



tourism and **h**ospitality
international **j**ournal
journal

Hostels e centros históricos das cidades: Envelhecimento ou rejuvenescimento?

355

Jorge Manuel Abrantes

Abrantes, J. M. (2014). *Hostels e centros históricos das cidades: Envelhecimento ou rejuvenescimento?* *Tourism and Hospitality International Journal*, 3(4), 355-383.

A opção de escrita pelo acordo ortográfico é da responsabilidade dos autores.

Resumo

A realidade dos *hostels* independentes é recente em Portugal, com maior expressão a partir de 2008, quando este tipo de alojamento foi enquadrado legalmente. O objetivo deste estudo é verificar a localização dos *hostels* nas cidades de Lisboa e Porto e se os mesmos se encontram nas zonas centrais destas cidades (tradicionalmente mais caras mas com melhores acessibilidades) ou nas zonas periféricas das cidades. Por outro lado, com o envelhecimento da população no centro das cidades – onde Lisboa e Porto são também uma realidade – pretende-se perceber qual o contributo que os *hostels* têm dado (ou podem vir a dar) para a dinamização e rejuvenescimento dessas zonas, assim como, para a sua reabilitação urbana. Os resultados apurados permitem identificar que a localização dos *hostels* em Lisboa e Porto apresentam uma forte concentração nas áreas históricas da Baixa, com maior evidência na cidade de Lisboa, ao mesmo tempo que deram um forte contributo para a recuperação do património edificado. No entanto, não existe ainda evidência que os *hostels* tenham contribuído para o rejuvenescimento dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto. Os dados estatísticos recolhidos para essas cidades evidenciam quebras na população ao longo dos últimos 40 anos, embora estas se mostrem menos acentuadas nesta última década.

Palavras-chave: *Hostels*, Lisboa, Localização, Porto, Reabilitação urbana

Abstract

The reality of the independent hostels is recent in Portugal, with a larger expression as from 2008 when this type of accommodation was legally established. The objective of this study is to analyze the location of the hostels in the cities of Lisbon and Oporto and if they are located in the central areas of these cities (traditionally more expensive but with better accessibility) or in the peripheral areas of the cities. On the other hand, with the ageing of population in the center of the cities – where Lisbon and Oporto are also a reality – intend to understand the contribution given by the hostels (or that can give in future) for the development and rejuvenation of these zones, as well as for its urban regeneration. The outcome permits to identify that the location of the hostels in Lisbon and Oporto presents a strong concentration in the historical areas of Baixa, with major evidences in the city of Lisbon, at the same time giving an important contribution for the recovery of the old heritage. Nevertheless, there is no evidence yet that hostels have contributed for the rejuvenation of historical centers of the cities of Lisbon and Oporto. The statistical data collected for these cities show a drop in population in the last 40 years, although less expressive in the last decade.

Keywords: Hostels, Lisbon, Location, Oporto, Urban regeneration

1. Introdução

O fenómeno dos *hostels* independentes em Portugal é recente¹, com maior expressão a partir de 2008, altura em que este tipo de alojamento foi devidamente enquadrado através da Portaria nº 517/2008 de 25 de junho, alterada pela Portaria nº 138/2012 de 14 de maio. No entanto, como mencionado no preâmbulo do Decreto-Lei nº 15/2014 de 23 de janeiro (que veio alterar o Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de março - que aprova o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento das empresas turísticas:

assume-se (...) a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, na forma de decreto-lei, com intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência deste tipo de estabelecimento no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário.

O Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto vem dar cobertura legal a esta nova realidade do alojamento local, ao mesmo tempo que veio consignar a tipologia *hostel*. Como estipulado no artigo nº 14 só podem utilizar a denominação de *hostel* as unidades que sejam única ou maioritariamente assentes em dormitórios, sendo que, os restantes requisitos serão objeto de aprovação em portaria específica para o efeito.

¹ As Pousadas da Juventude existem em Portugal desde 1959, tendo a primeira surgido em Oeiras, mas os novos *hostels* independentes apenas foram legalmente enquadrados, como alojamento local, a partir de 2008 (nº 3 do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março).

Para Domingues (2013, p. 170) *hostel*² é um “termo porque são conhecidos alguns estabelecimentos hoteleiros de tarifas moderadas, geralmente utilizados por grupos de jovens”. Nash, Thyme e Davies (2006) consideram *hostels* como um alojamento económico promovendo um segmento específico de turistas conhecidos como *backpackers*. De acordo com Swift (2002) citado em Lemaresquier (2008) *hostels* são “alojamentos económicos que oferecem aos viajantes mais sensíveis ao custo (*cost-conscious travellers*) uma alternativa mais barata e divertida que os hotéis”.

Cadilhe (2010) salienta, pela sua longa experiência enquanto viajante do mundo, que os *hostels* são um lugar fantástico para conhecer outros viajantes, trocar informações e fazer novos amigos, do mesmo modo que Catalão (2010) enfatiza o ambiente de descontração e informalidade que aumentam a mais-valia da experiência de quem fica num *hostel*.

Samy (2010) defende que o fenómeno *low cost*, materializado num conceito de turismo económico (*budget tourism*), se encontra muito associado ao setor das viagens. O conceito *low cost*, segundo Samy, tornou-se um fenómeno transversal não só na Europa, Estados Unidos da América e Extremo Oriente, mas também no Médio Oriente, sendo que as companhias aéreas de baixo custo são a parte mais visível desse fenómeno,

² A noção de *hostel* aparece ainda muito associada a razões médicas (hospícios) ou centros para os sem-abrigo, sendo das instituições mais antigas para este tipo de necessidades, emergindo no sec. XIX como resposta aos efeitos da industrialização e urbanismo (Busch-Geertsema e Sahlin, 2007).

mas onde a hotelaria económica (hotéis *low cost*) ou operadores turísticos com produtos acessíveis têm proliferado nos últimos anos.

Gaggi e Narduzzi (2006) alertam que o cliente *low cost* é um cliente nómada, uma vez que se predispõe a mudar facilmente de fornecedor em função das vantagens que consegue obter. É um consumidor exclusivamente interessado no “binómio preço-teor prático do consumo” (p. 58).

De acordo com o estudo da WTO (2008), a maioria dos jovens (61,5%) são utilizadores de *hostels*, sendo que os *hostels* independentes são mais usados (37%) que os *Youth hostels* (24%). No entanto, dados mais recentes apresentados pela Stay Wise (2013) mostram que os *hostels* continuam a ser o principal meio de alojamento para os jovens viajantes (32%), apesar de os hotéis terem aumentado a sua importância (31%), em especial os designados *budget hotels*.

Em Portugal, mais propriamente nas cidades de Lisboa e Porto, Abrantes (2013) constatou igualmente que a maioria dos utilizadores dos *hostels* são *backpackers* (62% em termos médios), com os jovens a ser o segmento mais representativo (70,6%). Também Keeley (1995) deixa claro que os *hostels* são as opções preferidas pelos *backpackers* no Reino Unido.

O objetivo desta investigação é verificar a localização dos *hostels* nas cidades de Lisboa e Porto e se os mesmos se encontram nas zonas centrais destas cidades (tradicionalmente mais caras mas com melhores acessibilidades) ou nas zonas periféricas das cidades. Por outro

lado, com o envelhecimento da população no centro das cidades – onde Lisboa e Porto são também uma realidade – pretende-se perceber qual o contributo que os *hostels* têm dado (ou podem vir a dar) para a dinamização e rejuvenescimento dessas cidades, assim como, para a recuperação do património.

2. Enquadramento da Informação

A temática sobre turismo urbano (*urban tourism*) tem sido objeto de investigação em várias vertentes, com Pearce (2001), Edwards, Griffin e Hayllar (2008) e Ashworth e Page (2011) a darem um forte contributo na sistematização de informação relativa a este tema. Como indica Ashworth e Page (2011), a investigação em turismo urbano tem levado ao desenvolvimento de subtemas como sejam: o marketing/imaginário dos lugares; a gestão e planeamento; a agenda cultural; os impactos; a sustentabilidade; a perceção dos visitantes e satisfação; a regeneração urbana; os modelos; as tipologias de cidades turísticas; os casos de estudo de cidades; a teoria e temática social e os transportes e infraestruturas.

No entanto, não existe grande pesquisa sobre a localização dos *hostels* nas cidades e seu enquadramento espacial, pelo que a pouca informação existente refere-se à hotelaria tradicional (cujo mercado, motivações na escolha e modelo legislativo, entre outros aspetos, é bastante diverso do dos *hostels*). Assim sendo, tomou-se, como ponto de partida, algumas dessas pesquisas efetuadas que ajudem a melhor enquadrar a temática e a

extrapolar sobre potenciais comportamentos e razões justificativas.

O estudo levado a cabo pela WTO (2008) analisou várias temáticas sobre o mercado jovem, desde as características e motivações dos turistas jovens ao alojamento a utilizar, sem nunca ter dado, contudo, qualquer relevância a aspetos mais qualitativos relacionados com a localização dos empreendimentos e qual a importância e preferência dada a este fator³.

Hecht e Martin (2006) elaboraram um estudo tentando analisar as características dos *backpackers* que ficam em *hostels* na área da Grande Toronto (Canadá) sendo que a localização é um dos requisitos (em vinte que foram identificados nas entrevistas efetuadas) e onde as cinco preferências principais apontam para a limpeza, localização, serviço, segurança e serviços disponibilizados (tais como *internet* e lavandaria). No entanto, o preço continua a ser o fator motivador da escolha de um *hostel*. Do estudo efetuado ressalta, ainda, que a localização é um fator preferencial para as mulheres que preferem localizações junto às estações de autocarros/comboios e em áreas seguras. Quanto à nacionalidade, os turistas norte e sul-americanos e asiáticos dão maior importância à localização e valor (*value for money*). Na investigação levada a cabo por Firth e Hing (1999) o principal fator de escolha num *hostel* foi o preço com 37% das respostas, seguido da localização (27%).

³ O mais recente estudo levado a cabo pela Stay Wise (2014), do lado da oferta, mostra que, em 2013, mais de 60% dos participantes foram *hostels* (50% em 2012), sendo que 62% dos empreendimentos estavam localizados nas zonas urbanas (em 2012, 74% das unidades do estudo estavam nas zonas urbanas, sendo 90% privadas).

Chou, Hsu e Chen (2008) reconhecem que a seleção da localização de uma unidade tem implicações estratégicas pois a decisão de localização vai ter impactos e aplicação de recursos num longo prazo. Fatores como a reputação, estilo de construção, estrutura financeira, *marketing*, qualidade do pessoal e seleção da localização são fatores de sucesso para os hotéis. Yang e Lee (1997, citado em Chou *et al.*, 2008) verificam que a localização é o fator mais significativo, influenciando a operação no futuro. Park e Kim (2012), numa investigação efetuada para hotéis de 5 estrelas na cidade de Seul, verificaram que a localização é um fator decisivo na escolha do alojamento, com maior preponderância para os hóspedes estrangeiros. Os autores consideram que os fatores determinantes para o sucesso ou fracasso da gestão de um hotel são a capacidade de gestão do diretor geral, a dimensão e classificação do hotel, o seu relacionamento com o mercado local e a sua localização.

Shoval, Mckercher, Ng e Birenboim (2011) num estudo realizado em Hong Kong em quatro hotéis de 4 estrelas, estudaram os impactos da localização dos hotéis nos seus comportamentos de visita tendo concluído sobre a importância da localização quer nos movimentos de deslocação dos turistas, nos padrões de consumo e, em especial, sobre os impactos que a localização dos hotéis pode ter na escolha de um destino.

Egan e Nield (2000) desenvolveram uma teoria quanto à localização dos hotéis intraurbanos com base na hierarquia espacial de hotéis nas maiores cidades do Reino Unido. De acordo com

os autores é possível identificar nas cidades uma hierarquia dos hotéis de acordo com a sua localização. Assim sendo, os autores identificaram quatro níveis concêntricos partindo dos 1) hotéis de luxo (4 e 5 estrelas, localizados no centro da cidade); 2) hotéis económicos (*budget hotels*), normalmente traduzidos na reconversão de edifícios, localizados ao redor do centro das grandes cidades e destinados ao mercado de homens de negócios intermédios ou turistas; 3) hotéis de negócios (3 estrelas de boa qualidade, localizados nos subúrbios) e 4) hotéis mais económicos e hotéis de negócios de menor qualidade (3 estrelas localizados na periferia da cidade, em entroncamentos rodoviários e destinados a homens de negócios e outro tipo de viajantes).

Também Johnson e Clifton (1996, citado em Urtasun e Gutiérrez, 2006) consideram que o centro das cidades, devido ao preço do solo, forçam os hotéis mais económicos (*budget hotels*) para localizações mais secundárias fora do centro ou em eixos rodoviários principais.

Barsky e Nash (2010) realizaram um estudo para conhecer as razões porque os hóspedes escolhem um hotel particular tendo concluído que a localização é a segunda variável mais valorizada (48%), apenas ultrapassada pelos fatores relacionados com a experiência no hotel (51%) onde se incluem experiências passadas, reputação, recomendações e comentários *online*⁴. Ornstein (2010)

considera que o *mantra* da indústria hoteleira assenta na “localização, localização, localização” e deve agora ser interpretado como “comparação, comparação, comparação” pois mesmo os viajantes mais ricos e sofisticados usam a *internet* para criar a sua própria experiência e proposta de valor.

Harvey (1996, citado em Egan & Nield, 2000) advoga que existem alguns fatores gerais a ter em atenção em modelos relativos ao uso do solo, nomeadamente quanto a: a) acessibilidade geral ao centro da cidade, com especial relevância como área acessível em termos de transportes, trabalho e comércio (mesmo que algumas cidades apresentem limitações a este nível, o centro da cidade continua a ser o mais apetecível para a indústria hoteleira); b) acessibilidades especiais de aglomerados ao nível das áreas complementares de negócio (e que influenciam os homens de negócios e turistas, pelo que bastante atrativas para a hotelaria); c) outros fatores, incluindo influências históricas, topográficas e de dimensão da própria cidade e d) tendências dinâmicas, onde se incluem as alterações nos padrões sociais e de consumo, os quais influenciam a viabilidade e localização dos hotéis.

Urtasun e Gutiérrez (2006) analisaram a localização dos hotéis em Madrid entre 1936 e 1998 (240 hotéis) quanto à sua localização geográfica e posicionamento do produto, medido, neste caso, através do preço, dimensão e serviços, concluindo, em primeira análise, que a distribuição espacial dos hotéis depende de uma panóplia de fatores socioeconómicos e de planeamento. Os

⁴ A análise ao segmento económico mostra que é o preço (66%) a variável mais importante, logo seguida da localização (33%). Para este segmento a variável experiência do hóspede no hotel regista 33%.

autores reconheceram, contudo, que Madrid foge ao contexto tradicional da localização de hotéis, pelo grande número de hotéis económicos situados no centro da cidade quando, segundo anteriores modelos, seria de se encontrarem em localizações mais periféricas da cidade.

Yang, Wong e Wang (2012) estabeleceram um modelo, tendo como base a investigação levada a cabo na cidade de Pequim, cujos resultados tiveram em atenção a classificação dos hotéis, anos após a abertura, diversificação do serviço, propriedade, efeito de aglomeração, infraestruturas de serviço público, acessibilidades rodoviárias e do serviço de metropolitano e acessibilidade aos pontos turísticos. As conclusões apontam para que, face à expansão urbana, mais hotéis se situarão fora do centro da cidade.

Apesar da temática sobre *capital tourism*, onde se inclui Lisboa, ter recebido pouca atenção num contexto de turismo urbano, como refere Pearce (2007), as capitais tendem a apresentar algumas particularidades e semelhanças importantes ao nível da sua centralidade (como centros transacionais ou de governo), interesses alargados, imagens simbolizando a identidade nacional e poder, capacidade de comandar recursos nacionais e capacidade de exercer controlo e organização do território. Sempre de acordo com Pearce (2007), estas distinções têm implicações para o turismo, na medida em que cidades maiores têm mais capacidades de exibição de património monumental e uma maior interação entre governo e

poder negocial que potencia o turismo de negócios.

Law (2002) considera que a imagem de um destino é factor crítico na decisão, tal como o são o preço e qualidade, uma vez que é a imagem que dá identidade a um lugar. Apesar dos aspetos negativos que as cidades possuem são as imagens positivas aquelas que mais impacto têm para o turismo e para a atração de visitantes. A cidade é “animada, excitante, civilizada, cosmopolita e cheia de oportunidades (...) Em resumo, a cidade é rica e diversificada com muitas atrações para o turista” (Law, 2002, p.24). Muitas cidades são conhecidas pelos seus atributos e características particulares, galerias de arte excelentes, bons locais comerciais e de shopping, excelentes palcos desportivos, o que leva à atração de visitantes de *per si*. Como reforça Law (2002), estas são normalmente as cidades maiores ou capitais.

Hall (2006, citado em Maitland & Ritchie, 2009) identificou seis tipos de capitais⁵: 1) Capitais Multifuncionais, combinando todas ou as mais importantes funções nacionais (casos como Londres, Paris, Madrid, entre outras); 2) Capitais Globais, cidades que, além do aspeto anterior, também desempenham um papel ativo na política, vida comercial ou ambas (casos de Londres ou Tóquio); 3) Capitais Políticas, criadas com natureza governamental e faltando-lhes as funções anteriormente mencionadas (casos de Brasília, Otava, Camberra, entre outras); 4) Antigas capitais, que perderam o

⁵ O artigo de Maitland e Ritchie (2009) refere sete categorias juntando-lhe as Capitais de Província, mas que, o autor não considera relevantes para a análise.

estatuto governamental mas mantêm, entre outras, funções históricas (casos de Leninegrado, Rio de Janeiro, entre outras); 5) Ex-Capitais Imperiais, cidades que perderam os seus impérios, mesmo funcionando como capitais nacionais, mas que mantêm uma importante posição comercial e cultural nesses antigos territórios imperiais (casos de Londres, Madrid, Lisboa e Viena) e 6) Super Capitais, funcionando como centros para organizações internacionais e que podem nem ser capitais nacionais (casos de Bruxelas, Estrasburgo, Genebra, Roma e Nova Iorque). Cidades como Londres e Paris, como identificado por Hall, podem ser inseridas nas categorias 1, 2, 5 e 6.

Rybczynski e Linneman (1999) apontaram para as razões e impactos nas cidades ao nível do espaço livre, manutenção dos custos de manutenção para a população residente, diminuição da densidade populacional e, mais importante, perda de qualidade de vida urbana por degradação do edificado, vulnerabilidade a vandalismo ou utilização para atividades ilegais. Deste modo, os autores consideram que só medidas drásticas, que podem passar por demolições, permitirão ter cidades redesenhadas para serem melhores e mais pequenas. Algo que, de acordo com Henriques (2006) foi feito com sucesso em Dublin (Irlanda) na experiência de reabilitação da zona de Temple Bar, com a integração de cinco eixos ao nível cultural, residencial, dinamização do comércio, *marketing* e ambiental, levando a que, “em pouco mais de uma década, foi possível recuperar população, inverter uma situação de exclusão social a princípio muito marcada, trazer novas

funções no bairro, criar emprego e valorizar o ambiente urbano” (p.60).

3. Lisboa e Porto: A Baixa e Zonas Históricas

De acordo com Luffy e Kloska (2013) Portugal irá perder 7% da sua população até 2050, com base nos números de 2010. Das 21 principais cidades portuguesas, seis delas irão perder população, com o Porto a ser aquela que maiores perdas apresentará.

Os dados estatísticos recolhidos junto do Instituto Nacional de Estatística (INE 1984a,b; 2002a,b; 2011; 2012a,b), para ambas as cidades evidenciam, de forma clara, essa tendência ao nível demográfico.

Como se pode constatar, o decréscimo demográfico nestas cidades é uma realidade, com todas as estruturas etárias a diminuírem a sua composição ao longo do período em análise (apesar de, em 2011, a população mais jovem na cidade de Lisboa ter aumentado 7,5% face à década anterior). Do mesmo modo, numa análise à composição etária da população nos últimos 40 anos, só a população mais idosa (acima de 65 anos) cresce em ambas as cidades, em termos absolutos, contribuindo para o seu envelhecimento (Quadro 1).

Como refere Pereira (2011) o centro histórico da cidade de Lisboa tem vindo a ser alvo de uma desvalorização patrimonial, económica e social, assente num despovoamento e envelhecimento da população onde a Baixa Pombalina/Chiado, Alfama, Mouraria e Bairro Alto são disso um exemplo.

Independentemente de muitos dos programas e planos de ordenamento e urbanização levados a cabo na cidade de Lisboa⁶, um dos seus propósitos é:

atrair novos residentes e fixar as populações dos bairros históricos da Cidade serviu para criar dinâmicas sociais e económicas fortes e geradoras de desenvolvimento nas zonas de Lisboa cuja alma deve ser conservada (CML, 2005, p.5).

O diagnóstico efetuado na Estratégia de Reabilitação para Lisboa 2011-2024 salienta, entre outras medidas:

as novas necessidades de intervenção, resultantes do envelhecimento da população, da degradação do edificado e do espaço público (que já não se limitam às áreas históricas), das condições socioeconómicas dos residentes e das atividades económicas instaladas” e, igualmente, “o acréscimo da instalação de unidades hoteleiras nas áreas históricas e a procura de novos usos, culturais e de indústrias criativas”, assim como, “o número crescente de obras de reabilitação face às construções novas e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos na cidade” (CML, s.d.).

Como já enquadrado anteriormente, Hall (2006, citado em Maitland & Ritchie, 2009) caracteriza Lisboa como uma ex-Capital Imperial, cuja citação, que se segue, é disso realidade:

Desde os tempos remotos da fundação da cidade, a zona da Baixa foi ocupando uma centralidade crescente da capital de país. Nela estavam implantados, entre outros edifícios emblemáticos, o Arsenal, a Casa da Índia, a Alfândega, o Paço da Ribeira, a Patriarcal e o Palácio da Inquisição. Símbolos de uma Nação que se projectava no comércio com África, a Índia e o Brasil. (CML, 2005, p.5).

Salgado (2008) identifica os vários aspetos de declínio da zona da Baixa-Chiado, salientando: 1) um modelo de gestão dos espaços urbanos desadequado (tradicionalista, burocratizado, fragmentado e descoordenado); 2) a degradação dos modelos de ocupação do espaço, onde o incêndio do Chiado teve grande impacto; 3) a perda de competitividade do comércio; 4) a deslocalização de escritórios e 5) o desaproveitamento de espaços culturais e de lazer. As propostas de revitalização visam aumentar a sua atratividade para “visitantes, turistas, consumidores, moradores, empresas e empregos” (Salgado, 2008), cujas intervenções devem reafirmar as suas “funções económicas, políticas e sociais, cujas ações devem catapultar as vertentes turísticas, culturais, as artes e espetáculos e de lazer e consumo.”

Mais recentemente, Salgado define o que designa por “três R’s”, tendo como

⁶ O programa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in city areas*), operacionalizado em Portugal através do JESSICA Holding Fund Portugal, pretende dinamizar a reabilitação e regeneração urbana incluindo a regeneração de equipamentos e infra-estruturas urbanas, entre outras três áreas de intervenção (JESSICA, 2014).

primeira prioridade a Reutilização dos edifícios, a sua Reabilitação e a sua Regeneração urbana (RTL, 2013, p.17). Como refere, há muito a fazer na reabilitação do espaço público e dos edifícios, de modo a que se possam tirar as mais-valias da geografia, do rio, da Frente Ribeirinha, do património histórico, arquitetónico e urbanístico da cidade. Aquando da conferência sobre “O papel do turismo na regeneração dos bairros tradicionais de Lisboa”, no âmbito da semana da Reabilitação Urbana, em abril de 2014, Salgado deixou claro que “a aposta é transformar Lisboa numa cidade competitiva, atraindo as pessoas, não só turistas, mas também residentes pois quanto melhor a cidade for para os liboetas, mais atrativa é para os turistas.” (Semana da Reabilitação, 2014).

Pereira (2011) apresenta também algumas propostas de ação para as zonas históricas de Lisboa, salientando: a) o incentivo à modernização da oferta comercial, hoteleira e da restauração, através da promoção de dinâmicas funcionais, que evitem a desertificação social e equilibrem os usos; b) o favorecimento de atividades ligadas ao turismo, lazer e cultura, através da promoção de equipamentos culturais e de atividades turísticas, com impacto na revalorização do património histórico; e c) a exploração de iniciativas que explorem e incentivem a animação de rua e de eventos de cariz sócio-cultural. Também Abreu (2014), ao elencar os impactos da reabilitação urbana ao nível da oferta e procura turística, descreve, ao nível da oferta, a integração de residentes e turistas, a dinamização cultural e de

lazer e a atração de investimento. Quanto à procura, Abreu (2014) define o aumento da estada média, o alargamento do perímetro da procura potencial e o crescente reconhecimento da cidade/região enquanto destino turístico, concluindo que:

a relação entre turismo e reabilitação urbana é um processo integrado de desenvolvimento local/regional, onde os objetivos individuais por vezes têm de ser parcialmente sacrificados para atingir um objetivo global e sustentado de longo prazo.

Quanto ao Porto, os principais objetivos de reabilitação urbana passam pela “re-habitação da Baixa do Porto; o desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto; a revitalização do comércio; a dinamização do turismo, cultura e lazer; e a qualificação do domínio público” (Porto Vivo, 2005, p. 8). O relatório supra mencionado deixa claro as potencialidades do Porto quanto ao turismo, em especial nas vertentes de turismo cultural, profissional e do conhecimento, destacando o impacto que o início das operações da companhia de baixo custo Ryanair teria na cidade, com uma projeção de onze milhões de dormidas na hotelaria da cidade entre 2005-2012, em estadas médias de 3-4 dias, o que, criaria as condições para a reabilitação de edifícios para novos hotéis, assim como, pela melhoria da qualidade⁷ de meios de alojamento

⁷ Na altura em que o relatório foi efetuado os *hostels* e a legislação de alojamento local ainda não eram realidade na cidade do Porto, tal como o não eram os voos da companhia aérea de baixo custo Ryanair.

(residenciais e albergarias) já existentes na Baixa Portuense (Porto Vivo, 2005, p.14).

Coentrão (2010), na sua análise sobre o impacto das companhias aéreas de baixo custo na cidade do Porto e a abertura de novas unidades de alojamento, salienta que a aviação *low cost* veio ajudar a impulsionar a indústria hoteleira, ao mesmo tempo que esta situação “se entrecruza com a reabilitação urbana da Baixa do Porto.”

Se é certo que as ações levadas a cabo do ponto de vista urbanístico têm tido impacto em ambas as cidades (a *Academy of Urbanism* (2011) declarou Lisboa como a Cidade Europeia para 2012, pelas suas práticas urbanísticas), também as ações de promoção turística têm dado os seus frutos, com o aumento da notoriedade das cidades. De facto, têm sido quase mensais os prémios que Lisboa tem vindo a ganhar internacionalmente. O Quadro 2 ilustra alguns dos principais prémios ganhos pela cidade de Lisboa nos últimos anos:

No caso da cidade do Porto, além de ter sido eleita o melhor destino europeu em 2012, viu renovado esse reconhecimento em 2014 (European Consumer Choice, 2014), depois de, em 2013, a Lonely Planet ter considerado o Porto como o melhor dos dez destinos europeus para passar férias (Alves, 2014).

4. Metodologia

Tendo como ponto de partida as informações de base e as limitações decorrentes da falta de informação científica relativa à investigação em

apreço, nomeadamente quanto aos elementos caracterizadores do mercado de alojamento particular (*hostels*) o objetivo desta investigação será perceber até que ponto os *hostels* privilegiam o centro das cidades ao mesmo tempo que vieram contribuir, pela sua localização, para o desenvolvimento e dinamização do centro das cidades de Lisboa e Porto, muito viradas ao envelhecimento e abandono patrimonial.

Como ponto de partida para a identificação do mercado dos *hostels* nas cidades indicadas, foram selecionados os *hostels* constantes nos principais sítios de venda *online*, identificados através do motor de busca do *Google*, como foram o caso dos sítios consultados em www.hostelworld.com, www.hostelbookers.com, www.hostels.com, www.hostelsclub.com e em www.booking.com.

Pela consulta efetuada foi igualmente possível identificar que outras unidades de alojamento local (maioritariamente antigas pensões) tendem a posicionar-se neste segmento de mercado assumindo, na sua caracterização ou nos seus sítios próprios ou de venda – como nos casos supra – a designação de *hostel*, com a transformação de alguns quartos tradicionais em camaratas coletivas ou oferecendo quartos triplos e quádruplos.

A pesquisa inicialmente efetuada em junho de 2013⁸, permitiu identificar 77 *hostels*, dos quais 51 em Lisboa e 26 no Porto, sendo que, as Pousadas da Juventude, quer em Lisboa quer no Porto, foram excluídas.

⁸ A atualização realizada em maio de 2014 permitiu identificar 14 novos *hostels* em Lisboa (com 2 *hostels* a saírem do mercado) e 4 novos *hostels* no Porto.

Com base na recolha supra foi possível identificar a localização dos mesmos, permitindo verificar se os *hostels* se situam no centro das cidades ou em localizações periféricas. Por outro lado, foi efetuado um inquérito que permitisse identificar qual o tipo de intervenção efetuado no *hostel* aquando da sua instalação (recuperação de andar/imóvel, reconversão de estabelecimento hoteleiro já existente, instalação em andar/imóvel (sem obras) ou outro tipo de intervenção).

A caracterização da evolução da população residente por freguesia nestas cidades permitiu igualmente constatar a respetiva evolução ao longo dos anos.

Deste modo, com base nas reflexões e enquadramento supra identificado, foram sistematizadas as seguintes hipóteses de investigação:

- Hipótese 1 (H1) – Os *hostels* localizam-se no centro das cidades de Lisboa e Porto;

- Hipótese 2 (H2) – Os *hostels* têm contribuído para o rejuvenescimento dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto;

- Hipótese 3 (H3) - Os *hostels* têm contribuído para a reabilitação urbana dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto.

5. Análise de Resultados

Os resultados apurados são evidentes quanto à localização privilegiada dos *hostels* nos centros históricos destas cidades (Baixa Pombalina em Lisboa e Baixa do Porto). A cidade de Lisboa mostra uma clara concentração dos *hostels* nessas áreas, com mais de 35

hostels a localizarem-se nas zonas da Baixa e bairros típicos adjacentes (Alfama, Bairro Alto, Mouraria, entre outros). Das 53 freguesias que faziam parte da cidade de Lisboa (antes da nova reorganização administrativa)⁹, dezoito localizam-se principalmente nestas zonas históricas ou da Baixa Pombalina (Castelo, Encarnação, Madalena, Mártires, S. Cristovão e S. Lourenço, S. Miguel, S. Nicolau, Sacramento, Santa Justa, Santiago, Santo Estevão, Sé, Socorro, S. Paulo, Santa Catarina, Mercês, S. José e S. Vicente de Fora).

A figura 1 permite uma melhor caracterização e delimitação dessa área, ou seja, dos 51 *hostels* da cidade de Lisboa 37 encontram-se localizados nesta pequena área de Lisboa, correspondendo a quase 72,5% da capacidade instalada.

Se olharmos para o comportamento da população nessas áreas, verificamos que as mesmas têm agravado a sua desertificação e contribuído para um maior envelhecimento nestas freguesias (Quadro 3).

Se é certo que a cidade, como já focado anteriormente, tem vindo a perder população ao longo dos últimos 40 anos (-32,2% entre 1981 e 2011) nas freguesias da Baixa esse valor atingiu os 58,5% no mesmo período.

Através dos dados recolhidos quanto ao segmento etário – mais de 65 anos – verifica-se que a cidade de Lisboa aumentou a sua população idosa em 5,1%, entre 1991-2011, enquanto nas freguesias acima identificadas esta baixou 30,6% (Quadro 4).

⁹ Considerou-se a anterior reorganização administrativa das cidades, em consonância com os dados estatísticos publicados pelo Instituto Nacional de Estatística.

Olhando-se para a cidade do Porto, a distribuição dos *hostels* parece mais homogénea, embora o menor número de unidades também contribua para essa distribuição espacial.

Tal como em Lisboa, se concentrarmos a análise nas oito freguesias que maioritariamente constituem a Baixa Portuense (São Nicolau, Vitória, Miragaia, Santo Ildefonso, Bonfim, Sé, Massarelos e Cedofeita)¹⁰ das 15 que compõem a cidade do Porto, constatamos que 24 dos 26 *hostels* se encontram nas freguesias referidas (o mapa – Figura 2 – permite uma melhor caracterização e delimitação dessa área).

Também nesta zona da Baixa Portuense, tal como em Lisboa, se assiste a um envelhecimento e despovoamento da cidade (Quadro 5).

Enquanto a cidade do Porto viu reduzida a sua população em 27,4% nos últimos 40 anos, a Baixa Portuense e zona limítrofe viu a mesma ser reduzida em 46,5%.

Os dados recolhidos sobre o segmento etário com idade superior aos 65 anos, permitem identificar que a cidade de Porto aumentou igualmente a sua população idosa em 23%, apesar de nas freguesias identificadas o aumento ter sido praticamente nulo (+ 0,4%), conforme Quadro 6.

Por outro lado, os dados recolhidos em inquérito efetuado junto dos *hostels* de Lisboa (28 respostas correspondendo a 54,9% da amostra) e do Porto (18 respostas, ou seja, 69,2% da amostra)

mostram que a maioria dos *hostels* teve origem em recuperação de andar/imóvel (Quadro 7).

6. Discussão dos Resultados

Os resultados apurados no ponto anterior evidenciam as seguintes tendências:

a) Os *hostels* são hoje uma realidade inquestionável no panorama do alojamento local nas cidades de Lisboa e Porto, aumentando as alternativas e opções de alojamento;

b) Os *hostels* tendem a localizar-se nas zonas centrais e mais antigas das cidades de Lisboa e Porto e onde as opções de transporte são maiores e/ou não obrigam à utilização destes nas suas deslocações;

c) Existe uma maior concentração de *hostels* na cidade de Lisboa que no Porto, a que não será alheio um maior número de unidades na capital;

d) A maioria dos *hostels*, além de localizados nas zonas históricas, contribuíram para a recuperação de imóveis e/ou andares anteriormente devolutos ou em elevado grau de degradação;

e) Em termos demográficos, o envelhecimento da população em ambas as cidades é uma realidade preocupante, assim como, ao nível das políticas de fixação de jovens e/ou atividades comerciais e turísticas, cujos resultados das ações levadas a cabo ainda não transparecem estatisticamente.

Olhando para as hipóteses formuladas, pode-se considerar que a primeira hipótese (H1) – *Os hostels localizam-se no centro das cidades de Lisboa e Porto*

¹⁰ Tal como identificado no estudo levado a cabo por Matos (2007).

– é validada para ambas as cidades. A localização dos *hostels* em Lisboa e Porto apresenta uma forte concentração nas regiões da Baixa, com maior preponderância e robustez na cidade de Lisboa. Num enquadramento mais administrativo, podemos, igualmente validar as conclusões supra com uma grande mancha de *hostels* nas freguesias que compõem a Baixa e região limítrofe de Lisboa (72,5% dos *hostels* nessas freguesias) e do Porto (92,6% dos *hostels* nas freguesias da Baixa Portuense). Não deixa de ser importante salientar que o comportamento dos *hostels* em Lisboa e Porto se aproxima das conclusões de Urtasun e Gutiérrez (2006) para a cidade de Madrid, ou seja, grande número de unidades económicas no centro da cidade.

Avaliando-se agora a segunda hipótese (H2) – *Os hostels têm contribuído para o rejuvenescimento dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto* – verifica-se que a mesma é rejeitada uma vez não existir evidência que os *hostels* tenham contribuído para o rejuvenescimento dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto. Os dados estatísticos recolhidos para as cidades evidenciam quebras ao longo dos últimos 40 anos, embora estas se mostrem menos acentuadas nesta última década.

É certo que, estes novos modelos de alojamento local, mais do que fixarem populações (além dos seus proprietários/colaboradores), permitem uma maior circulação de uma população não residente (turista) tradicionalmente jovem que poderá contribuir para o rejuvenescimento temporário, circulação

de pessoas e aumento da atratividade turística local da baixa e zonas limítrofes.

No que respeita à terceira hipótese (H3) – *Os hostels têm contribuído para a reabilitação urbana dos centros históricos das cidades de Lisboa e Porto* – pode-se considerar que a mesma é validada para ambas as cidades. São vários, aliás, os *hostels* nas cidades de Lisboa e Porto que referem essa situação nos respetivos *sites*, com recuperação integral de edifícios centenários ou em anterior elevado estado de degradação. Certamente que a menor exigência legal para a instalação do alojamento local levará a que muitos destes equipamentos se situem no centro das cidades em imóveis antigos, levando à sua recuperação.

Alguns artigos publicados – não existe ainda grande exploração científica do tema em Portugal – evidenciam que este fenómeno tem vindo a crescer ao longo do tempo. Costa (2011) deixa transparecer que os “*hostels* (em Lisboa) são a estada de eleição da geração mais nova de viajantes¹¹. E o segmento turístico que mais cresce”, definindo Lisboa como a cidade mais atrativa para o turismo *low cost*.

Também no Porto a tendência é idêntica. De acordo com o Presidente do Turismo de Porto e Norte de Portugal:

o *boom* dos *hostels* é fruto da crescente chegada à cidade do Porto de pessoas mais novas do que o habitual, mas também fruto da

¹¹ Como já mencionado, um anterior inquérito levado a cabo junto da oferta de *hostels* em Lisboa e Porto permitiu validar este pressuposto, com 70,6% dos hóspedes com idades entre os 16 e 30 anos (Abrantes, 2013).

oportunidade de viajar a um custo mais baixo, através das companhias aéreas “low cost” e dos intercâmbios universitários como o Erasmus, que trazem estudantes novos em setembro e janeiro. (Jornal de Notícias, 2012).

Esta situação tem levado a uma nova dinâmica na cidade, traduzida na entrada de seis novos pedidos de *hostels* por dia na Câmara Municipal do Porto. A notícia comenta ainda que, os principais proprietários de *hostels* no Porto “são sobretudo jovens estrangeiros que optaram ficar a viver no Porto.”

Sobre os investimentos na noite do Porto, Duarte (2012) considerava que “o centro da cidade é o espaço privilegiado da vivência colectiva, pois é na Baixa que reside a maior e melhor oferta cultural, artística e lúdica”. Esta situação levou ao crescimento de novos investimentos onde os *hostels* foram igualmente uma aposta. Também Teixeira (2013) aponta para os inúmeros exemplos de regeneração/reutilização de edifícios, muitos deles ao abandono e que são hoje residências de estudantes (*Erasmus*), residências temporárias ou pequenas unidades de alojamento local, em especial ao nível dos *hostels*. Luz (2014) mostra como o turismo tem sido a alavanca da reabilitação da baixa. Sob o título “Porto recupera metade da Baixa numa década” a tendência, como mencionado, aponta para “projetos de unidades hoteleiras, em particular de alojamento local de pequena dimensão até 10 quartos no Centro Histórico”.

7. Conclusões

Os *hostels* são uma nova realidade em Portugal e, pelos resultados evidenciados, preferem uma localização privilegiada no centro da cidade, onde a acessibilidade é máxima e os custos de transporte mínimos, dando conveniência a este tipo de segmento de turismo mais económico.

Como fenómeno novo que é, não se encontra ainda devidamente estudado em Portugal, o que leva a que a novidade da investigação deixe sempre um campo amplo de manobra. Considera-se, mesmo assim, que o tema agora analisado é relevante para um melhor conhecimento do que potencialmente pode motivar os hóspedes a escolher um determinado equipamento, mas principalmente para que os atuais atores no mercado possam melhor caracterizar o seu próprio mercado e a oferta existente.

Azevedo (2010) na sua dissertação sobre o papel do setor do turismo na reabilitação urbana na baixa do Porto (e que também se ajusta na perfeição para a Baixa de Lisboa) concluiu que:

existe uma conjugação de fatores favoráveis que potenciam a cidade. A evolução do setor do turismo, com o crescimento do turismo city break e do turismo cultural, o crescimento dos voos low cost (...), a crise económica mundial que influencia os viajantes a procurar locais economicamente mais acessíveis, com um custo de vida menor, todos estes fatores, conjugados com o enorme património cultural da cidade, podem realmente incutir uma transformação na cidade, impulsionando o processo de

reabilitação em curso na Baixa. O turismo deverá ser um dos principais impulsionadores do processo de reabilitação da Baixa, uma vez o seu intuito principal passa por testemunhar a evolução histórica da cidade e do seu povo, através das criações construtivas que ainda hoje existem e que necessitam de ser conservadas ou reabilitadas. Com efeito, o processo de reabilitação passa pela reabilitação do edificado, mas também pela reabilitação da malha urbana da Baixa, e pelo rejuvenescimento económico e social” (p. 95).

Tal como ilustrado por Henriques (2006) no exemplo do *Temple Bar* em Dublin (Irlanda) e nos vários programas de reabilitação/recuperação nas cidades de Lisboa (Pereira, 2011; Salgado, 2008) ou Porto (Porto Vivo, 2005) só a aposta em várias frentes de atuação que congreguem turismo (onde os *hostels* podem ocupar um papel importante), comércio, serviços, animação e integração da população local poderão contribuir para uma maior dinamização das áreas históricas destas cidades e inverter a atual tendência de decadência que ainda persiste. Sá (2014) considera que a “avalanche de turistas mudou a vivência da cidade e mesmo a sua estrutura” onde a abertura de novas unidades, a proliferação de *hostels*, restaurantes e lojas levaram à “criação de emprego, à recuperação de edifícios, à animação económica e ao cosmopolitismo.”

Num recente artigo publicado no *Jornal Público* a 31 de agosto, Henriques (2014) falava na “turistificação” de

Lisboa sobre o crescimento do turismo na cidade quer do ponto de vista da procura e da oferta. Como descreve a jornalista “Serão coisas a mais para uma cidade tão pequena como Lisboa?”. No entanto, alguns entrevistados evidenciam as vantagens do aumento do turismo na cidade de Lisboa (“casas a cair estão a ser recuperadas, prédios que estavam devolutos ficam habitados, fachadas são pintadas. Tudo isto vai criar muito mais vida, postos de trabalho, etc.”), enquanto outros se mostram mais céticos:

(no coração de uma zona que se vem modificando pelo turismo com as lojinhas de souvenirs e mercearias, novos cafés, novos negócios, tuk tuks e segways (...) a sensação é de que isto está a ser transformado num Luna Park, numa Disneylândia à portuguesa).

A presente investigação apresenta algumas limitações. Por um lado, mais importante que a localização propriamente dita dos *hostels* importa perceber o quão essencial são os mesmos para os turistas que procuram este tipo de alojamento. Por outro lado, será igualmente importante correlacionar essa localização com as taxas de ocupações/tarifas médias registadas, para uma melhor fundamentação de futuros projetos a instalar nestas áreas. Só assim se poderá efetivamente concluir que, mais do que a localização espacial dos *hostels*, é a procura que alavanca e sustenta essa oferta crescente.

Só a realização de inquéritos, com maior profundidade de análise, junto dos utilizadores dos *hostels* e dos seus

proprietários poderão esclarecer, de forma mais cabal, a razão por que se opta por um *hostel* em detrimento de outro (localização, preço, conveniência, experiência, recomendação, etc.), pelo que, o campo de atuação para futuras ações se mostra bastante vasto e promissor.

Referências

- Abrantes, J. (2013). Impacto das companhias aéreas de baixo custo no desenvolvimento dos *hostels* nas cidades de Lisboa e Porto. *Revista Percurso*, 1(1), 111-123.
- Abreu, E. (2014). Turismo e reabilitação urbana. *Publituris Hotelaria*, 101, 28.
- Academy of Urbanism (2011). Awards 2012.
- Alves, T. (2014). Centro do Porto já oferece perto de cinco mil quartos. *Jornal de Notícias*, Ano 127, 1, 36.
- Ashworth, G. & Page, S. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32, 1-15.
- Azevedo, F. (2010). *O papel do sector do turismo na reabilitação urbana da Baixa do Porto*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto.
- Barsky, J. & Nash, L. (2010). What is more important than location in selecting a hotel?
- Cadilhe, G. (2010). *O Mundo é fácil*. Alfragide, Portugal: Oficina do Livro.
- Catalão, C. (2008). Movijovem e mobilidade juvenil. *Revista Turismo e Desenvolvimento*, 9, 175-182.
- Chou, T., Hsu, C. & Chen, M. (2008). A fuzzy multi-criteria decision model for international tourist hotels location selection. *International Journal of Hospitality Management*, 27, 293-301.
- CML (2005). *Reabilitação Urbana – Baixa Pombalina: Bases para uma intervenção de salvaguarda*. Coleção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI – 6. Lisboa, Portugal: Câmara Municipal de Lisboa.
- CML (s.d.). Estratégia de reabilitação urbana de LISBOA – 2011/2024.
- Coentrão, A. (2010). Porto – A cidade já está a ganhar com o turismo low cost. E não tem medo disso. *Jornal Público*.
- Costa, M. (2011). Lisboa é a cidade mais atractiva para o turismo low cost. *Jornal i*.
- Domingues, C. (2013). *Prontuário Turístico*. Lisboa, Portugal: Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril e Imprensa Nacional – Casa da Moeda.
- Duarte, M. (2012). Os investidores na nova noite do Porto.
- Edwards, D., Griffin, T. & Hayllar, B. (2008). Urban Tourism Research: Developing an Agenda. *Annals of Tourism Research*, 35(4), 1032-1052.
- Egan, D. & Nield, K. (2000). Towards a Theory of Intraurban hotel location. *Urban Studies*, 37(3), 611-621.
- European Consumer Choice (2014). European Best Destinations 2014!
- Firth, T. & Hing, N. (1999). Backpacker hostels and their guests: attitudes and behavior relating to sustainable tourism. *Tourism Management*, 20, 251-254.
- Gaggi, M. & Narduzzi, E. (2006). *Low Cost – o fim da classe média*. Torino, Itália: Giulio Einaudi Editori.

- Hecht, J. & Martin, D. (2006). Backpacking and hostel-picking: an analysis from Canada. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 18(1), 69-77.
- Henriques, J. (2014). A Turistificação de Lisboa e Porto ainda pode crescer. *Jornal Público, Ano XXV*, 8906, 8-14.
- Henriques, E. B. (2006). O centro histórico de Dublin (Irlanda) e a experiência de reabilitação de Temple Bar. *Finisterra, L*, 80, 47-62.
- INE (2012a). *Censos: Resultados definitivos. Região Lisboa – 2011*. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2012b). *Censos: Resultados definitivos. Região Norte – 2011*. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2011). *Censos 2011 – Resultados Provisórios*. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2002a). *Censos: Resultados definitivos. Região Lisboa – 2001*. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2002b). *Censos: Resultados definitivos. Região Norte – 2001*. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (1984a). *Recenseamento da População e da Habitação – 1981*. Distrito de Lisboa. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- INE (1984b). *Recenseamento da População e da Habitação – 1981*. Distrito do Porto. Lisboa, Portugal: Instituto Nacional de Estatística.
- JESSICA (2014). Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas. *Jornal de Notícias* (2012). Só 10 dos 26 hostels do Porto estão legalizados.
- Keeley, P. (1995). The international backpacker market in Britain. *Insight*, B1–15.
- Law, C. (2002). *Urban Tourism: The visitor economy and the growth of Large Cities*. London, England: Continuum.
- Lemaresquier C (2008). *Competition in the international backpacker hostelry industry: Cross comparison in the Top Five backpackers' destinations (London, Barcelona, Dublin, Paris and Rome) to find out how well is Isaacs Hostel (Dublin, Ireland) performing?* MSc in International Business. Dublin Business School, Ireland.
- Luffy, T. & Kloska, K. (2013). Lines of Development of Urban Shrinkage – Threads, Chances and Potentials for the City of Porto, Portugal. *PlanIt!*, 1, 65-82.
- Luz, C. (2014). Porto recupera matade da Baixa numa década. *Jornal de Notícias*, Ano 126, 300, 1 e 14.
- Maitland, R. & Ritchie, B. (2009). City Tourism: National Capital Perspectives. In Maitland, R. & Ritchie, B. (Eds.). *City Tourism – National Capital Perspectives*. (pp. 14-26). Oxfordshire, England: CAB International.
- Nash, R., Thyne, M. & Davies, S. (2006). An investigation into customer satisfaction levels in the budget accommodation sector in Scotland: a case study of backpacker tourists and the Scottish Youth Hostels Association. *Tourism Management*, 27, 525-532.

- Ornstein, J. (2010). Forget location, location, location. 2010 is the decade of the guest. It's all compare, compare, compare.
- Park, E. & Kim, Y. (2012). An analysis of Urban Hotel Location focusing on market segment and local and foreign guest preference. *Eight International Space Syntax Symposium*, Pontificia Universidad Católica de Chile, 3rd-6th Jan 2012, Paper Ref # 8111.
- Pearce, D. (2007). Capital city tourism: perspectives from Wellington. *Journal of Travel and Tourism Management*, 22(3/4), 7-20.
- Pearce, D. (2001). An Integrative Framework for Urban Tourism Research. *Annals of Tourism Research*, 28(4), 926-946.
- Pereira, M. (2011). *Aumentar a atratividade e reforço da centralidade da Baixa Pombalina e Bairros Históricos*. Dissertação de Mestrado. Universidade Técnica de Lisboa – Faculdade de Arquitectura, Lisboa.
- Porto Vivo (2005). *Revitalização Social e Urbana da Baixa do Porto – Masterplan (Síntese Executiva)*. Porto, Portugal: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana.
- RTL (2013). Entrevista Manuel Salgado, *Revista Turismo de Lisboa*, 114, 12-19.
- Rybczynski, W. & Linneman, P. (1999). How to save our shrinking cities. *The Public Interest*, Spring 1999, 135, 30-44.
- Sá, R. (2014). Os ovos todos no mesmo cesto?. *Jornal de Notícias*, Ano 126, 331, 17.
- Samy, H. (2010). Analysing the budget tourism phenomenon: a socio-economic approach. *Tourism Today*, 10, 99-112.
- Salgado, M. (2008). Revitalização da Baixa-Chiado – Proposta de Setembro de 2006. Câmara Municipal de Lisboa.
- Semana da Reabilitação (2014). O papel do turismo na regeneração dos bairros tradicionais de Lisboa.
- Shoval, N., Mckercher, B., Ng, E. & Birenboim A (2011). Hotel location and tourist activity in cities. *Annals of Tourism Research*, 38(4): 1594-1612.
- Stay Wyse (2014). The youth travel accommodation industry survey (Volume 7) – executive summary. Amsterdam, The Netherlands: Stay Wyse Association.
- Teixeira, C. (2013). Reabilitação na Cidade do Porto.
- Urtasun, A. & Gutierrez, I. (2006). Hotel Location in Tourism Cities: Madrid 1936-1998. *Annals of Tourism Research*, 33(2), 382-402.
- WTO (2008). *Youth Travel Matters: Understanding the global phenomenon of Youth Travel*. Madrid, Spain: World Tourism Organization.
- Yang, Y., Wong, K. & Wang, T. (2012). How do hotels choose their location? Evidence from hotels in Beijing. *International Journal of Hospitality Management*, 31, 675-685.

Quadro 1

População residente em Lisboa e Porto (1981-2011)

Cidades	1981	1991	Var. 91/81	2001	Var. 01/91	2011	Var. 11/01	Período 1981-2011	
								Valor	%
Lisboa									
0-14 anos	153.020	94.306	-38,4%	65.548	-30,5%	70.494	7,5%	-82.526	-53,9%
15-24 anos	120.527	99.116	-17,8%	71.634	-27,7%	53.507	-25,3%	-67.020	-55,6%
25-64 anos	418.870	345.407	-17,5%	294.171	-14,8%	292.772	-0,5%	-126.098	-30,1%
+ 65 anos	115.520	124.565	7,8%	133.304	7,0%	130.960	-1,8%	15.440	13,4%
Total Lisboa	807.937	663.394	-17,9%	564.657	-14,9%	547.733	-3,0%	-260.204	-32,2%
Porto									
0-14 anos	71.984	51.269	-28,8%	34.584	-32,5%	28.379	-17,9%	-43.605	-60,6%
15-24 anos	55.994	49.891	-10,9%	36.850	-26,1%	25.017	-32,1%	-30.977	-55,3%
25-64 anos	160.245	156.532	-2,3%	140.694	-10,1%	129.112	-8,2%	-31.133	-19,4%
+ 65 anos	39.145	44.780	14,4%	51.003	13,9%	55.083	8,0%	15.938	40,7%
Total Porto	327.368	302.472	-7,6%	263.131	-13,0%	237.591	-9,7%	-89.777	-27,4%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 2

Prémios recebidos pela cidade de Lisboa

Ano	Prémio	Entidade promotora
2013	Destino mais barato para 2013	Forbes
	Segundo melhor destino europeu	European Best Destinations
	Melhor destino City Break na Europa	World Travel Awards
	Melhor destino City Break on a Budget	Amadeus & WTM Travel Experience Awards
	Melhor destino de city trips	Holidaycheck Destination Award 2013
	Destino Best-value da Europa	Lonely Planet
	Quarta cidade mais bonita do Mundo	Ucity Guides
	40ª cidade mais reputada do Mundo	City RepTrak 2013 (Reputation Institute)
Destino do ano	Portal Jaunted (portal ligado à Conde Nast)	
2014	Cidade mais "cool" da Europa	CNN
	Cidade para "visitar com amigos"	Huffington Post
	Terceira cidade mais hospitaleira do mundo	TripAdvisor
	Segunda melhor cidade para investir	Financial Times
	Best value in the EuroZone	Post Office City Costs Barometer 2014
	Melhor destino de cruzeiros na Europa	World Travel Awards
Melhor porto de cruzeiros na Europa	World Travel Awards	

Fonte: Elaboração própria

Fonte: Elaboração própria

Quadro 3

População residente em Lisboa (freguesias da Baixa e limitrofes)

Freguesias	1981	1991	Var. 91/81	2001	Var. 01/91	2011	Var. 11/01	Período 1981-2011	
								Valor	%
Castelo	1.068	773	-27,6%	587	-24,1%	355	-39,5%	-713	-66,8%
Encarnação	6.628	3.072	-53,7%	3.182	3,6%	2.252	-29,2%	-4.376	-66,0%
Madalena	1.004	526	-47,6%	380	-27,8%	393	3,4%	-611	-60,9%
Mártires	683	401	-41,3%	341	-15,0%	372	9,1%	-311	-45,5%
Mercês	9.201	6.039	-34,4%	5.093	-15,7%	4.345	-14,7%	-4.856	-52,8%
Santa Catarina	7.969	5.153	-35,3%	4.081	-20,8%	3.716	-8,9%	-4.253	-53,4%
São Cristovão/São Lourenço	3.211	2.442	-23,9%	1.612	-34,0%	1.341	-16,8%	-1.870	-58,2%
São José	7.053	4.430	-37,2%	3.278	-26,0%	2.746	-16,2%	-4.307	-61,1%
São Miguel	3.522	2.613	-25,8%	1.777	-32,0%	1.531	-13,8%	-1.991	-56,5%
São Nicolau	2.535	1.448	-42,9%	1.175	-18,9%	1.231	4,8%	-1.304	-51,4%
São Paulo	6.756	4.676	-30,8%	3.521	-24,7%	2.728	-22,5%	-4.028	-59,6%
São Vicente de Fora	8.301	5.453	-34,3%	4.267	-21,7%	3.539	-17,1%	-4.762	-57,4%
Sacramento	1.973	1.167	-40,9%	880	-24,6%	742	-15,7%	-1.231	-62,4%
Santa Justa	2.260	1.152	-49,0%	700	-39,2%	891	27,3%	-1.369	-60,6%
Santiago	1.962	1.226	-37,5%	857	-30,1%	619	-27,8%	-1.343	-68,5%
Santo Estevão	4.610	3.192	-30,8%	2.047	-35,9%	1.511	-26,2%	-3.099	-67,2%
Sé	2.800	1.926	-31,2%	1.160	-39,8%	910	-21,6%	-1.890	-67,5%
Socorro	6.272	4.309	-31,3%	2.675	-37,9%	3.065	14,6%	-3.207	-51,1%
Total	77.808	49.998	-35,7%	37.613	-24,8%	32.287	-14,2%	-45.521	-58,5%
(% Total Lisboa)	9,6%	7,5%		6,7%		5,9%			
Total Lisboa	807.937	663.394	-17,9%	564.657	-14,9%	547.733	-3,0%	-260.204	-32,2%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 4

População residente em Lisboa (freguesias da Baixa e limitrofes) – idade superior a 65 anos

Freguesias	1981	1991	Var. 91/81	2001	Var. 01/91	2011	Var. 11/01	Período 1991-2011	
								Valor	%
Castelo		212		180	-15,1%	104	-42,2%	-108	-50,9%
Encarnação		846		849	0,4%	587	-30,9%	-259	-30,6%
Madalena		169		103	-39,1%	67	-35,0%	-102	-60,4%
Mártires		124		80	-35,5%	74	-7,5%	-50	-40,3%
Mercês		1.529		1.385	-9,4%	1.083	-21,8%	-446	-29,2%
Santa Catarina		1.267		1.161	-8,4%	894	-23,0%	-373	-29,4%
São Cristovão/São Lourenço		578		445	-23,0%	353	-20,7%	-225	-38,9%
São José		1.133		974	-14,0%	671	-31,1%	-462	-40,8%
São Miguel		510		463	-9,2%	439	-5,2%	-71	-13,9%
São Nicolau		435		382	-12,2%	243	-36,4%	-192	-44,1%
São Paulo		1.051		871	-17,1%	608	-30,2%	-443	-42,2%
São Vicente de Fora		1.258		1.213	-3,6%	1.555	28,2%	297	23,6%
Sacramento		292		215	-26,4%	151	-29,8%	-141	-48,3%
Santa Justa		323		227	-29,7%	166	-26,9%	-157	-48,6%
Santiago		293		271	-7,5%	216	-20,3%	-77	-26,3%
Santo Estevão		821		626	-23,8%	434	-30,7%	-387	-47,1%
Sé		453		345	-23,8%	216	-37,4%	-237	-52,3%
Socorro		1.004		694	-30,9%	677	-2,4%	-327	-32,6%
Total	0	12.298	s.s.e.	10.484	-14,8%	8.538	-18,6%	-3.760	-30,6%
(% Total Lisboa)		9,9%		7,9%		6,5%			
Total Lisboa (+ 65 anos)	115.520	124.565	7,8%	133.304	7,0%	130.960	-1,8%	6.395	5,1%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

s.s.e. - sem significado estatístico

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 5

População residente no Porto (freguesias da Baixa e limitrofes)

Freguesias	1981	1991	Var. 91/81	2001	Var. 01/91	2011	Var. 11/01	Período 1981-2011	
								Valor	%
Bonfim	38.605	34.497	-10,6%	28.578	-17,2%	24.265	-15,1%	-14.340	-37,1%
Cedofeita	36.841	32.066	-13,0%	24.784	-22,7%	22.077	-10,9%	-14.764	-40,1%
Massarelos	10.100	9.336	-7,6%	7.756	-16,9%	6.789	-12,5%	-3.311	-32,8%
Miragaia	6.457	4.771	-26,1%	2.810	-41,1%	2.067	-26,4%	-4.390	-68,0%
Santo Ildefonso	20.145	14.431	-28,4%	10.044	-30,4%	9.029	-10,1%	-11.116	-55,2%
São Nicolau	4.840	3.957	-18,2%	2.937	-25,8%	1.906	-35,1%	-2.934	-60,6%
Sé	10.483	7.343	-30,0%	4.751	-35,3%	3.460	-27,2%	-7.023	-67,0%
Vitória	6.181	4.271	-30,9%	2.720	-36,3%	1.901	-30,1%	-4.280	-69,2%
Total	133.652	110.672	-17,2%	84.380	-23,8%	71.494	-15,3%	-62.158	-46,5%
(% Total Porto)	40,8%	36,6%		32,1%		30,1%			
Total Porto	327.368	302.472	-7,6%	263.131	-13,0%	237.591	-9,7%	-89.777	-27,4%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 6

População residente no Porto (freguesias da Baixa e limítrofes) – idade superior a 65 anos

380

Freguesias	1981	1991	Var. 91/81	2001	Var. 01/91	2011	Var. 11/01	Período 1991-2011	
								Valor	%
Bonfim		6.102		6.670	9,3%	6.640	-0,4%	538	8,8%
Cedofeita		5.104		5.365	5,1%	5.976	11,4%	872	17,1%
Massarelos		1.386		1.535	10,8%	1.648	7,4%	262	18,9%
Miragaia		771		638	-17,3%	543	-14,9%	-228	-29,6%
Santo Ildefonso		2.960		2.759	-6,8%	2.461	-10,8%	-499	-16,9%
São Nicolau		621		617	-0,6%	483	-21,7%	-138	-22,2%
Sé		1.331		1.140	-14,4%	913	-19,9%	-418	-31,4%
Vitória		889		770	-13,4%	572	-25,7%	-317	-35,7%
Total	0	19.164	s.s.e.	19.494	1,7%	19.236	-1,3%	72	0,4%
(% Total Porto)		42,8%		38,2%		34,9%			
Total Porto	39.045	44.780	14,7%	51.003	13,9%	55.083	8,0%	10.303	23,0%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

s.s.e. - sem significado estatístico

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 7

Tipo de intervenção no hostel

Tipo de intervenção	Lisboa		Porto	
	Respostas	%	Respostas	%
Recuperação de andar/imóvel	19	67,9%	13	72,2%
Reconversão de estabelecimento hoteleiro	1	3,6%	4	22,2%
Instalação em andar/imóvel (sem obras)	7	25,0%	1	5,6%
Outra situação	1	3,6%		
Total	28	100,0%	18	100,0%



Figura 1. Freguesias da cidade de Lisboa. Fonte: <http://jugular.blogs.sapo.pt/2147011.html>

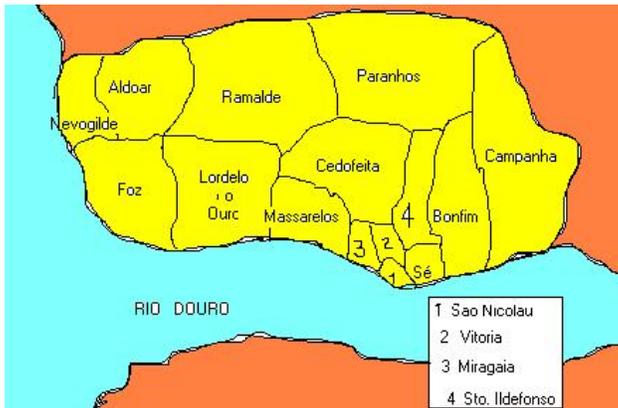


Figura 2. Freguesias na cidade do Porto. Fonte: <http://www.campanha.net/censos1.htm>