategic Plan for Tourism in the Lisbon Region 2020-2024]. Entidade Regional de Turismo da região de Lisboa.
- Rosenstein, R., & Allen, P. L. (2018). *At home around the world: the short-term rentals handbook for guests, hosts, neighbors, and governments*. Agoda Outside Publishing.
- Sautter, E. T., & Leisen, B. (1999). Managing stakeholders: a tourism planning model. *Annals of Tourism Research*, 26(2), 312-328. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(98\)00097-8](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(98)00097-8)
- Turismo de Portugal. (2021). *Registo Nacional de Turismo. Alojamento Local* [National Local Accommodation Registry]. Turismo de Portugal I.P.
- Turismo de Portugal. (2017). *Estratégia Turismo 2027* [Tourism Strategy 2027]. Turismo de Portugal I.P.
- World Tourism Organization. (2021a). *UNWTO Tourism Recovery Tracker*. World Tourism Organization. <https://www.unwto.org/unwto-tourism-recovery-tracker>
- World Tourism Organization. (2021b). *YTD change of international tourist arrivals between 2019 and 2020*. World Tourism Organization. <https://www.unwto.org/international-tourism-and-covid-19>
- World Tourism Organization. (2019). *New business models in the accommodation industry: benchmarking of rules and regulations in the short-term rental market*. World Tourism Organization.
- World Travel and Tourism Council. (2019). *City Travel & Tourism Impact 2019*. World Travel and Tourism Council. World Travel and Tourism Council. <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact/Cities>
- Yong, P., & Tan, D. (2019). *The rise of home sharing platforms: friend, foe or frenemy?* DBS Group Research.
- Zoğal, V., Domènech, A., & Emekli, G. (2020). Stay at (which) home: second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures*, 2022, 1-9. <https://doi.org/10.1108/JTF-06-2020-0090>

ⁱ Considerando que não existe um termo comum a nível internacional para designar o que a lei portuguesa classifica como alojamento local (AL), neste artigo esta tipologia é designada por AL quando se analisa o caso de Portugal e por *short-term rental* (STR) na análise internacional.

ⁱⁱ No contexto neoliberal, o espaço habitacional deixa de estar restrito à função primária e pode assumir-se enquanto ativo mutável, dinâmico e passível de ser explorado (Calor & Magarotto, 2019).

ⁱⁱⁱ O inventário de cada plataforma P2P compreende o número de anúncios listados; já o dos grupos hoteleiros, reporta ao cálculo das unidades de alojamento (Yong & Tan, 2019).

^{iv} O aspeto crucial que define este crescente desequilíbrio estatístico traduz-se no modelo de contabilização adotado para o AL: enquanto o RNAL apura todos os registos de AL independentemente da capacidade de camas que este dispõe, o INE apenas contabiliza os estabelecimentos de AL “com 10 ou mais camas no continente e na Região Autónoma dos Açores e sem limite mínimo de capacidade na Região Autónoma da Madeira” (Rodrigues, 2020, p. 68).

^v “Instrumento de política pública municipal que visa dinamizar parcerias e pequenas intervenções locais de melhoria dos “habitats” abrangidos, através do apoio a projetos locais que contribuam para o reforço da coesão socio-territorial no município” (CML, 2020, p. 1).