

# ESTUDO URBANÍSTICO DO TURISMO EM LISBOA



## ESTUDO URBANÍSTICO DO TURISMO EM LISBOA

<b>1. Introdução .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Enquadramento.....</b>	<b>3</b>
2.1. Evolução Geral da População, do Turismo e da Habitação em Lisboa.....	3
2.2. Distribuição dos Principais Pontos de Interesse na Cidade de Lisboa.....	17
<b>3. Alojamento turístico em Lisboa .....</b>	<b>25</b>
3.1. Alojamento Local.....	25
3.2. Empreendimentos Turísticos - Hotelaria.....	37
<b>4. Capacidade Turística e a Pressão sobre a Habitação .....</b>	<b>39</b>
4.1. Capacidade Turística Existente .....	39
4.2. Taxa Turística.....	41
4.3. O efeito inflacionário na redução do <i>Stock</i> da habitação disponível .....	42
<b>5. Zonas Turísticas Homogéneas – Delimitação e critérios adotados .</b>	<b>46</b>
5.1. Limites Administrativos das Freguesias e Subsecções estatísticas do INE.....	48
5.2. A delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro (CML-DEP, 2015).....	55
5.3. Proposta de Delimitação de Zonas Turísticas Homogéneas .....	58
<b>6. Rácios na Zonas Turísticas Homogéneas.....</b>	<b>65</b>
6.1. Alojamentos Familiares Clássicos / Alojamentos Clássicos de Residência Habitual .....	65
6.2. Outros Critérios de Análise.....	69
<b>7. Proposta de Atuação .....</b>	<b>81</b>

## 1. Introdução

A Lei nº62/2018, de 22 de agosto, veio alterar o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local (AL) atribuindo novas competências aos órgãos municipais, nomeadamente para preservar a realidade social dos bairros e lugares.

Através de regulamento municipal podem ser, fixadas regras para a instalação e impostos limites ao **número de estabelecimentos de alojamento local por freguesia no todo ou em parte**, podendo ter em conta limites percentuais em relação aos **imóveis disponíveis para habitação**.

A Câmara Municipal de Lisboa tem vindo há algum tempo a monitorizar a evolução e a distribuição geográfica do Alojamento Local, estando em curso a criação de indicadores que permitem de forma estruturada compreender a dinâmica associada a este fenómeno bem como os factores que propiciam a localização destas unidades turísticas. Só assim será possível delinear uma estratégia municipal tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território consubstanciada numa proposta de **regulamento** a submeter à aprovação dos órgãos municipais.

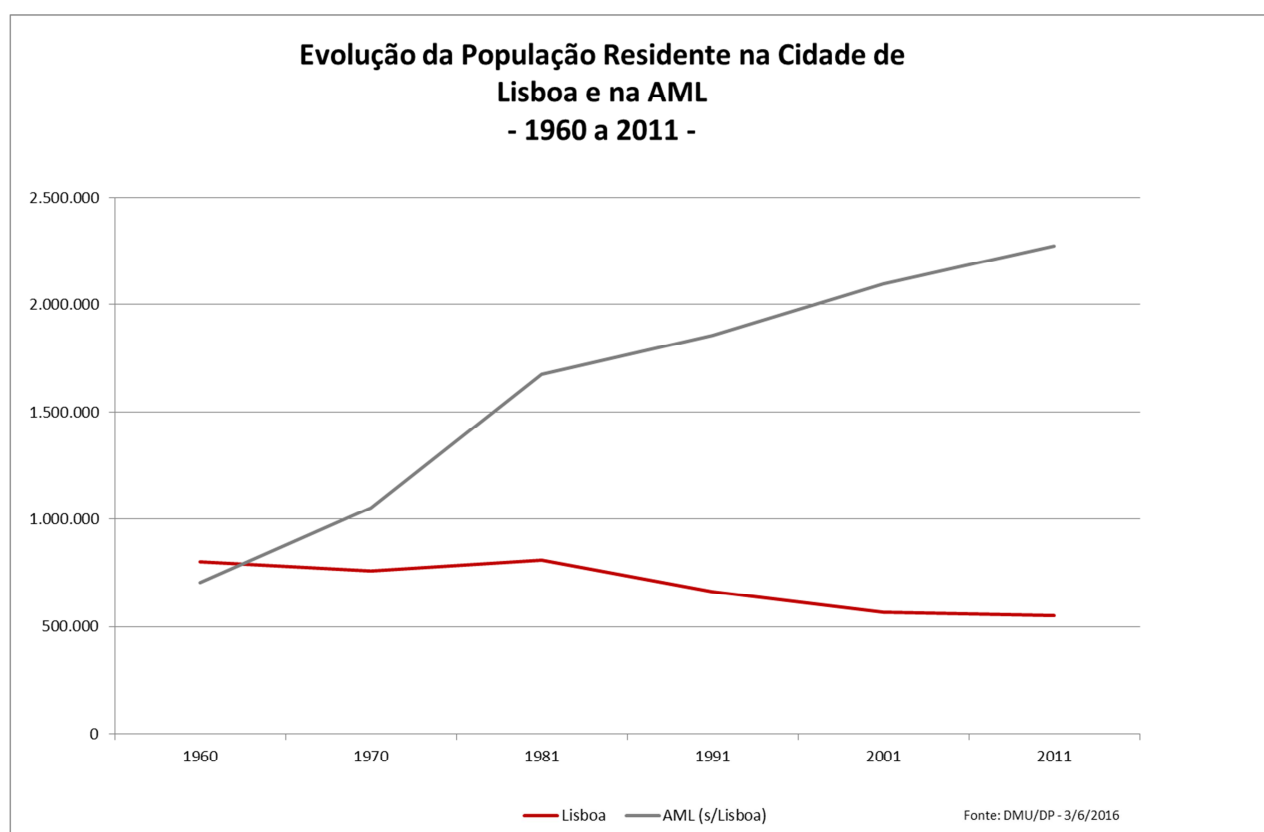
Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa entretanto comprometer a eficácia do referido regulamento, cabe ao município, por **deliberação fundamentada** da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de 1 ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

## 2. Enquadramento

### 2.1. Evolução Geral da População, do Turismo e da Habitação em Lisboa

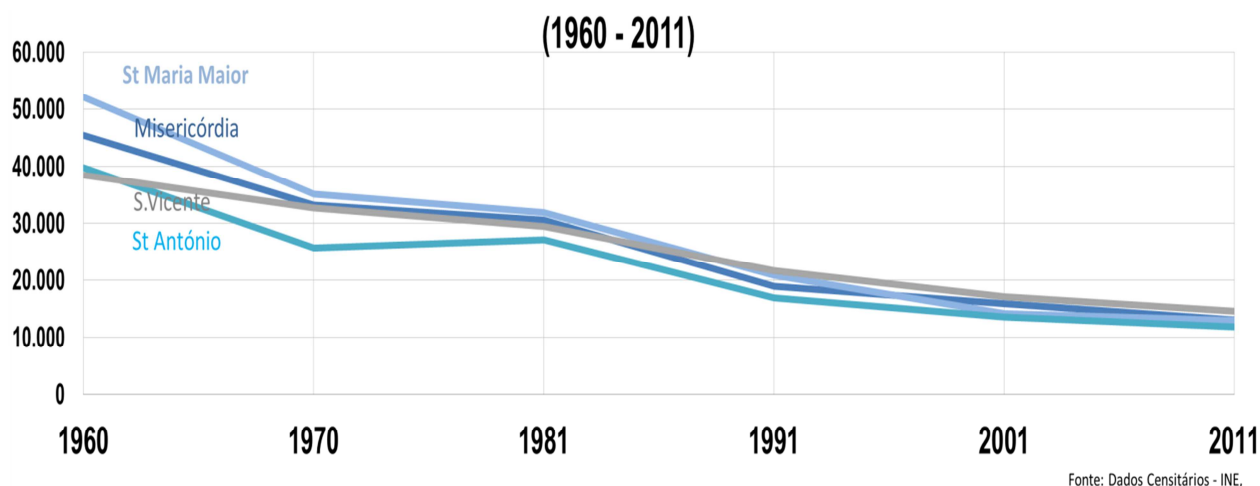
Em 50 anos a cidade de Lisboa perdeu cerca de 300.000 habitantes. Verificou-se uma perda progressiva de população residente, com a deslocação da população para os concelhos limítrofes. Esta descida foi particularmente acentuada no Centro Histórico da Cidade, nas freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia, São Vicente e Santo António.

Como consequência desta perda progressiva de população, de um total de cerca de 325.000 alojamentos familiares clássicos existentes em Lisboa em 2011, cerca de 50.000 estavam vagos<sup>(1)</sup>.



<sup>(1)</sup> Censo de 2011

## “Variação do número de residentes nas Freguesias do Centro Histórico de Lisboa”



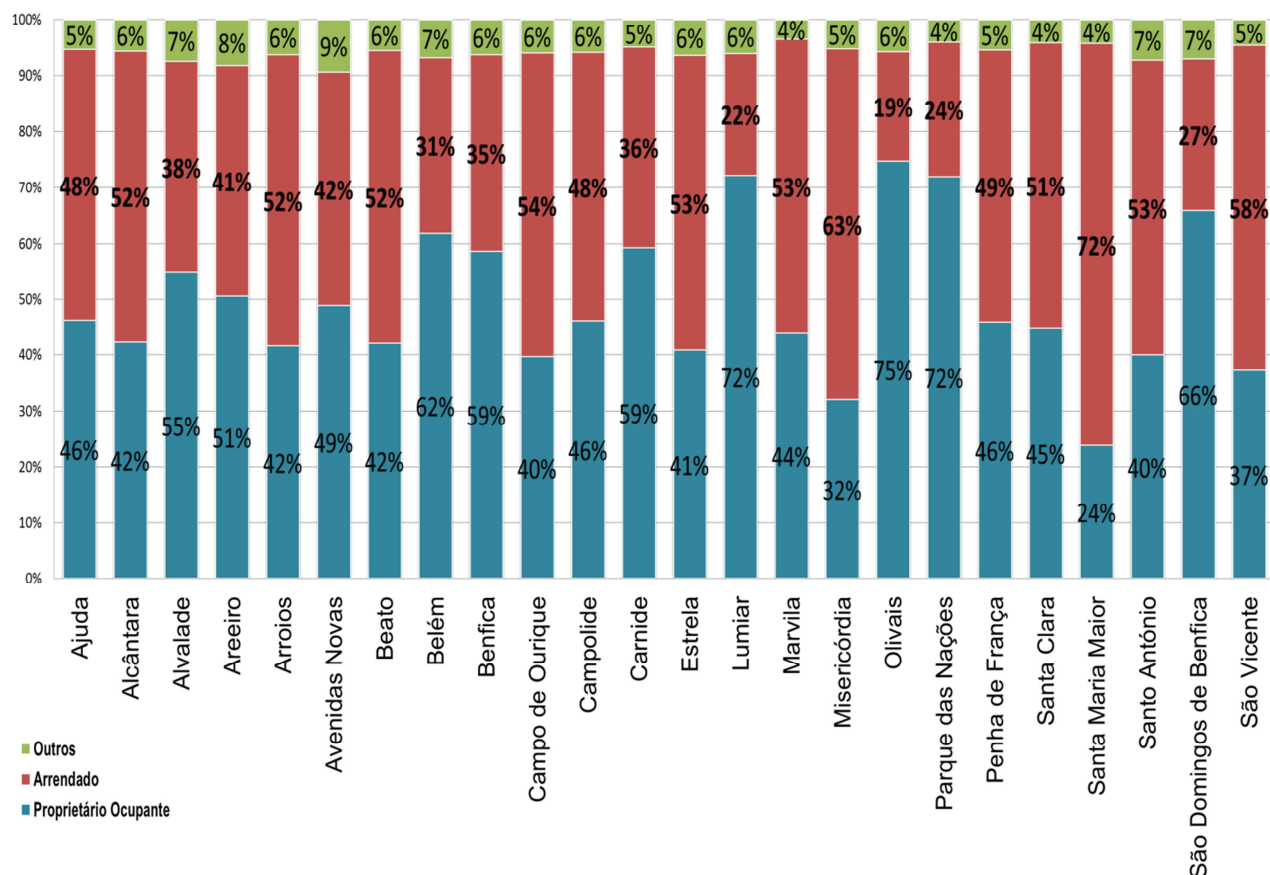
Por outro lado a política de congelamento das rendas que se prolongou por décadas após os anos quarenta do Séc. XX reduziu drasticamente o mercado de arrendamento no nosso país. Este facto tornou insustentável a execução de obras de manutenção pelos proprietários e resultou no mau estado generalizado do edificado na cidade, sobretudo no Centro Histórico.

A partir de finais dos anos setenta início dos anos oitenta verifica-se uma alteração profunda no mercado de habitação em Portugal. Até então a grande maioria dos alojamentos eram arrendados. Com a alteração das políticas públicas de habitação que passaram a privilegiar a compra de casa própria e com a baixa progressiva e acentuada das taxas de juro nos empréstimos à habitação, verifica-se uma alteração estrutural na propriedade do alojamento, reduzindo-se drasticamente o número de fogos arrendados, passando a dominante a casa própria.

Este fenómeno não se verificou apenas nos bairros de construção nova, mas também nas áreas consolidadas de Lisboa com a transformação dos prédios em propriedade horizontal, a compra de frações e a gestão em condomínios.

Curiosamente, quando se analisa a estrutura da propriedade de habitação, por freguesia verifica-se que é nas freguesias do Centro Histórico que ainda é mais alta a percentagem de fogos arrendados.

## % Alojamentos Clássicos de Residência Habitual, por forma de ocupação e por Freguesia



Tal facto poderá derivar do lado dos inquilinos da idade avançada e fraca capacidade financeira e de iniciativa para adquirirem a sua habitação e do lado dos senhorios para a desvalorização destes prédios que se verificava até há poucos anos.

Em 2011, nas freguesias do Centro Histórico estavam em ruína ou em muito mau estado de conservação cerca de 2.500 edifícios, muitos destes constituídos por fogos de reduzidas dimensões, com deficientes condições de habitabilidade e pouco adaptáveis à instalação de novas famílias com filhos.

Paralelamente assistiu-se a um envelhecimento gradual da população da cidade. Cerca de 25% da população residente permanente no município tem atualmente mais de 65 anos. Este envelhecimento é ainda superior nas freguesias do Centro Histórico. Também pelo facto de os jovens que pretendem constituir família serem forçados a abandonar o município de Lisboa, o concelho de Lisboa tem a taxa de envelhecimento mais elevada de toda a área metropolitana, bem como a menor

proporção de população jovem, o que se traduz numa taxa de crescimento natural negativa.

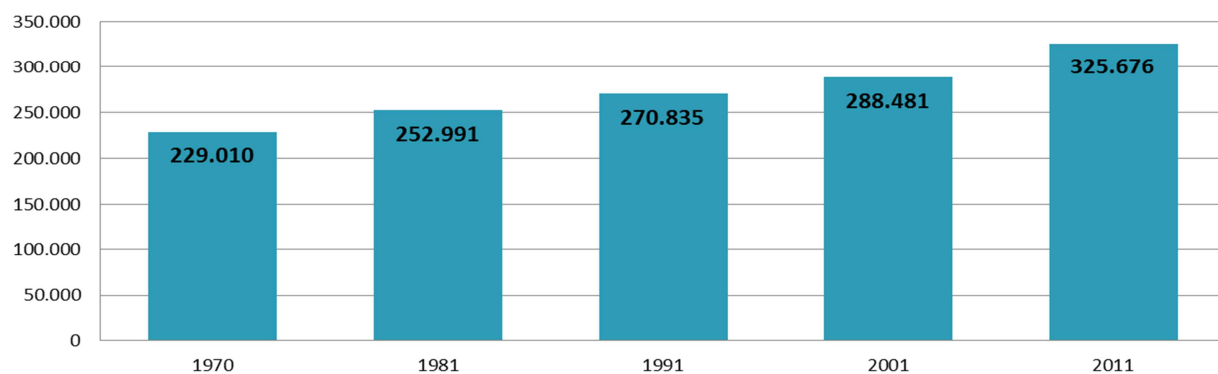
#### Evolução do número de alojamentos familiares clássicos na cidade de Lisboa

Freguesias	1970	1981	1991	2001	2011
Ajuda	-	-	8.969	8.917	8.884
Alcântara	-	-	8.371	8.244	8.886
Alvalade	-	-	16.213	17.081	18.756
Areeiro	-	-	10.862	11.514	12.529
Arroios	-	-	20.075	20.169	20.997
Avenidas Novas	-	-	12.006	11.700	14.427
Beato	-	-	6.659	7.096	7.784
Belém	-	-	8.633	8.539	9.438
Benfica	-	-	18.700	19.915	21.289
Campo de Ourique	-	-	14.462	14.070	13.781
Campolide	-	-	8.825	8.412	9.224
Carnide	-	-	5.128	8.341	9.294
Estrela	-	-	12.647	12.460	13.093
Lumiar	-	-	13.382	17.361	23.351
Marvila	-	-	13.245	14.355	16.496
Misericórdia	-	-	9.164	9.772	10.482
Olivais * / Parque das Nações	-	-	17.088	19.969	28.451
Penha de França	-	-	16.711	16.657	17.785
Santa Clara	-	-	6.441	7.763	10.916
Santa Maria Maior	-	-	10.103	10.606	10.605
Santo António	-	-	8.167	8.013	8.483
São Domingos de Benfica	-	-	14.922	17.300	19.833
São Vicente	-	-	10.062	10.227	10.892
<b>Total</b>	<b>229.010</b>	<b>252.991</b>	<b>270.835</b>	<b>288.481</b>	<b>325.676</b>

Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001, 2011.

\* Parte da freguesia foi integrada no Parque das Nações, inexistente até 2011. Em 2011 agrega os valores das freguesias Olivais e Parque das Nações

### **Evolução do número de alojamentos familiares clássicos na cidade de Lisboa**





**Varição percentual do número de alojamentos familiares  
clássicos na cidade de Lisboa**

<b>Freguesias</b>	<b>Var% 1991- 2001</b>	<b>Var% 2001- 2011</b>
Ajuda	-0,6	-0,4
Alcântara	-1,5	7,8
Alvalade	5,4	9,8
Areeiro	6,0	8,8
Arroios	0,5	4,1
Avenidas Novas	-2,5	23,3
Beato	6,6	9,7
Belém	-1,1	10,5
Benfica	6,5	6,9
Campo de Ourique	-2,7	-2,1
Campolide	-4,7	9,7
Carnide	62,7	11,4
Estrela	-1,5	5,1
Lumiar	29,7	34,5
Marvila	8,4	14,9
Misericórdia	6,6	7,3
Olivais * / Parque das Nações	16,9	42,5
Penha de França	-0,3	6,8
Santa Clara	20,5	40,6
Santa Maria Maior	5,0	0,0
Santo António	-1,9	5,9
São Domingos de Benfica	15,9	14,6
São Vicente	1,6	6,5
<b>Total</b>	<b>6,5</b>	<b>12,9</b>

De acordo com os alvarás de construção emitidos pela CML (*Gesturbe*) entre 2011 e 2017 foram construídos 1.796 fogos novos.

**Nº de fogos criados em construção  
nova na cidade de Lisboa**

<b>Ano</b>	<b>Nº Fogos Criados</b>
2011	300
2012	104
2013	441
2014	149
2015	83
2016	185
2017	534
<b>Total</b>	<b>1.796</b>

Fonte: Gesturbe

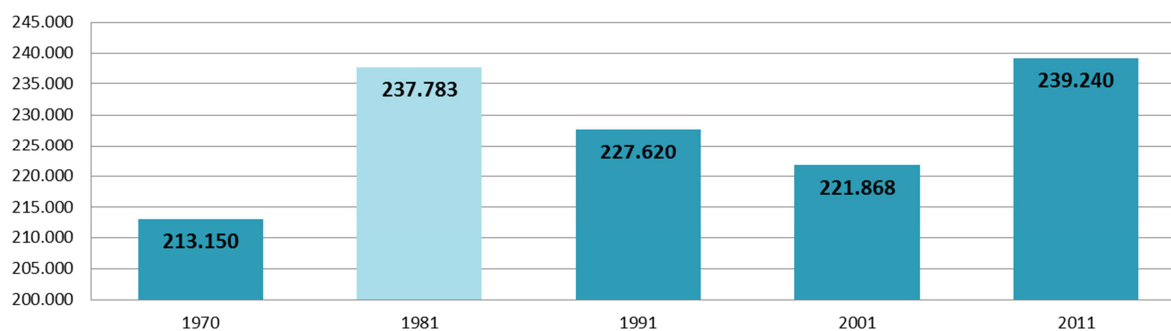
### Evolução do número de alojam. familiares clássicos ocupados como residência habitual, na cidade de Lisboa

Freguesias	1970	1981	1991	2001	2011
Ajuda	-	-	7.755	7.083	6.913
Alcântara	-	-	7.222	6.244	6.512
Alvalade	-	-	14.195	14.066	14.103
Areeiro	-	-	9.062	8.851	8.991
Arroios	-	-	16.793	14.393	14.315
Avenidas Novas	-	-	9.655	8.705	9.607
Beato	-	-	5.779	5.755	5.672
Belém	-	-	7.056	6.874	6.996
Benfica	-	-	16.026	16.602	16.577
Campo de Ourique	-	-	11.924	10.802	10.349
Campolide	-	-	7.389	6.162	6.581
Carnide	-	-	4.118	6.289	7.532
Estrela	-	-	9.839	8.537	8.735
Lumiar	-	-	10.515	13.558	18.452
Marvila	-	-	11.826	11.874	13.878
Misericórdia	-	-	7.273	6.897	6.267
Olivais * / Parque das Nações	-	-	15.625	17.199	22.494
Penha de França	-	-	14.594	12.720	13.016
Santa Clara	-	-	5.571	5.985	8.580
Santa Maria Maior	-	-	8.296	6.333	5.893
Santo António	-	-	6.542	5.854	5.494
São Domingos de Benfica	-	-	12.150	13.604	14.833
São Vicente	-	-	8.415	7.481	7.450
<b>Total</b>	<b>213.150</b>	<b>237.783</b>	<b>227.620</b>	<b>221.868</b>	<b>239.240</b>

Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001, 2011.

\* Parte da freguesia foi integrada no Parque das Nações, inexistente até 2011. Em 2011 agrega os valores das freguesias Olivais e Parque das Nações

### Evolução do número de alojam. familiares clássicos ocupados como residência habitual na cidade de Lisboa



Nota: Censo de 1981 realizado com base em amostragem.

**Variação percentual do número de alojam. familiares  
clássicos ocupados como residência habitual, na cidade  
de Lisboa**

<b>Freguesias</b>	<b>Var% 1991- 2001</b>	<b>Var% 2001- 2011</b>
Ajuda	-8,7	-2,4
Alcântara	-13,5	4,3
Alvalade	-0,9	0,3
Areeiro	-2,3	1,6
Arroios	-14,3	-0,5
Avenidas Novas	-9,8	10,4
Beato	-0,4	-1,4
Belém	-2,6	1,8
Benfica	3,6	-0,2
Campo de Ourique	-9,4	-4,2
Campolide	-16,6	6,8
Carnide	52,7	19,8
Estrela	-13,2	2,3
Lumiar	28,9	36,1
Marvila	0,4	16,9
Misericórdia	-5,2	-9,1
Olivais * / Parque das Nações	10,1	30,8
Penha de França	-12,8	2,3
Santa Clara	7,4	43,4
Santa Maria Maior	-23,7	-6,9
Santo António	-10,5	-6,1
São Domingos de Benfica	12,0	9,0
São Vicente	-11,1	-0,4
<b>Total</b>	<b>-2,5</b>	<b>7,8</b>

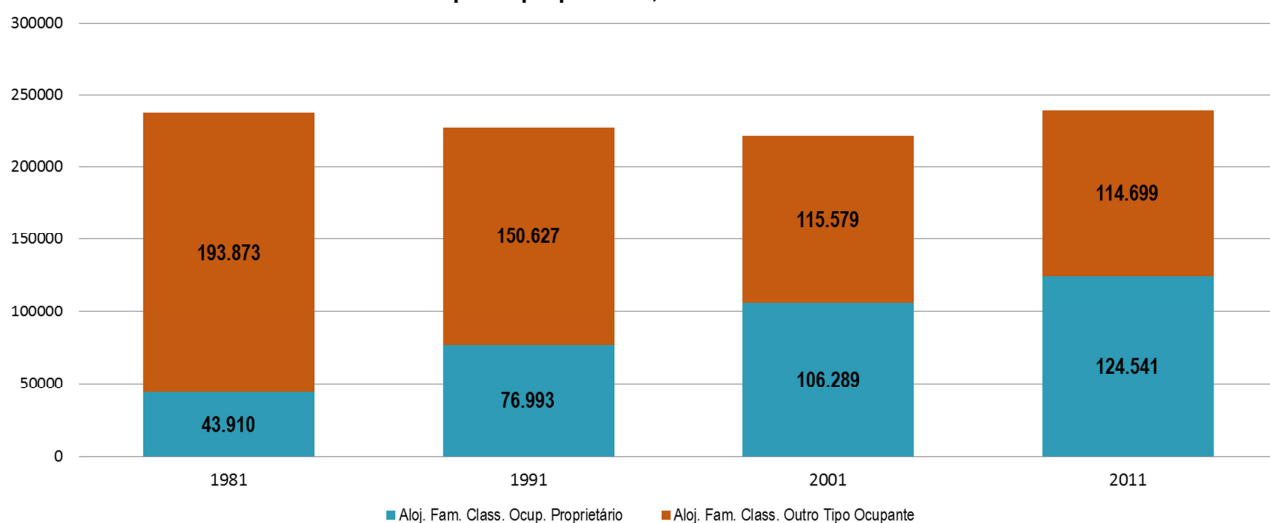
**Evolução do número de Alojam. Familiares clássicos ocupados como residência habitual - ocupante proprietário, na cidade de Lisboa**

Freguesias	CENSO 1981		CENSO 1991		CENSO 2001		CENSO 2011	
	Nº	% no Total Hab. Fam.Cl. Resid. Habitual	Nº	% no Total Hab. Fam.Cl. Resid. Habitual	Nº	% no Total Hab. Fam.Cl. Resid. Habitual	Nº	% no Total Hab. Fam.Cl. Resid. Habitual
Ajuda	-	-	2.610	33,7	3.395	47,9	3.197	46,2
Alcântara	-	-	2.364	32,7	2.586	41,4	2.763	42,4
Alvalade	-	-	4.283	30,2	7.202	51,2	7.733	54,8
Areeiro	-	-	3.059	33,8	4.180	47,2	4.550	50,6
Arroios	-	-	4.375	26,1	5.430	37,7	5.955	41,6
Avenidas Novas	-	-	2.717	28,1	4.032	46,3	4.695	48,9
Beato	-	-	1.968	34,1	2.227	38,7	2.392	42,2
Belém	-	-	3.796	53,8	4.178	60,8	4.332	61,9
Benfica	-	-	7.731	48,2	10.046	60,5	9.728	58,7
Campo de Ourique	-	-	3.334	28,0	4.214	39,0	4.104	39,7
Campolide	-	-	2.533	34,3	2.580	41,9	3.034	46,1
Carnide	-	-	2.058	50,0	3.207	51,0	4.473	59,4
Estrela	-	-	3.187	32,4	3.190	37,4	3.568	40,8
Lumiar	-	-	5.733	54,5	9.858	72,7	13.324	72,2
Marvila	-	-	1.770	15,0	2.963	25,0	6.100	44,0
Misericórdia	-	-	1.316	18,1	1.986	28,8	2.010	32,1
Olivais * / Parque das Nações	-	-	6.671	42,7	12.467	72,5	16.587	73,7
Penha de França	-	-	4.605	31,6	5.727	45,0	5.981	46,0
Santa Clara	-	-	2.039	36,6	2.339	39,1	3.849	44,9
Santa Maria Maior	-	-	1.299	15,7	1.379	21,8	1.408	23,9
Santo António	-	-	1.651	25,2	2.088	35,7	2.195	40,0
São Domingos de Benfica	-	-	5.872	48,3	8.507	62,5	9.782	65,9
São Vicente	-	-	2.022	24,0	2.508	33,5	2.781	37,3
<b>Total</b>	<b>43.910</b>	<b>18,5</b>	<b>76.993</b>	<b>33,8</b>	<b>106.289</b>	<b>47,9</b>	<b>124.541</b>	<b>52,1</b>

Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001, 2011.

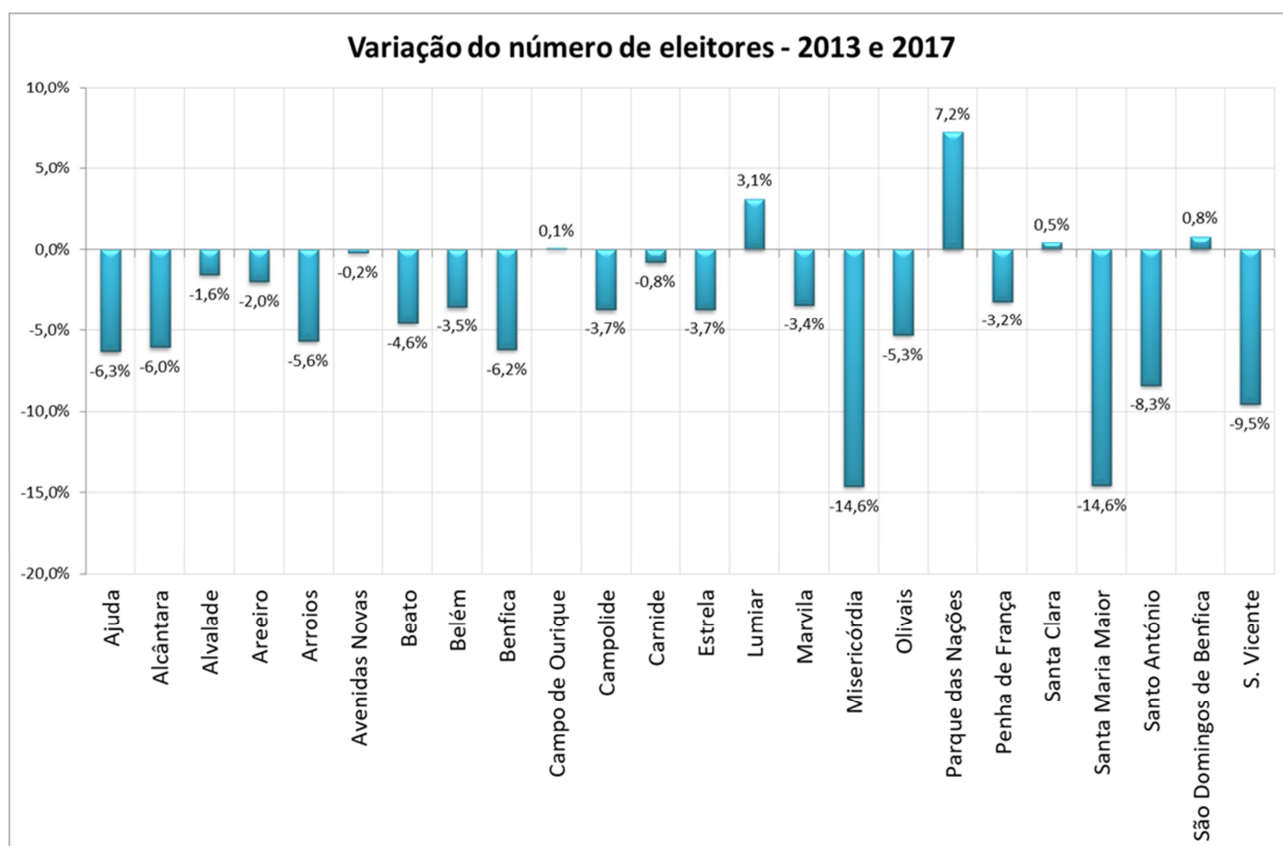
\* Parte da freguesia foi integrada no Parque das Nações, inexistente até 2011. Em 2011 agrega os valores das freguesias Olivais e Parque das Nações

**Evolução do número de Alojam. Familiares clássicos ocupados como residência habitual - ocupante proprietário, na cidade de Lisboa**



**Evolução do número de Alojam. Familiares clássicos  
ocupados como residência habitual - ocupante  
proprietário, na cidade de Lisboa**

<b>Freguesias</b>	<b>Var% 1991- 2001</b>	<b>Var% 2001- 2011</b>
Ajuda	30,1	-5,8
Alcântara	9,4	6,8
Alvalade	68,2	7,4
Areeiro	36,6	8,9
Arroios	24,1	9,7
Avenidas Novas	48,4	16,4
Beato	13,2	7,4
Belém	10,1	3,7
Benfica	29,9	-3,2
Campo de Ourique	26,4	-2,6
Campolide	1,9	17,6
Carnide	55,8	39,5
Estrela	0,1	11,8
Lumiar	72,0	35,2
Marvila	67,4	105,9
Misericórdia	50,9	1,2
Olivais * / Parque das Nações	86,9	33,0
Penha de França	24,4	4,4
Santa Clara	14,7	64,6
Santa Maria Maior	6,2	2,1
Santo António	26,5	5,1
São Domingos de Benfica	44,9	15,0
São Vicente	24,0	10,9
<b>Total</b>	<b>38,1</b>	<b>17,2</b>



Por último, em 2008 a crise do subprime gerada pela falência Lehman Brothers atira Portugal, e Lisboa, para uma profunda crise financeira com reflexos pesados no mercado imobiliário.

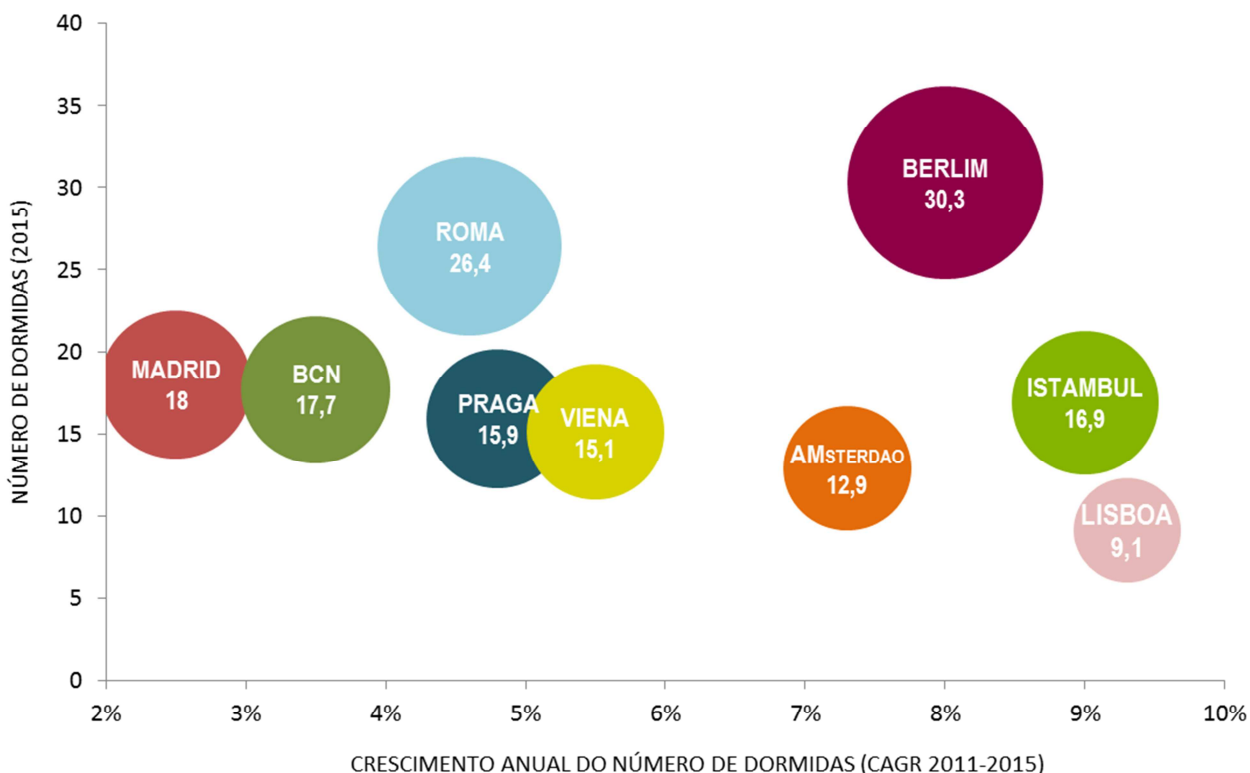
Em contraponto, a partir de 2012, assiste-se um crescimento acelerado da população flutuante de Lisboa.

A nível mundial, o sector do Turismo regista um forte dinamismo sendo quebrados novos recordes todos os anos. Lisboa acompanhou esta tendência, verificando-se aumentos exponenciais de crescimento turístico. Este crescimento do Turismo em Lisboa baseia-se em múltiplos factores tais como: segurança face a destinos alternativos; incremento dos voos das companhias aéreas low-cost; relação qualidade/preço; autenticidade de cidade; proximidade a locais de interesse diversificados (praias, golf, desportos náuticos, Fátima, Sintra, Cascais).

Os inúmeros prémios internacionais de turismo ganhos por Lisboa a nível internacional, os vários eventos que a cidade acolheu (Final Liga Campeões 2013-2014; Rock in Rio; Volvo Ocean Race, Festival Eurovisão da Canção), a par das medidas municipais implementadas para incentivar a reabilitação urbana e a competitividade da cidade, catapultam a imagem da cidade para o exterior.

Lisboa tem assim registado um forte crescimento médio anual no número de dormidas, um dos maiores quando comparado com as principais cidades europeias apenas comparável em 2015/2016 com os valores registados em Istambul e Berlim.

### Análise comparativa do crescimento médio anual do número de dormidas em algumas cidades europeias



Fonte: European Cities Marketing – *Meet European Cities Report* (2015-2016); Análise Deloitte

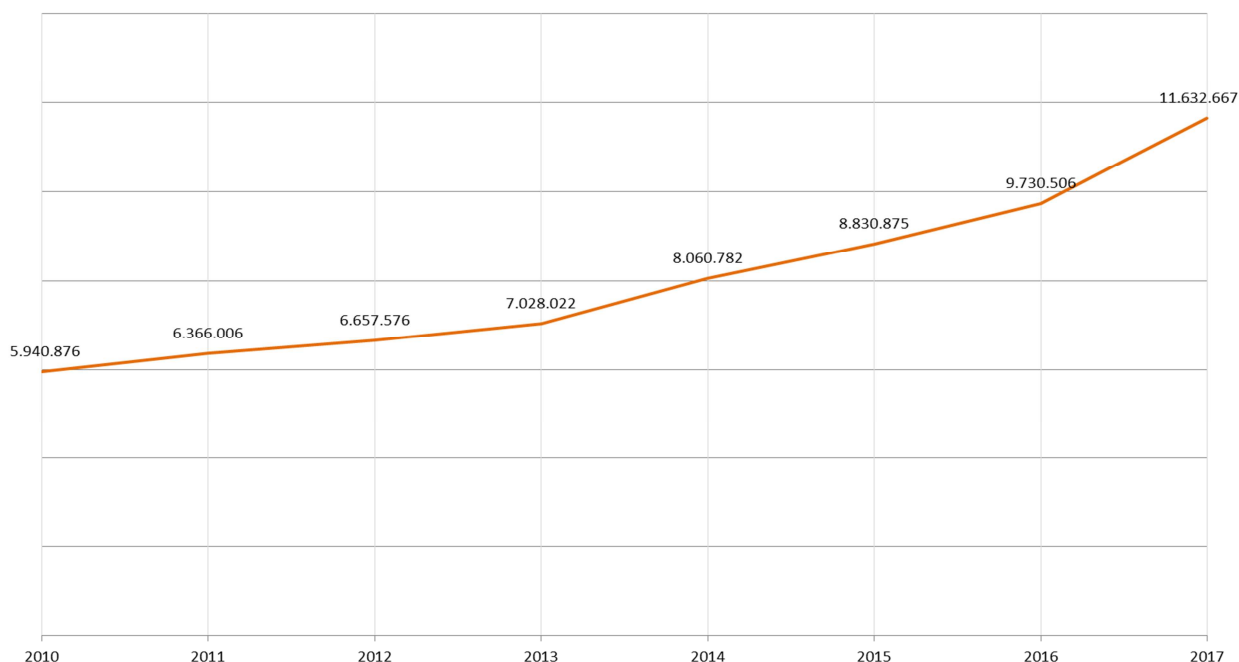
O aeroporto de Lisboa tem também registado um forte acréscimo de passageiros:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Comercial</b>	14.066.545	14.790.017	15.301.176	16.008.848	18.142.035	20.090.417	22.449.078	26.663.096
<b>Não Comercial</b>	22.443	15.444	13.570	16.102	16.553	20.387	13.338	13.284
<b>TOTAL</b>	<b>14.088.988</b>	<b>14.805.461</b>	<b>15.314.746</b>	<b>16.024.950</b>	<b>18.158.588</b>	<b>20.110.804</b>	<b>22.462.416</b>	<b>26.676.380</b>

Fonte: ANA Aeroportos de Portugal



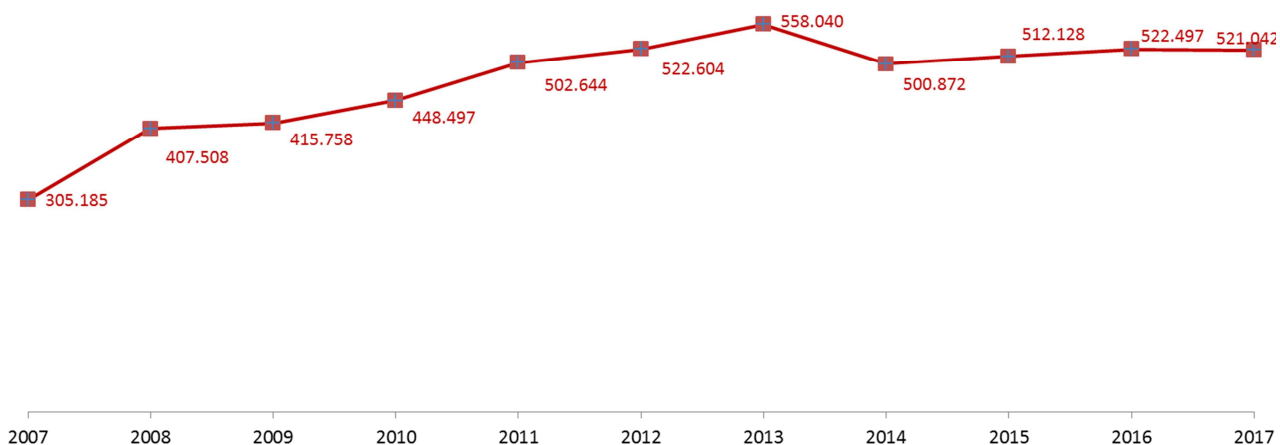
**Passageiros desembarcados (N.º) no aeroporto de Lisboa, Tráfego Internacional, por mês (INE 2010 - 2017)**



Fonte: INE

O sector dos cruzeiros tem também evoluído favoravelmente, sendo que é expectável que a abertura do novo Terminal de Cruzeiros, recentemente distinguido como o melhor da Europa, venha potenciar este crescimento.

**Evolução da atividade de Cruzeiros no Porto de Lisboa - número de passageiros embarcados, desembarcados e em trânsito - 2007 a 2017**



Fonte: Estatísticas da APL, Relatório de Atividade 2016 e Ano 2017

Na cidade de Lisboa, o número de estabelecimentos hoteleiros passou de 137 em 2010, para 213 em 2017. No mesmo período, a capacidade hoteleira passou de 39.000 para cerca de 50.000 camas. A taxa de ocupação dos quartos passou de 65,6% para 80,5%, o preço médio por quarto passou de 72,71 euros para 102,97 euros e o RevPAR (a receita por quarto disponível), subiu de 47,66 euros para 82,91 euros.

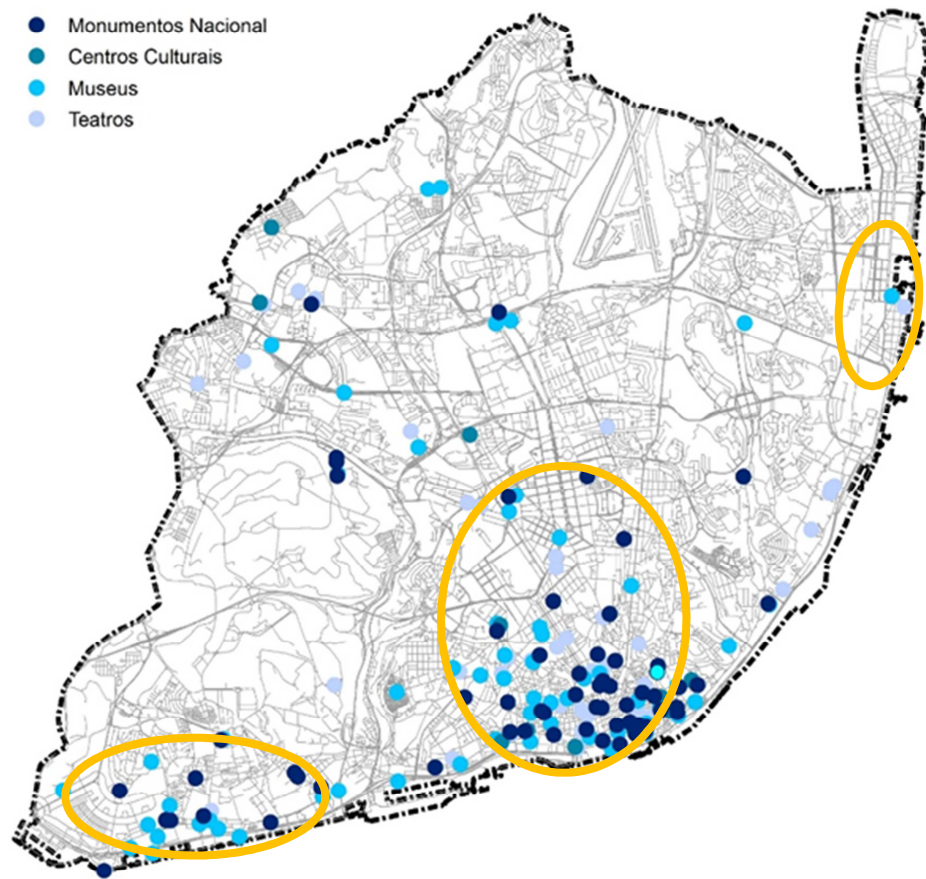
Já o Alojamento Local na cidade de Lisboa, passou de pouco mais de 130 estabelecimentos de AL em 2011, para cerca de 14.400 em agosto de 2018 com uma capacidade máxima teórica de 82.000. Atualmente a capacidade turística em AL ultrapassa já a capacidade turística do setor dos empreendimentos turísticos.

Ao contrário do que acontece com os empreendimentos turísticos, que se localizam maioritariamente ao longo dos principais eixos da cidade, a grande concentração de Alojamento Local acontece no Centro Histórico, exatamente nas freguesias com menos população residente, com pessoas mais idosas, com edifícios mais degradados, e com um edificado constituído, em geral, por frações com áreas muito diminutas.

## **2.2. Distribuição dos Principais Pontos de Interesse na Cidade de Lisboa**

De acordo com o inquérito motivacional 2017 do Observatório de Turismo de Portugal os objetivos da visita à cidade caracterizam-se da seguinte modo: 86,9% tinham a intenção de saborear a gastronomia e os vinhos, 86,3% afirmaram que estavam na região para visitar monumentos e museus, 73,5% pretendiam apreciar a atmosfera/paisagem de Lisboa e 71,9% queriam conhecer a cultura portuguesa. Uma percentagem igualmente importante dos inquiridos tinha também como objetivos conhecer a faceta moderna de Lisboa e hábitos diferentes (..).”.

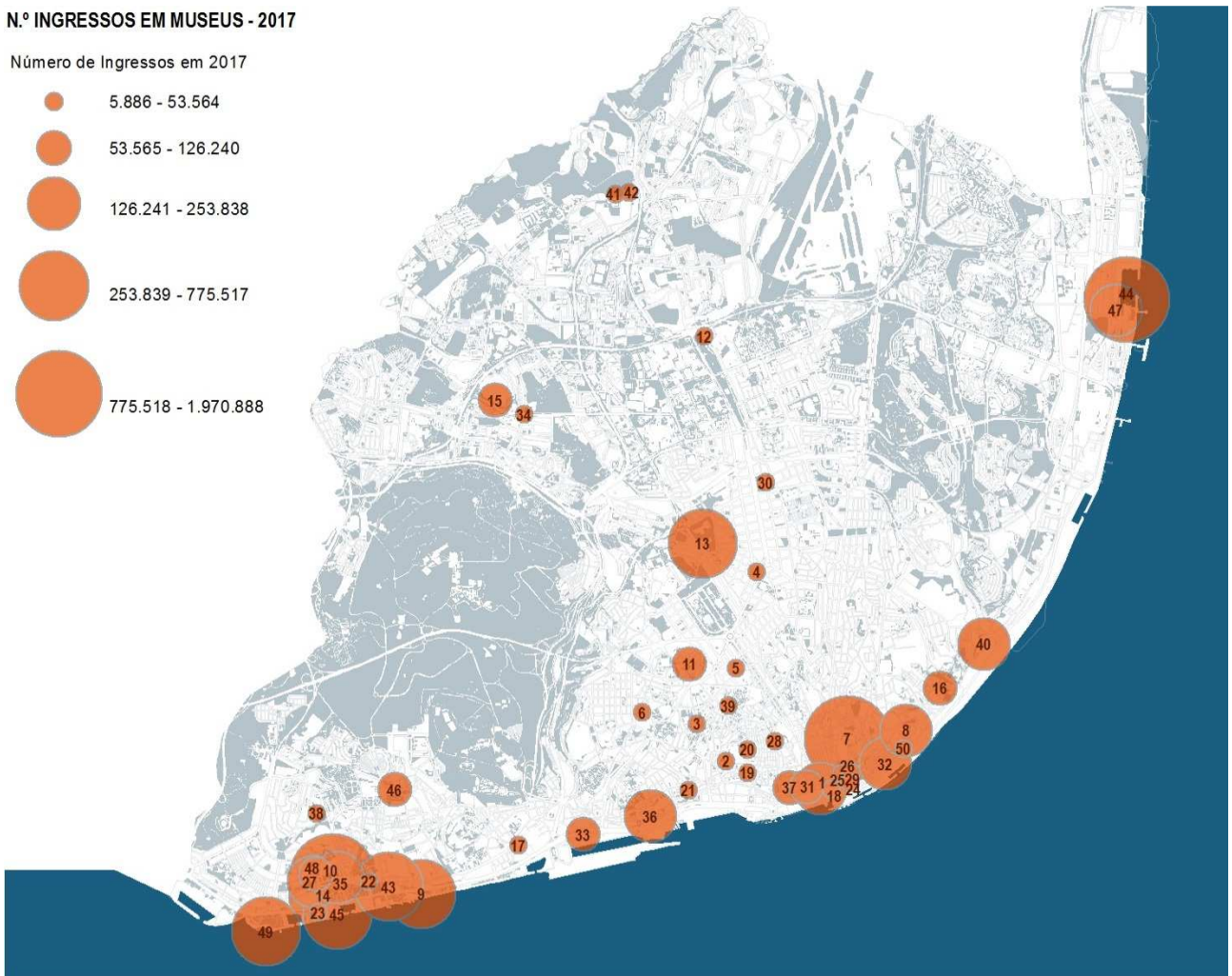
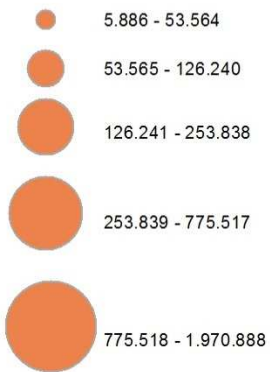
Quando analisamos a distribuição geográfica dos principais pontos de interesse da cidade verificamos que os mesmos se concentram exatamente nas mesmas áreas de concentração dos estabelecimentos de AL e dos empreendimentos turísticos o que acentua a pressão turística, inclusivamente ao nível do espaço público.



### Equipamentos Culturais Estruturantes

**N.º INGRESSOS EM MUSEUS - 2017**

Número de Ingressos em 2017

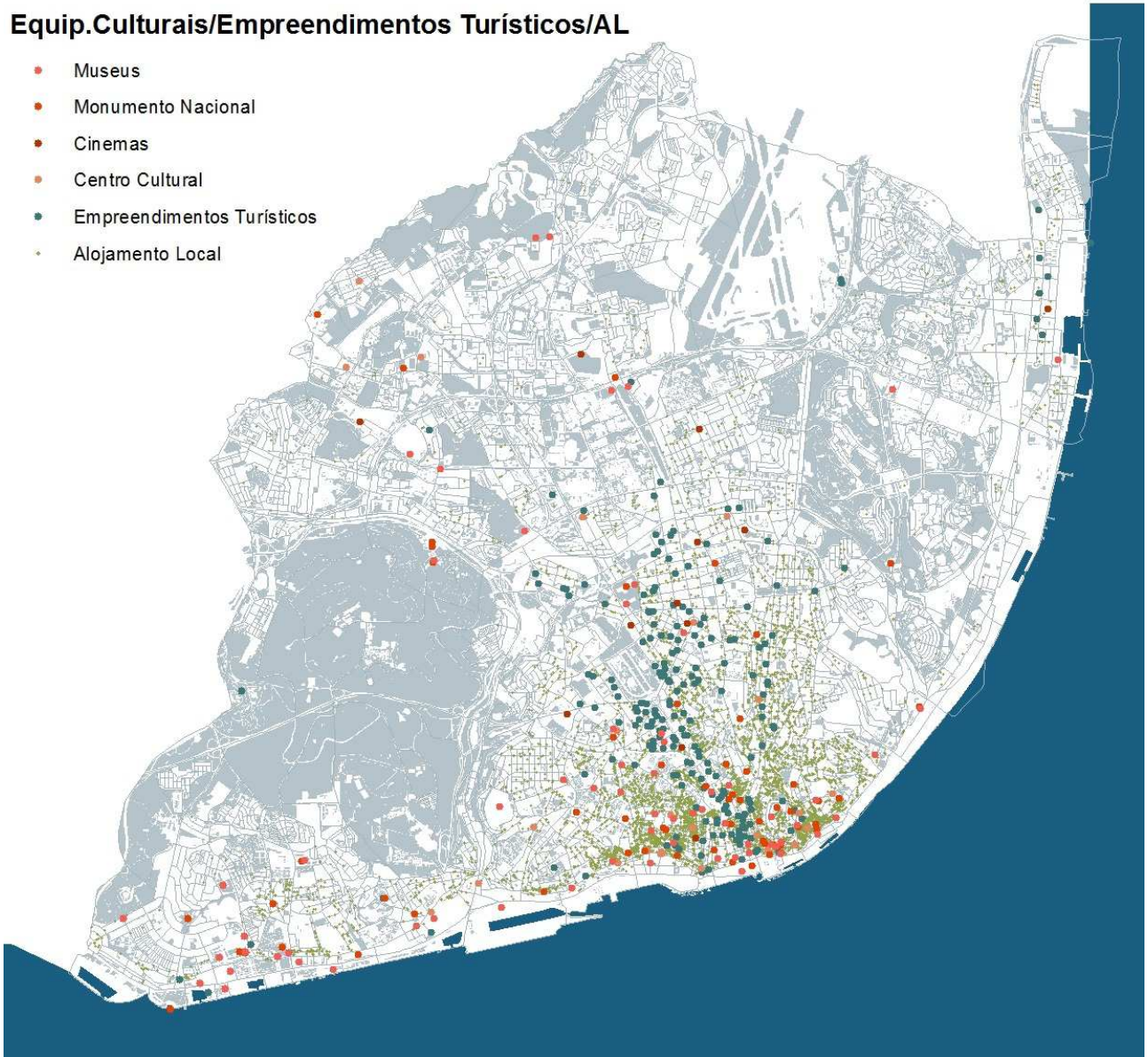


**N.º de Ingressos em 2017, em Museus**

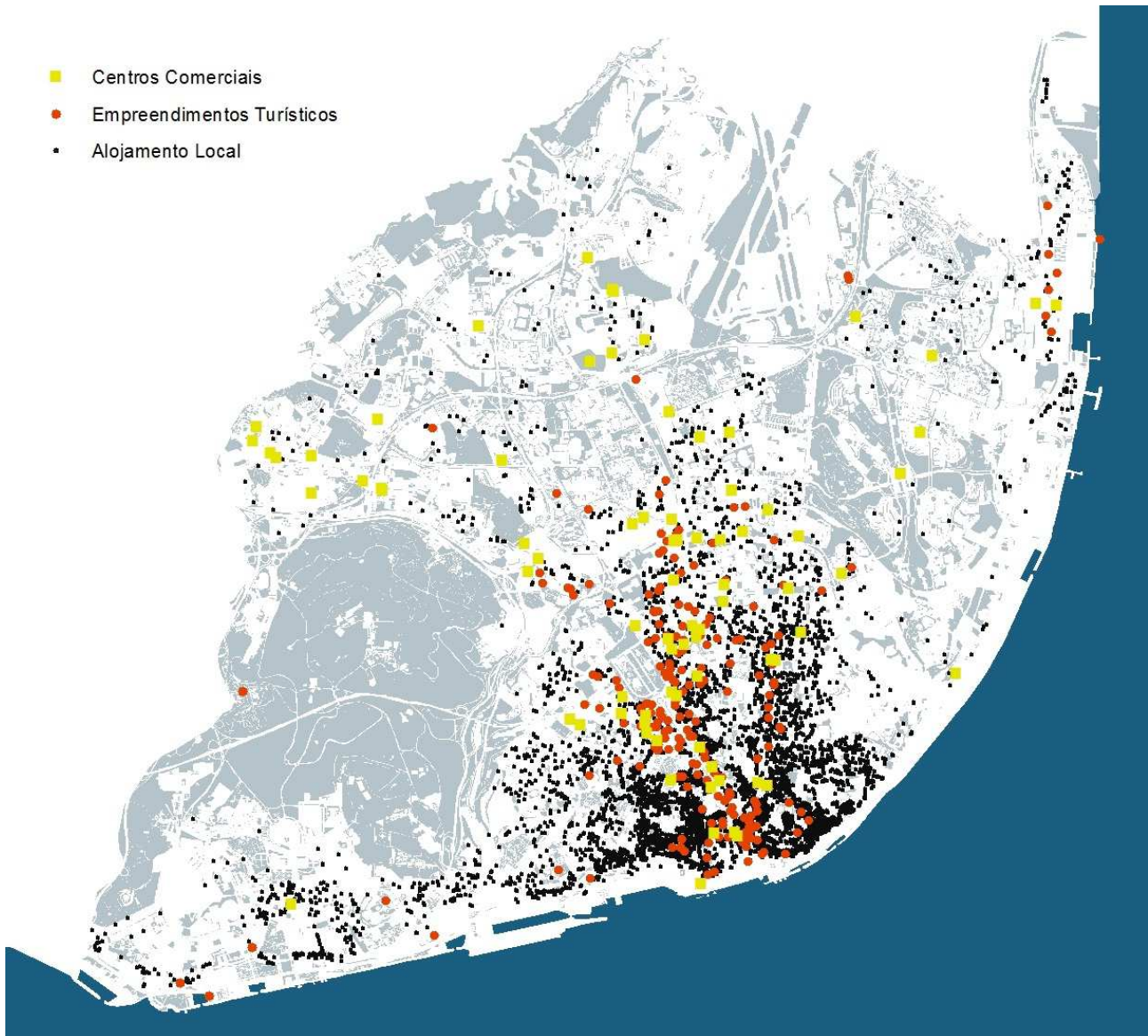
Museus Lisboa	Ingressos em 2017	Museus Lisboa	Ingressos em 2017
1 - Arco da Rua Augusta	202.007	26 - Teatro Romano	23.423
2 - Museu Júlio Pomar	5.886	27 - Museu de Marinha	169.529
3 - Casa-Museu Amália Rodrigues	8.079	28 - Museu de São Roque	53.564
4 - Casa-Museu Doutor Anastácio Gonçalves	10.462	29 - Museu do Aljube	24.058
5 - Casa-Museu Medeiros e Almeida	10.906	30 - Museu do Campo Pequeno	14.285
6 - Casa Fernando Pessoa	32.681	31 - Museu do Dinheiro	62.859
7 - Castelo de São Jorge	<b>1.970.888</b>	32 - Museu do Fado	173.485
8 - Igreja de Santa Engrácia	149.931	33 - Museu do Oriente	72.770
9 - MAAT	375.286	34 - Museu Nacional da Música	14.339
<b>10 - Mosteiro dos Jerónimos</b>	<b>1.166.793</b>	35 - Museu Nacional de Arqueologia	167.634
11 - Museu Arpad Szenes - Vieira da Silva	77.484	36 - Museu Nacional de Arte Antiga	212.669
12 - Museu Bordalo Pinheiro	9.882	37 - Museu Nacional de Arte Contemporânea	88.158
13 - Museu Calouste Gulbenkian	457.300	38 - Museu Nacional de Etnologia	31.404
<b>14 - Museu Coleção Berardo</b>	<b>775.517</b>	39 - Museu Nacional de História Natural e da Ciência	36.212
15 - Museu Cosme Damião	109.760	40 - Museu Nacional do Azulejo	193.444
16 - Museu da Água	77.095	41 - Museu Nacional do Teatro e da Dança	36.115
17 - Museu da Carris	18.622	42 - Museu Nacional do Traje e da Moda	44.020
18 - Museu da Cerveja	39.729	43 - Museu Nacional dos Coches	350.254
19 - Museu da Farmácia	20.337	<b>44 - Oceanário de Lisboa</b>	<b>1.360.582</b>
20 - Museu da Liga dos Combatentes	25.000	45 - Padrão dos Descobrimentos	351.512
21 - Museu da Marioneta	28.876	46 - Palácio Nacional da Ajuda	126.240
22 - Museu da Presidência da República	50.210	47 - Pavilhão do Conhecimento	253.838
23 - Museu de Arte Popular	46.641	48 - Planetário	73.940
24 - Casa dos Bicos	18.941	49 - Torre de Belém	575.875
25 - Museu de Santo António	25.618	50 - Museu Militar de Lisboa	18.871

### Equip.Culturais/Empreendimentos Turísticos/AL

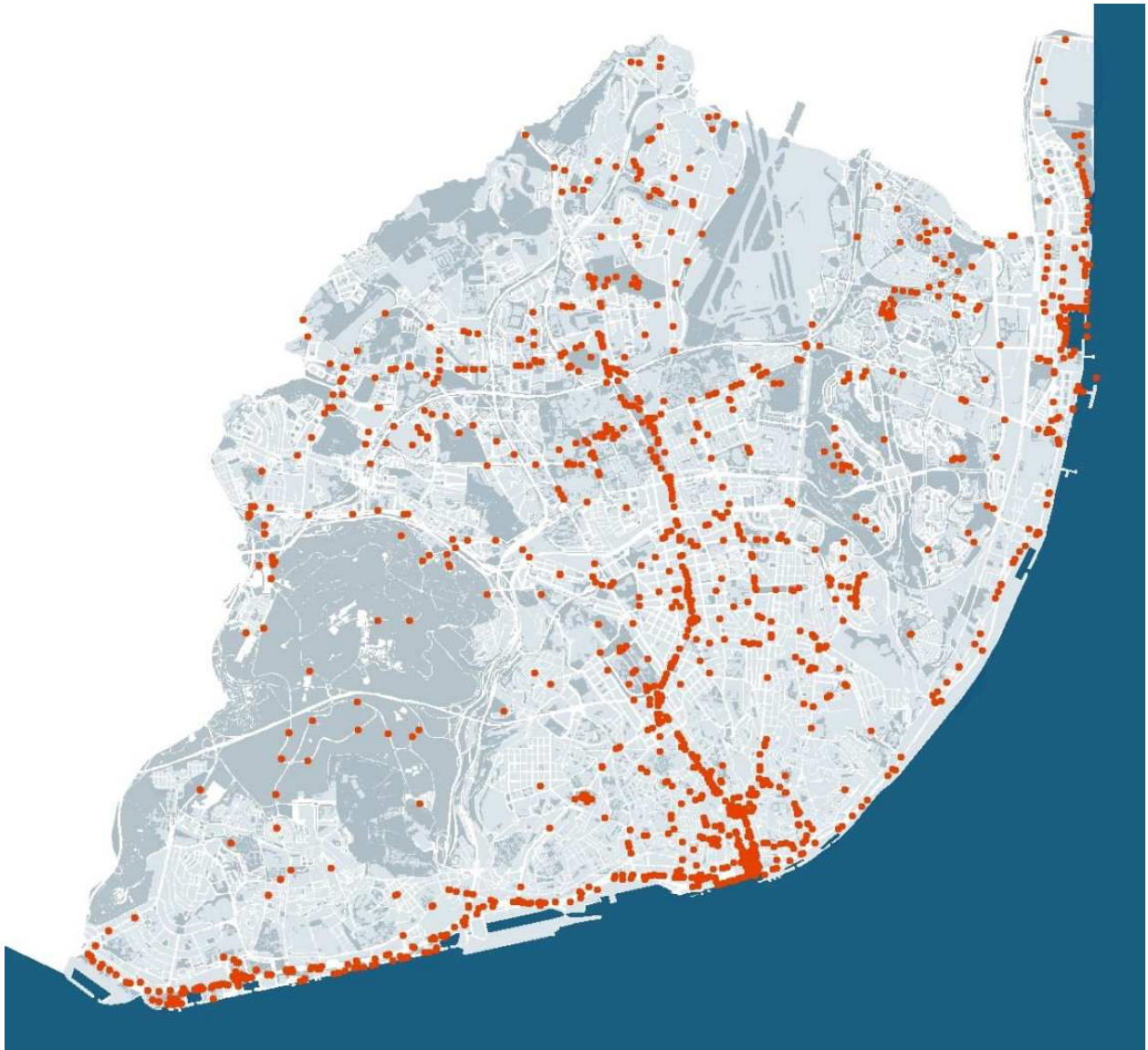
- Museus
- Monumento Nacional
- Cinemas
- Centro Cultural
- Empreendimentos Turísticos
- Alojamento Local



Equipamentos Culturais/Empreendimentos Turísticos/Alojamento Local

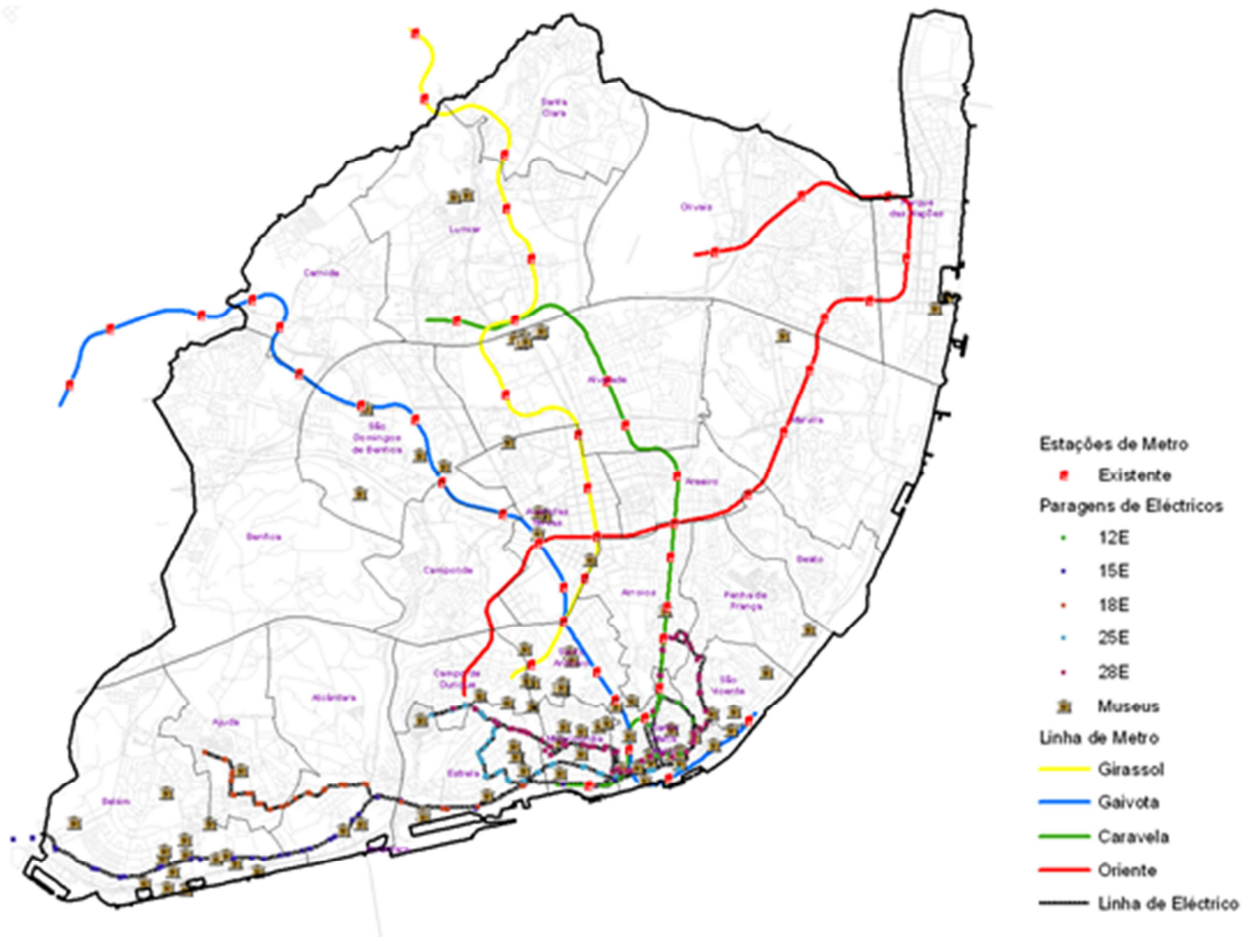


**Centros Comerciais/Empreendimentos Turísticos/Alojamento Local**



**Eventos na cidade de Lisboa – Fonte: CML, Dados Abertos**





### Transportes (*Metropolitano*) e Museus

Estes fatores analisados quando associados à autenticidade vivida em determinadas áreas da cidade (*Bairros*), à proximidade dos locais de interesse, à acessibilidade e à especificidade dos tecidos urbano e económico locais, conduzem à especial atratividade de algumas zonas da cidade para efeitos de localização dos estabelecimentos de Alojamento Local e a uma particular pressão em relação ao uso habitacional.

### 3. Alojamento turístico em Lisboa

#### 3.1. Alojamento Local

A necessidade de analisar a distribuição geográfica do Alojamento Local (AL) na cidade e a definição dos respetivos indicadores para que se possa avaliar o seu impacto nas diferentes áreas e freguesias da cidade de Lisboa e desta forma atuar de forma mais estruturada e com conhecimento da realidade, conduziu à necessidade de:

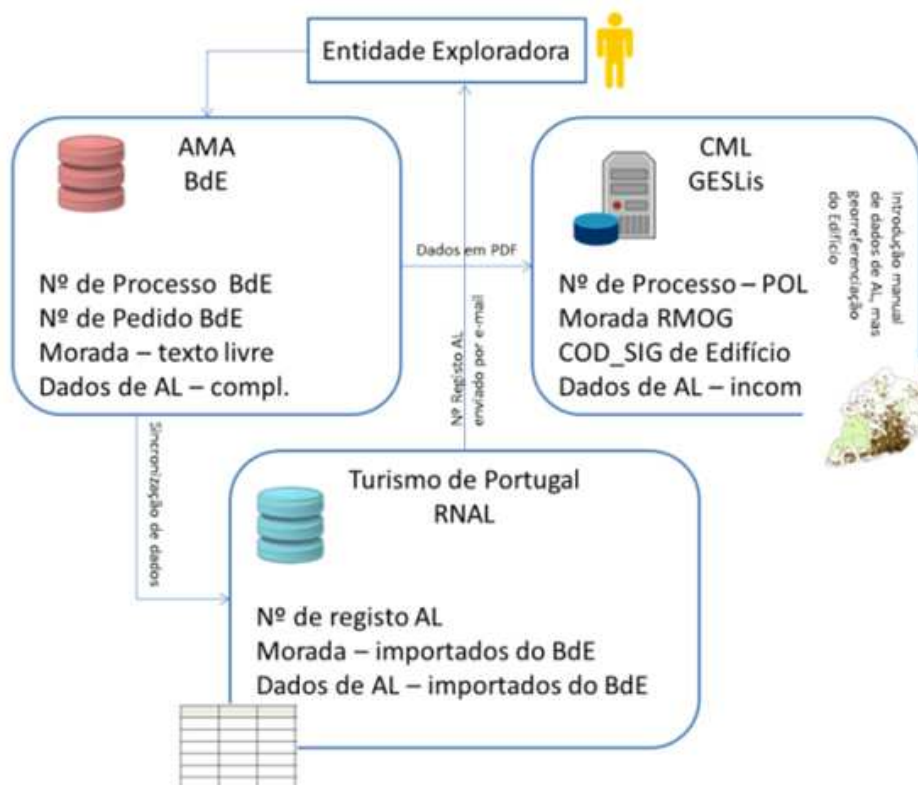
- Identificar os procedimentos de registos no Turismo de Portugal e na CML
- Conhecer as bases de dados e os sistemas de informação existentes, identificando potenciais interligações

O registo do AL é efectuado *online* no Balcão Único Eletrónico, plataforma na competência da Agência para a Modernização Administrativa (AMA). Esta plataforma sincroniza o pedido de registo com o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) do Turismo de Portugal I.P. sendo gerado o N<sup>o</sup> de Registo do AL.

O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento;

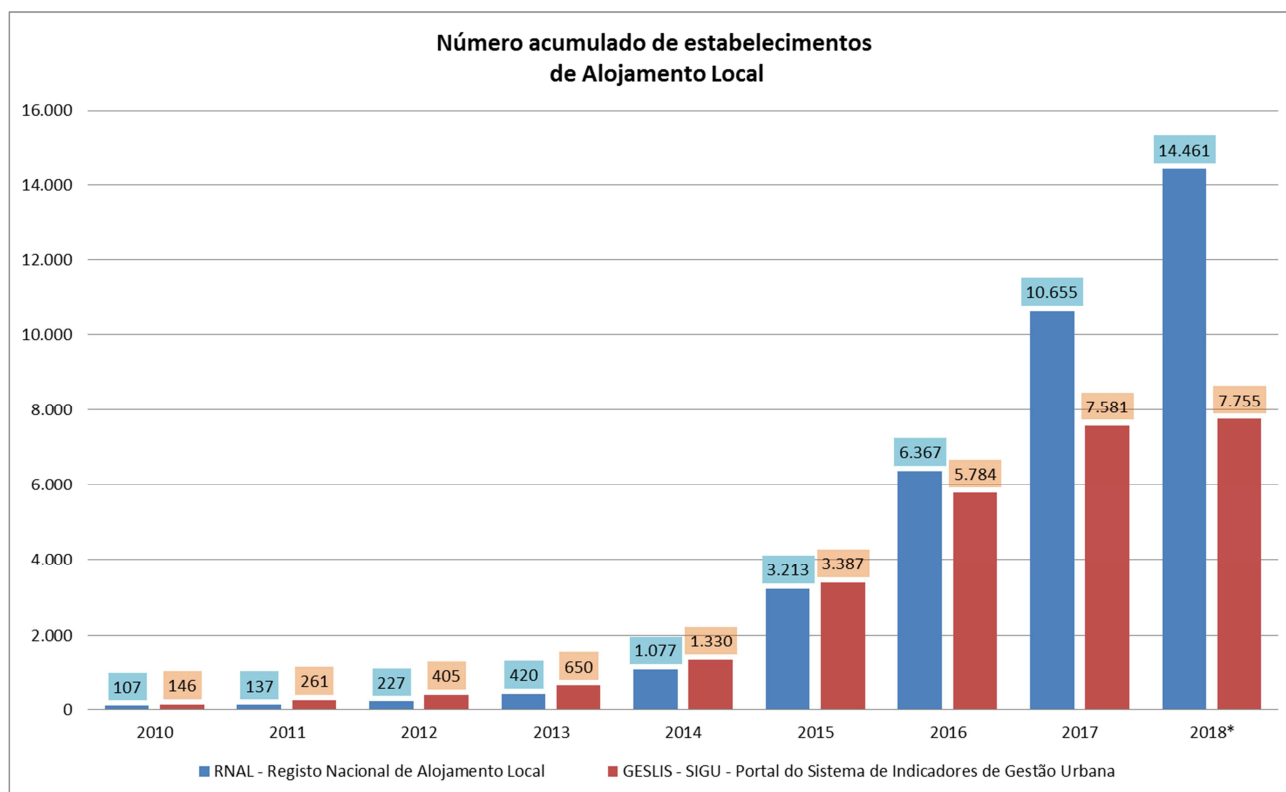
A plataforma “Balcão Único Eletrónico” não é atualmente georreferenciada sendo composta maioritariamente por campos abertos o que origina graves problemas na qualidade dos dados inseridos, inclusive nos processos de geocoding realizados *à posteriori*.

Com exceção dos pedidos de Registo AL que são realizados com o apoio dos atendedores do Balcão do Município da CML, os Registos do AL não são carregados no sistema GESLIS /SIGU - Sistema de Gestão Integrada da CML, verificando-se assim uma grande diferença entre os números de AL existente no GESLIS/CML e no RNAL/Turismo Portugal I.P..



**BDE** – Base de dados do Balcão do Empreendedor (AMA)

**GESLIS / SIGU** – Sistema de Gestão Integrada (da CML)



Face à necessidade de aferir o número de estabelecimentos de AL existentes, sua georreferenciação, capacidade e titularidade foram realizadas várias reuniões com o Turismo de Portugal IP, para troca e partilha de informação. Na sequência dessas reuniões, foram sistematizados os seguintes procedimentos:

- O Turismo Portugal I.P. envia periodicamente à CML um ficheiro com os novos Registos de AL; com os AL cessados e com os AL que foram objeto de alteração, nomeadamente em termos de titularidade e de capacidade,
- CML/DMU-DM/ DSI-DGIG: sistematiza a informação e corre o processo de *geocoding*, devolvendo o resultado ao Turismo de Portugal I.P. no prazo de 15 dias

Salienta-se no entanto que a deficiente qualidade dos dados recolhidos na fonte Balcão Único Eletrónico origina problemas graves na posterior realização do processo de *geocoding*. Estes problemas apenas poderão ser ultrapassados com o desenvolvimento desta plataforma nomeadamente pela georreferenciação obrigatória do AL aquando do seu registo, e pela partilha das bases cartográficas entre os municípios e o Turismo de Portugal I.P..

Dos **14.461** estabelecimentos de Alojamento Local registados até agosto de 2018, foi possível georreferenciar através do processo de *geocoding* **13.501** estabelecimentos. Não foi possível georreferenciar **1.140** registos, nomeadamente por:

- Moradas incompletas (Ex: inexistência de número de polícia)
- Moradas inexistentes no município

De referir ainda que a existência de campos abertos e o não cruzamento automático dos dados inseridos na plataforma conduz também à possibilidade de duplicação de dados ou seja, à atribuição automática de N<sup>o</sup> de AL para a mesma morada, o que se estima possa acontecer em cerca de 2% dos N<sup>o</sup> s de AL existentes.

Não obstante estas questões, a sistematização deste procedimento com o Instituto do Turismo de Portugal I.P. permitiu à CML recolher uma aproximação aos números

reais do AL na cidade, permitindo a sua monitorização por freguesia, e por área da freguesia. A informação agora apresentada data de Agosto de 2018.

A partir de 2014 existe um forte incremento do registo de estabelecimentos de AL, em parte resultante também da alteração legislativa implementada, acentuando-se este aumento no ano de 2016.

As freguesias de Misericórdia e Santa Maria Maior apresentam um forte aumento dos registos de AL.

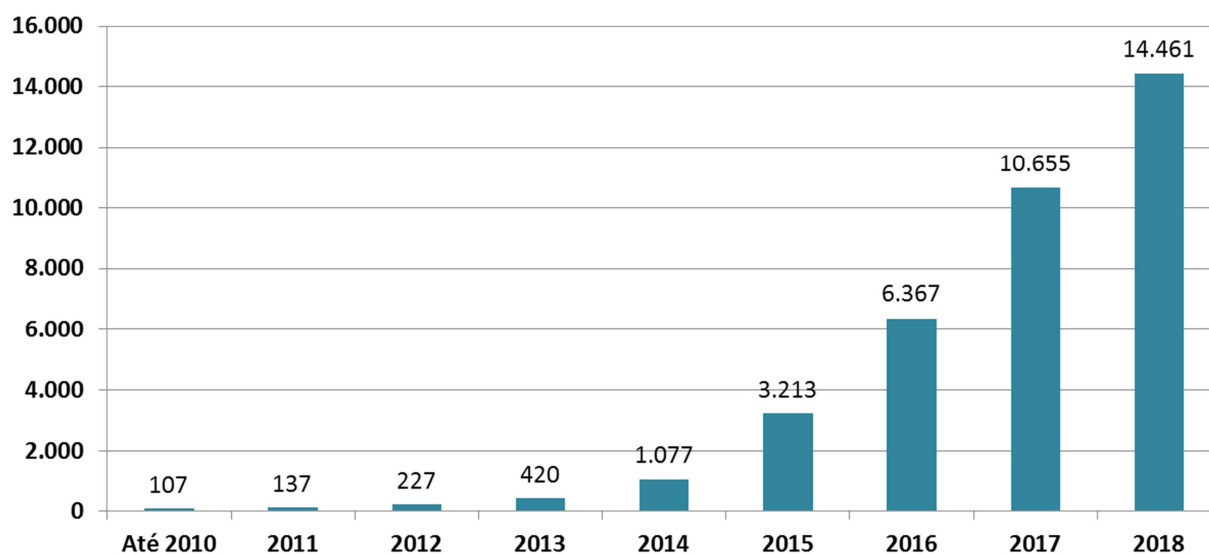
Sistematizou-se a evolução dos estabelecimentos de AL por freguesia nos quadros e gráficos que se apresentam em seguida. Uma vez que campo “freguesia” é obrigatório quando do registo dos estabelecimentos de AL no Balcão do Empreendedor (apesar de ser autónomo em relação à morada registada), os quadros/gráficos espelham a totalidade dos 14.461 estabelecimentos de AL registados à data de agosto de 2018.

## Evolução da abertura do Alojamento Local nas freguesias da Cidade

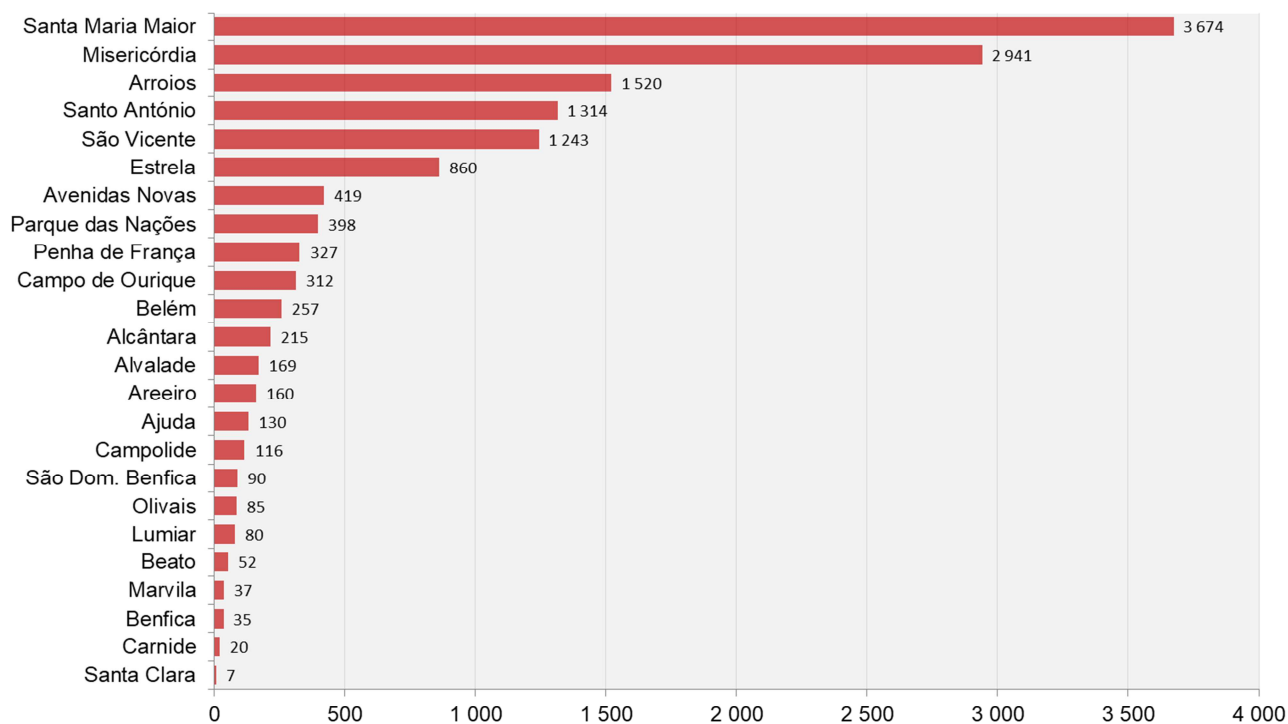
FREGUESIA	Até 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Ajuda	0	0	0	0	3	12	29	39	47	130
Alcântara	0	0	0	2	0	22	42	66	83	215
Avalade	0	0	0		4	20	29	63	52	168
Areeiro	2	0	3	1	4	24	37	51	38	160
<b>Arroios</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>48</b>	<b>207</b>	<b>305</b>	<b>479</b>	<b>429</b>	<b>1.521</b>
Avenidas Novas	4	1	3	6	19	49	97	126	113	418
Beato	0	0	0	0	0	10	5	14	23	52
Belém	0	0	0	11	5	33	75	73	60	257
Benfica	0	0	0	0	0	5	9	7	14	35
Campo de Ourique	0	0	1	2	10	48	69	99	85	314
Campolide	0	0	0	0	2	15	23	39	38	117
Carnide	0	0	0	1	3	1	4	6	5	20
<b>Estrela</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>33</b>	<b>126</b>	<b>156</b>	<b>258</b>	<b>268</b>	<b>859</b>
Lumiar	0	0	1	1	0	16	15	25	22	80
Marvila	0	0	0	0	1	8	2	12	16	39
<b>Misericórdia</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>59</b>	<b>174</b>	<b>520</b>	<b>673</b>	<b>881</b>	<b>612</b>	<b>2.942</b>
Olivais	0	0	0	0	1	2	17	31	34	85
Parque das Nações	1	0	0	1	5	59	71	142	118	397
Penha de França	0	0	1	9	5	25	52	122	113	327
Santa Clara	0	0	0	0	0	0	2	4	1	7
<b>Santa Maria Maior</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>51</b>	<b>42</b>	<b>231</b>	<b>596</b>	<b>855</b>	<b>928</b>	<b>912</b>	<b>3.672</b>
<b>Santo António</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>163</b>	<b>342</b>	<b>350</b>	<b>361</b>	<b>1.313</b>
São Domingos de Benfica	1	0	1	0	1	8	24	25	31	91
S. Vicente	0	1	4	10	60	167	221	448	331	1.242
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>193</b>	<b>657</b>	<b>2.136</b>	<b>3.154</b>	<b>4.288</b>	<b>3.806</b>	<b>14.461</b>

Ultima atualização dos dados: 21 de agosto 2018

## Evolução de Estabelecimentos de AL em Lisboa, por Data do Registo

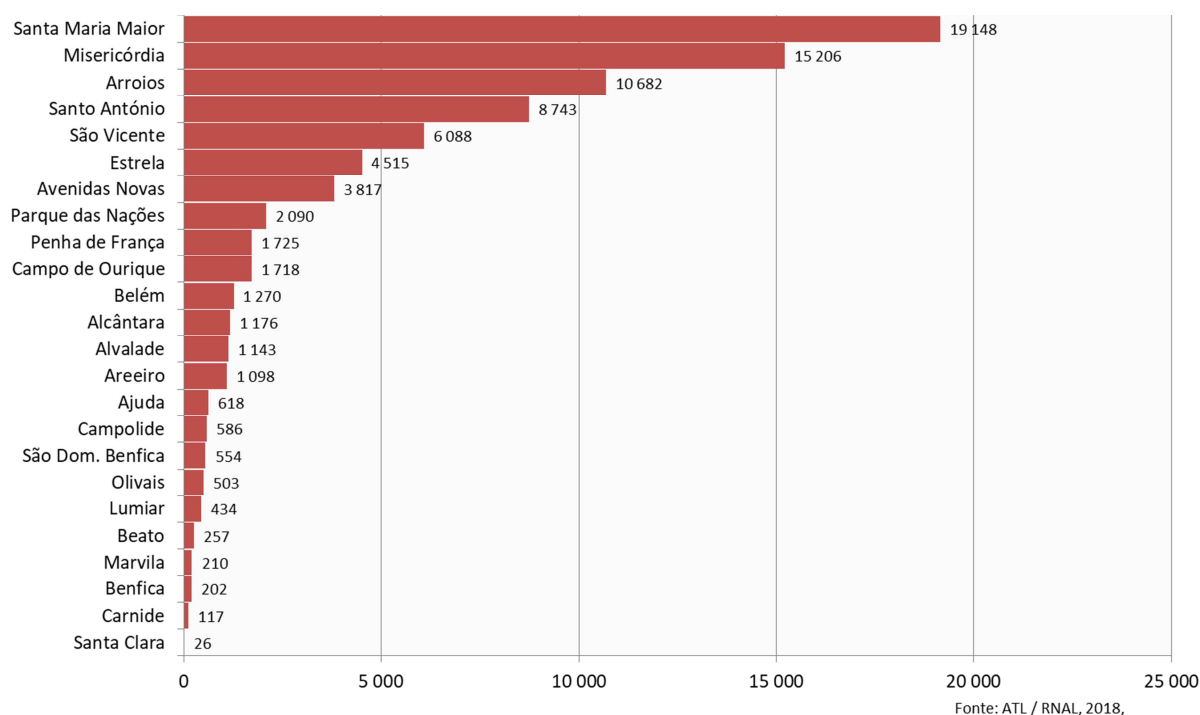


## Alojamentos Locais por Freguesia em agosto de 2018



Fonte: ATL / RNAL, Agosto 2018

### Capacidade dos Alojamentos Locais por Freguesia em agosto de 2018

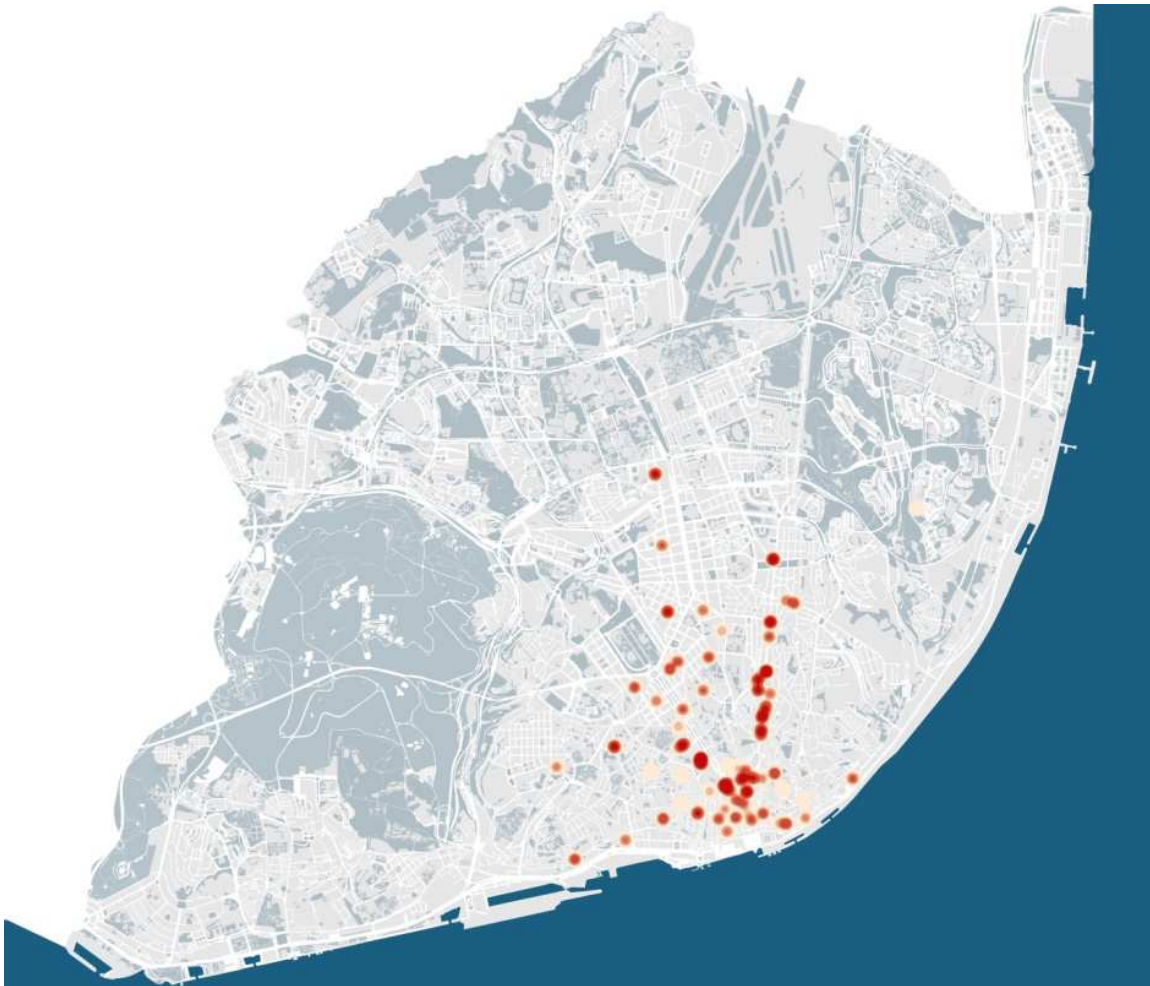


A capacidade dos estabelecimentos de AL resulta da capacidade registada pelo requerente no Balcão Único Eletrónico. Da análise dos dados remetidos é perceptível o eventual registo de AL com capacidade excessiva face às características dos fogos (área, número de quartos etc.), o que contribui também para o impacto negativo na vizinhança.

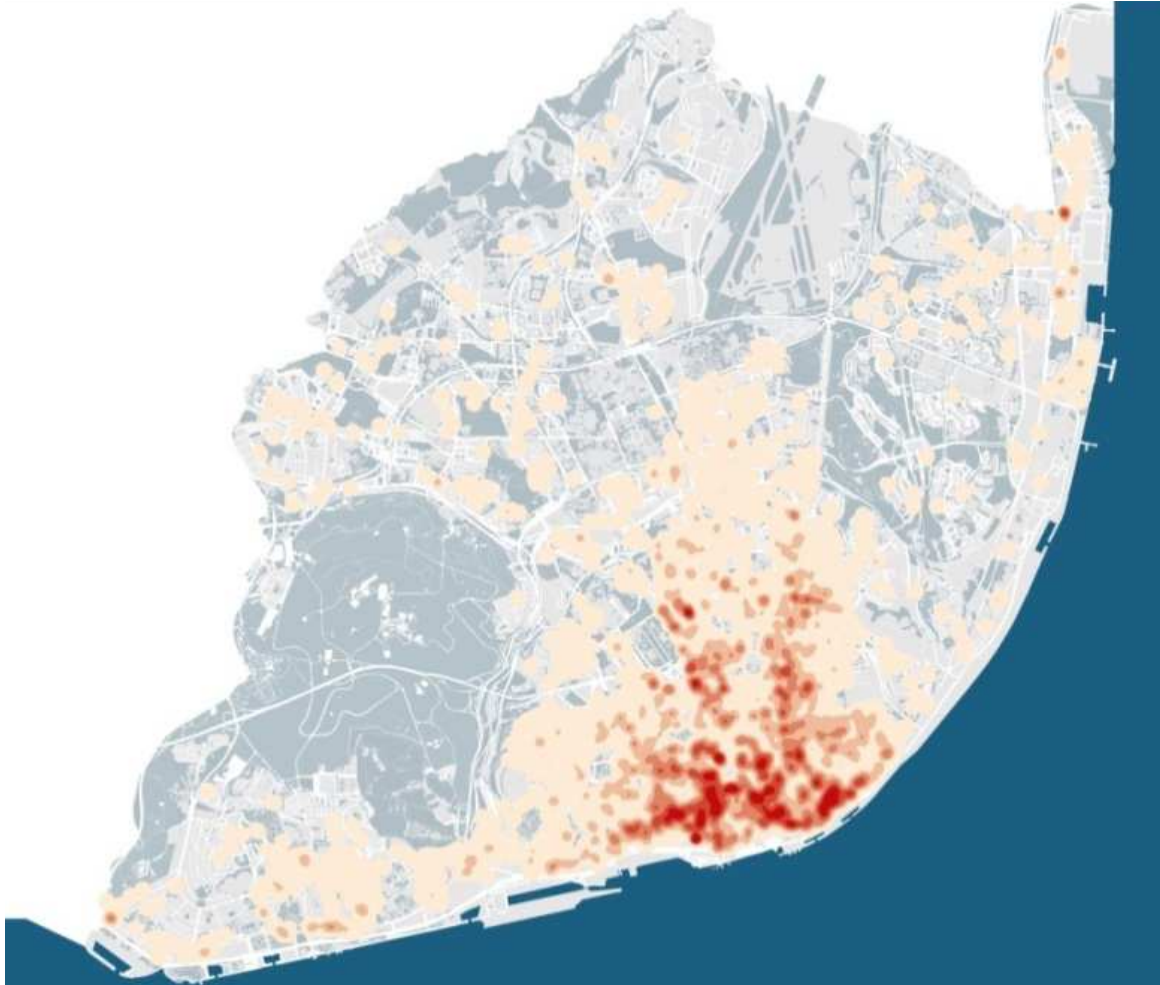
As freguesias de Santa Maria Maior e Misericórdia somam 45% da capacidade de AL registada em Lisboa, sendo que é também nestas freguesias do Centro Histórico que se localiza a maior percentagem de fogos com menores áreas, de acordo com o Censo de 2011.

Dos dados recebidos constata-se um avanço progressivo do AL na cidade. O AL originalmente localizado nas colinas do Castelo e do Chiado/Bairro Alto/Príncipe Real progride agora em mancha de óleo em direção ao norte, ao longo dos principais eixos da cidade.





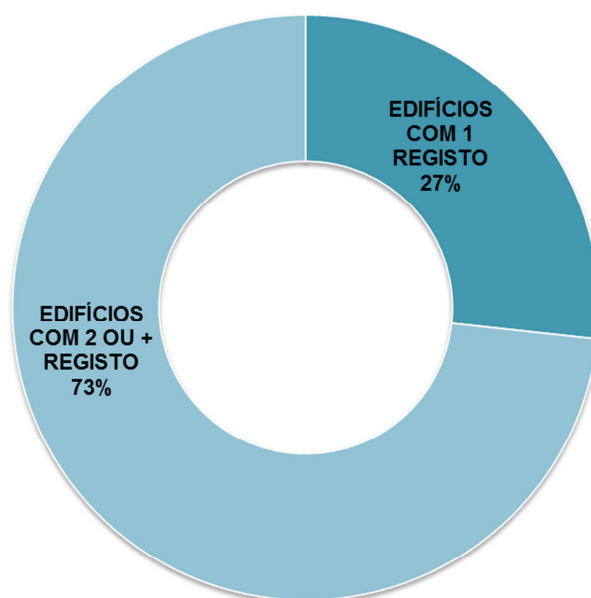
**Localização dos estabelecimentos de AL - dezembro 2011**



**Localização dos estabelecimentos de AL - agosto 2018**

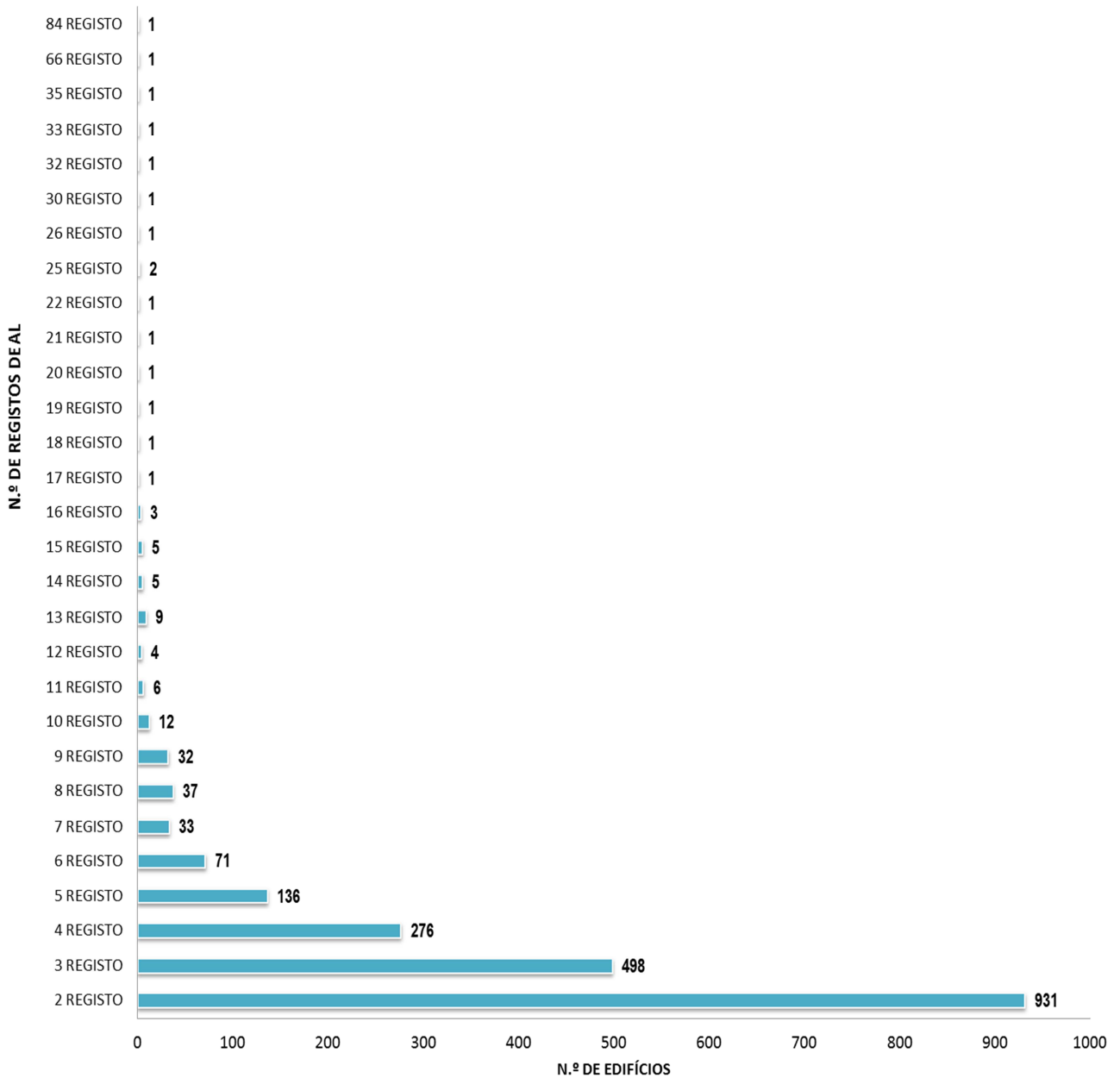
Quanto aos edifícios onde se encontra AL nas modalidades de apartamento ou moradia, verifica-se que a maior parte possui mais do que um estabelecimento, isto é, no mesmo edifício é mais frequente encontrar mais do que um estabelecimento de AL. O número de edifícios com apenas um AL destas modalidades é 2.699, encontrando-se os restantes instalados em edifícios com mais do que um estabelecimento.

**EDIFÍCIOS COM UM OU MAIS REGISTOS DE AL NA  
TIPOLOGIA APARTAMENTO OU MORADIA**

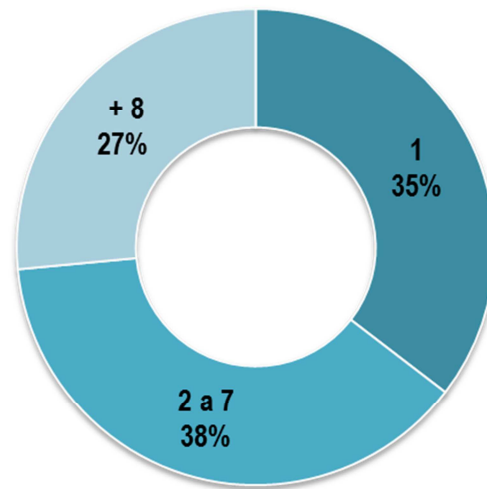


Fonte: RNAL, agosto de 2018

## EDIFÍCIOS COM NÚMERO DE REGISTOS DE AL - Apartamento ou Moradia - SUPERIOR A 1



### % Estabelecimentos por titular de Exploração



Fonte: RNAL, agosto de 2018

Quanto ao titular da exploração, e face aos dados disponíveis verifica-se que cerca de 35% dos titulares possuem apenas um estabelecimento, e 38% possuem até 7 estabelecimentos. Os restantes 27% exploram mais do que 8 estabelecimentos de AL, sendo o valor máximo apurado de 156<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Este cálculo foi realizado face aos dados disponíveis, correspondendo a cerca de 77% dos estabelecimentos de AL

### **3.2. Empreendimentos Turísticos - Hotelaria**

De igual forma procedeu-se à georreferenciação dos empreendimentos turísticos na cidade. Os empreendimentos turísticos em Lisboa incluem:

- Estabelecimentos Hoteleiros – 193 Hotéis (91% dos empreendimentos turísticos), 11 Hotéis-Apartamentos (5%) e uma Pousada;
- 5 Apartamentos turísticos (2%);
- 1 Empreendimento Turístico de Habitação;
- 1 Parque de Campismo e de Caravanismo.

Os dados que aqui apresentamos resultam da informação recolhida na CML-Direcção Municipal de Economia e Inovação e de consulta direta no RNET – Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, também do Turismo Portugal I.P.

Verifica-se que os empreendimentos turísticos localizam-se maioritariamente ao longo dos principais eixos da cidade, nomeadamente, da Av. da Liberdade, Av. da República, Rua Castilho, Av. Almirante Reis e Parque das Nações, zonas que usufruem de óptima acessibilidade e da qualidade do espaço urbano envolvente.



**Localização e dimensão relativa dos empreendimentos turísticos (maio 2018)**

O quadro seguinte sistematiza em termos gerais, os números existentes de **estabelecimentos turísticos** na cidade de Lisboa e a respetiva capacidade, em número de camas, registada:

- **Empreendimentos turísticos** (*Hotéis, Hotéis-Apartamentos, Apartamentos turísticos, Pousada, Empreendimento turístico de habitação, Parque de Campismo e de Carvanismo*).
- **Estabelecimentos de AL** (*moradias; apartamentos; estabelecimento de hospedagem e estabelecimentos de hospedagem – hostel*).

## 4. Capacidade Turística e a Pressão sobre a Habitação

### 4.1. Capacidade Turística Existente

Hotelaria (Empreendimentos turísticos) e Alojamento Local: número de Unidades e Capacidade Turística

Freguesia	Hotelaria		AL		Cap. Turística Existente
	Número	Capacidade	Número	Capacidade	
Ajuda	0	0	130	586	586
Alcântara	2	1.078	215	1.143	2.221
Alvalade	4	1.772	169	1.098	2.870
Areeiro	5	1.601	160	1.176	2.777
<b>Arroios</b>	<b>26</b>	<b>3.315</b>	<b>1.520</b>	<b>10.682</b>	<b>13.997</b>
<b>Avenidas Novas</b>	<b>40</b>	<b>11.893</b>	<b>419</b>	<b>3.817</b>	<b>15.710</b>
Beato	0	0	52	57	257
Belém	3	381	257	1.270	1.651
Benfica	1	1.800	35	202	2.002
Campo de Ourique	2	133	312	1.718	1.851
Campolide	7	3.759	116	618	4.377
Carnide	0	0	20	117	117
<b>Estrela</b>	<b>2</b>	<b>322</b>	<b>860</b>	<b>4.515</b>	<b>4.837</b>
Lumiar	0	0	80	434	434
Marvila	0	0	37	210	210
<b>Misericórdia</b>	<b>9</b>	<b>780</b>	<b>2.941</b>	<b>15.206</b>	<b>15.986</b>
Olivais	2	712	85	503	1.215
Parque das Nações	7	3.132	398	1.725	4.857
Penha de França	1	94	327	2.090	2.184
Santa Clara	0	0	7	26	26
<b>Santa Maria Maior</b>	<b>41</b>	<b>5.287</b>	<b>3.674</b>	<b>19.148</b>	<b>24.435</b>
<b>Santo António</b>	<b>59</b>	<b>13.148</b>	<b>1.314</b>	<b>8.743</b>	<b>21.891</b>
São Dom. Benfica	2	1.699	90	554	2.253
<b>São Vicente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.243</b>	<b>6.088</b>	<b>6.088</b>
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>213</b>	<b>50.906</b>	<b>14.461</b>	<b>81.926</b>	<b>132.832</b>

Fontes: Hotelaria - CML/DMEI atualizada com ATL/RNET, 21ago2118; AL - RNAL, 21.agosto.18

Apesar de a capacidade total declarada na cidade ascender a 132.000 camas, a ocupação real depende por um lado da taxa de ocupação e por outro da fiabilidade



do registo, em particular no AL. Segundo o Observatório do Turismo de Lisboa a taxa de ocupação dos quartos de hotel em Lisboa em 2017 foi de 80,5%.

A taxa de ocupação tem uma oscilação sazonal, que se tem vindo a atenuar, mas está também dependente da realização de eventos de carácter excecional na cidade.

Assumindo como correta a capacidade em camas hoteleiras e a respetiva taxa de ocupação, no que toca ao AL é mais difícil apurar dados fiáveis de capacidade e taxa de ocupação, para além de serem expectáveis três situações de sinal contrário:

- O número de estabelecimentos de AL não registados;
- A ocupação efetiva das Unidades de AL;
- O número de registos efetivamente abatidos ao longo do tempo

A informação do TP dá as unidades de AL registadas como ativas mas na realidade não há penalidades pelo facto de uma unidade continuar registada e não ativa.

Para se tentar conhecer melhor a carga efetiva de turistas em Lisboa, recorreu-se a informação disponibilizada por uma empresa de comunicações eletrónicas.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio*	Junho
<b>Roamers com dormida em Lisboa (turistas)<sup>1</sup></b>	480 000	485 000	645 000	765 000	850 000	795 000

<sup>1</sup> Turistas com dormida em Lisboa Jan. a Jun. 2018

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio*	Valor Médio
<b>Ocupação média de empreendimentos turísticos em Lisboa</b>	59.96%,	66.63%,	79.46%	86.03%	88.66%.	76.15%

Jan. a Jun. 2018.

\*No mês de Maio realizou-se o Festival Eurovisão da Canção

A capacidade teórica turística registada em Lisboa não corresponde assim à sobrecarga turística existente ao longo do ano na cidade.

## 4.2. Taxa Turística

A taxa municipal turística de dormida entrou em vigor em 2016 e é cobrada pelos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local aos respetivos hóspedes. A taxa, de 1 Euro por noite, é aplicada por dormida e por hóspede, com idade superior a treze anos, que se aloje em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, até ao limite de 7 dormidas por estadia.

O valor gerado pela taxa é aplicado em projetos, estudos, equipamentos ou infraestruturas que produzam impacto direto ou indireto na promoção e qualidade do turismo na cidade de Lisboa numa perspetiva de crescimento sustentável e a prazo.

O valor da taxa municipal turística cobrada pelos operadores em Lisboa até junho de 2018 foi de cerca de 29,6M€:

Tipo Estabelecimento	2016	2017	2018*
<b>Empreendimentos Turísticos</b>	8 223 828,34	9 638 347,32	4 441 777,72
<b>Alojamento Local</b>	2 298 740,62	3 371 712,71	1 701 984,45
<b>TOTAL</b>	10 524 584,96	13 012 077,03	6 143 762,17

\* até 30.06.2018

O valor recebido pela plataforma *Airbnb*, desde maio de 2016, é de 8.167.714 € (este valor acresce ao valor cobrado pelos operadores).

Relativamente aos valores apurados verifica-se um peso diminuto das verbas geradas pelo Alojamento Local quando comparados com os valores das taxas cobradas através dos empreendimentos turísticos. Esta diferença poderá resultar:

- Ou, das dormidas em hotelaria serem de facto muito superiores às dormidas em AL;
- e/ou do incumprimento do pagamento da taxa pelos estabelecimentos de AL

Apesar de ser obrigatório a indicação do Número de Registo de AL nas plataformas informáticas de reservas, apenas a plataforma *Airbnb* assume o pagamento à CML da taxa resultante das dormidas reservadas através da mesma. O pagamento das

taxas referentes às restantes dormidas realiza-se por autoliquidação das entidades detentoras do AL.

Face à aparente inconsistência da informação recolhida e resultante também da Lei de Proteção de Dados, não foi possível analisar em detalhe os valores gerados pelas taxas cobradas pelos estabelecimentos de AL nas referidas zonas turísticas homogéneas.

#### **4.3. O efeito inflacionário na redução do *Stock* da habitação disponível**

Independentemente de estarem permanentemente ocupados ou não, a proliferação dos estabelecimentos de AL, é um fator de pressão sobre a habitação em toda a cidade, reduzindo o *stock* disponível da habitação permanente.

A mudança de uso de edifícios habitacionais para turismo, seja para hotéis e hotéis de apartamentos, seja nas várias modalidades de AL – hostel, apartamentos e moradias – para residências universitárias conjugado com a aquisição por estrangeiros – vistos gold, residentes não permanentes e trabalhadores qualificados a trabalharem nos serviços – tem retirado um número de fogos muito relevante ao *stock* de habitação permanente e provocado uma forte pressão inflacionista no mercado imobiliário de Lisboa. Esta pressão, muito sentida no Centro Histórico, está a atingir de forma mais ou menos acentuada todas as freguesias de Lisboa, com exceção de Marvila, e já chega aos concelhos limítrofes.

Em sentido inverso, já é relevante o número de edifícios de escritórios localizados na Baixa e no Eixo Central que estão a ser mudados para turismo e habitação. Do mesmo modo, escritórios instalados há décadas, em frações de edifícios habitacionais estão a voltar ao seu uso original, ou a ser convertidos em AL.

Aliás, estima-se que cerca de 600.000 m<sup>2</sup> de pisos construídos para habitação estejam ocupados por empresas de serviços.

Este fenómeno da redistribuição de usos pela cidade, que só poderá ser caracterizado com rigor no Censo de 2021, é análogo ao que se está a verificar em várias capitais europeias.

De qualquer modo, nesta dinâmica de reorganização funcional a distribuição de usos que se tem verificado nos últimos anos em Lisboa, através de obras de reabilitação do edificado existente, resulta no aumento de fogos de pequena dimensão destinados a alojamento não permanente, com algumas exceções de grandes habitações de luxo.

Esta nova oferta predominante destina-se a AL ou a residentes estrangeiros e tem um efeito inflacionário nos custos da habitação que apenas podem ser compensados por:

- Uma oferta alargada de habitação de renda acessível no âmbito de programas municipais
- O aumento da construção nova de promoção privada

De acordo com o Censo de 2011 existiam, à data em Lisboa, 325.676 alojamentos familiares clássicos.

Entre 2001 e 2011, o *stock* de alojamentos familiares clássicos aumentou em 37.195 Unidades.

Foi o período da grande expansão de Lisboa com a construção do Parque das Nações, da Alta do Lumiar e da grande parte do território entre S. Domingos de Benfica e o Lumiar.

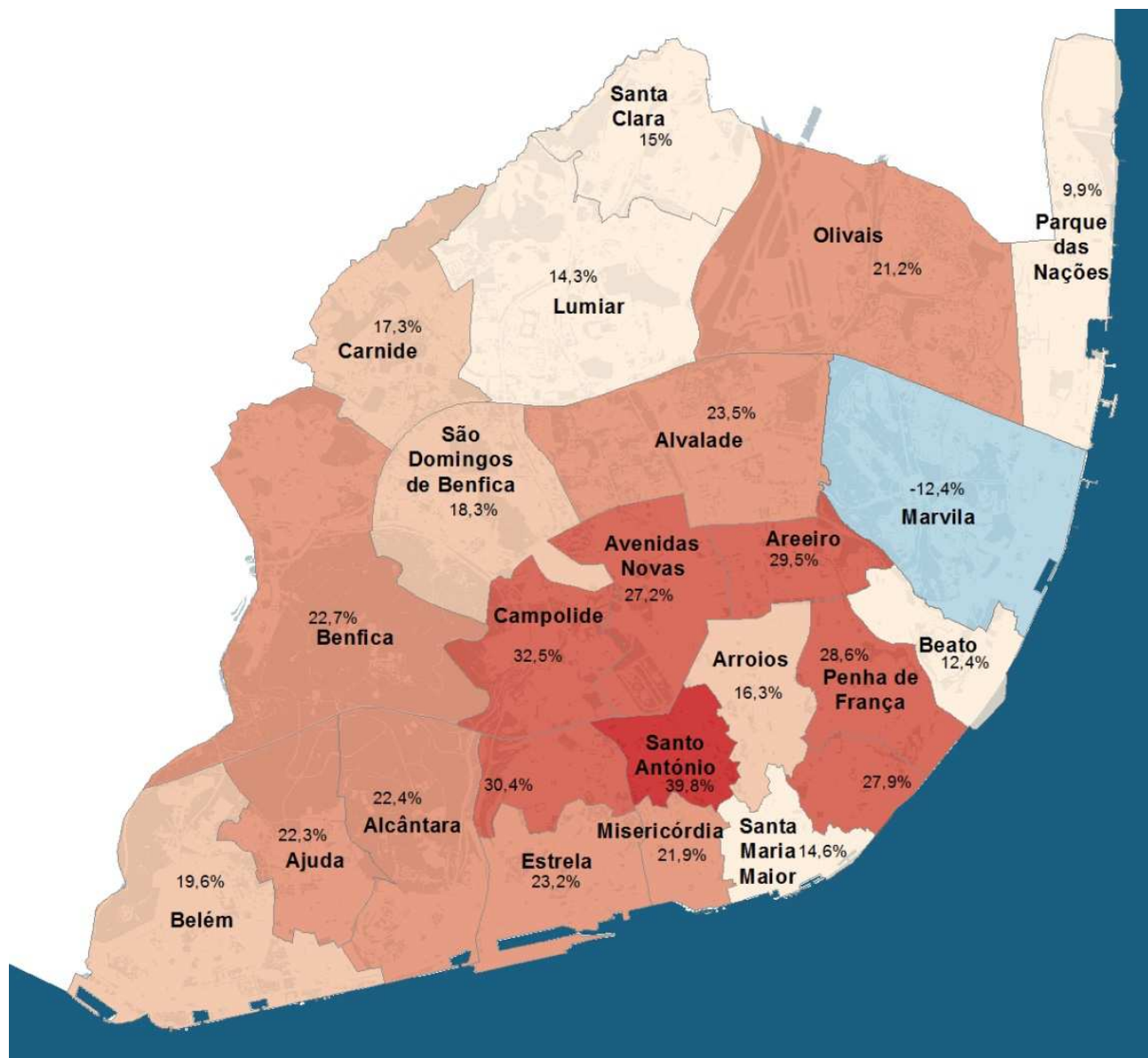
De 2015 para cá, o investimento imobiliário sofreu um forte abrandamento com o momento mais baixo em 2011 e 2012. A partir desta data inverteu-se a tendência com uma forte aceleração nos últimos quatro anos. Porém esse investimento incidiu essencialmente na reabilitação de imóveis já existentes.

Da conjugação das diferentes tendências atrás referidas, é difícil saber se o *stock* total de alojamento familiar clássico cresceu ou se se manteve estável. O que se sabe, isso sim, é que a procura aumentou significativamente e com ela a subida acentuada do preço das casas em Lisboa.

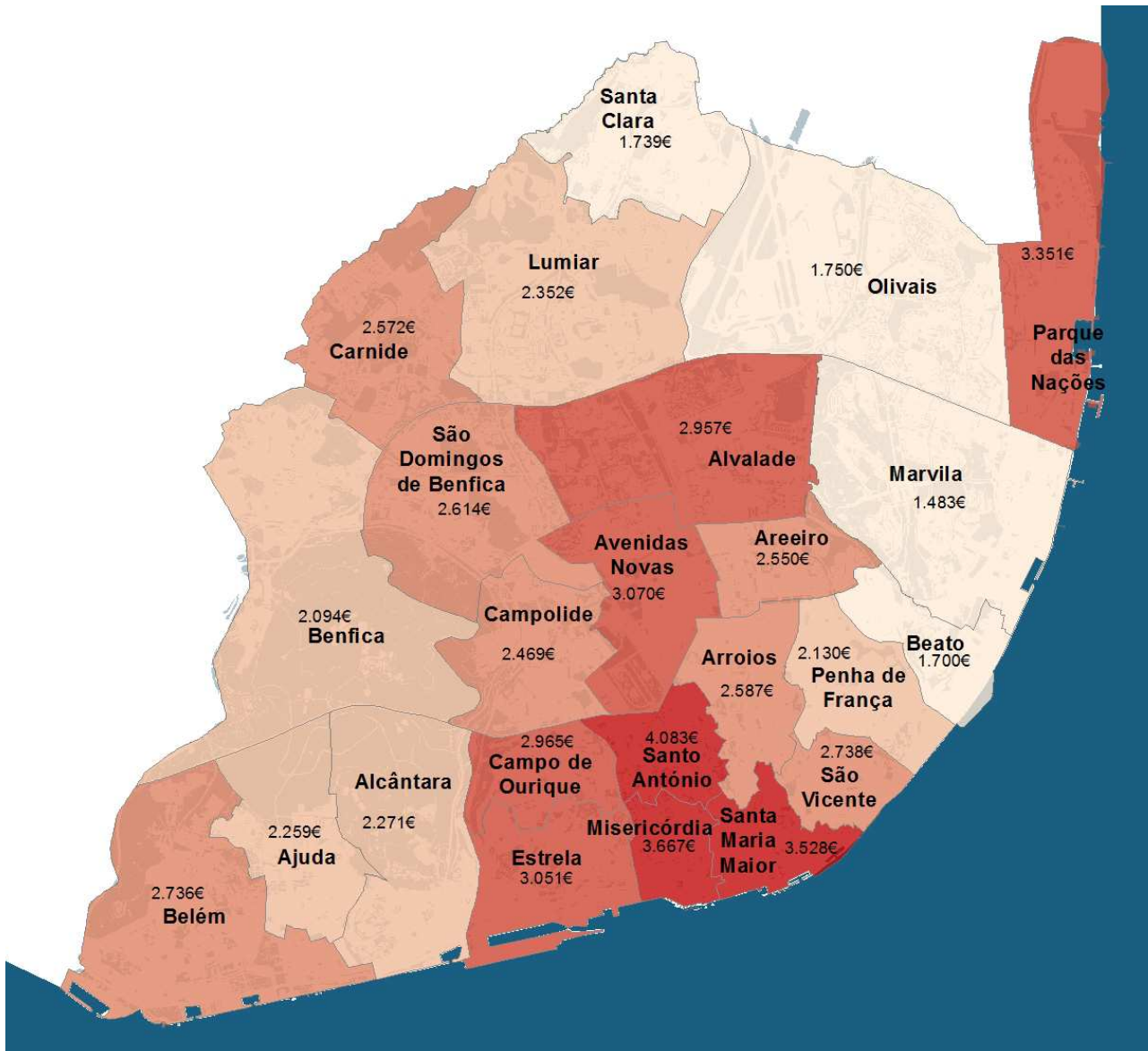
A pressão existente é bem patente na análise da variação dos valores unitários de venda de habitação (€/m<sup>2</sup>), entre 2012 e 2018, em Lisboa.

De acordo com um estudo realizado pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial da CML e da Confidencial Imobiliário Lisboa, a variação média dos valores unitários

de venda de todos os imóveis (novos e usados) do universo das comunicações à CML para efeitos dos direitos de preferência, é de 71,58%. Assim passou-se de um valor de 1.812€/m<sup>2</sup> em 2012, para um valor de 3.109 €/m<sup>2</sup> em 2018. O mapa seguinte revela a variação homóloga no 1º Trim 2017-2018:



**Valores medianos de vendas por metro quadrado em alojamentos familiares clássicos – variação homóloga (1º TRIM. 2017-2018) – Fonte: INE**



Valores medianos de vendas por metro quadrado em alojamentos familiares clássicos – Fonte: INE

## 5. Zonas Turísticas Homogéneas – Delimitação e critérios adotados

A georreferenciação dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de AL<sup>2</sup> evidencia a concentração em determinadas áreas da cidade. Os limites destas áreas não são coincidentes com os limites administrativos das freguesias. De facto, as freguesias agregam diferentes realidades as quais resultam da geomorfologia do território, das características do tecido urbano e/ou de unidades sociais e económicas específicas.

Foi assim desenvolvido um trabalho de análise visando a delimitação de zonas turísticas homogéneas e tendo por base a localização dos estabelecimentos turísticos de AL e Empreendimentos Turísticos – Hotelaria, Hotéis de Apartamentos, etc., de acordo com:

1. Os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE
2. PDM de Lisboa. Traçados urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais
3. A delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (CML-DEP, 2015)

---

<sup>2</sup> Para esta análise apenas foram considerados os estabelecimentos de AL georreferenciados – 13.501 de 14.461

**Mapa 1:** Alojamento Local por Freguesia



## **5.1. Limites Administrativos das Freguesias e Subsecções estatísticas do INE**

Os limites administrativos das freguesias que resultaram da reforma de 2012 ainda não estão refletidos no Censo de 2011. No entanto, para a elaboração do presente estudo os dados foram adaptados aos limites administrativos em vigor.

A subsecção estatística é a unidade base da informação do Censo 2011 pelo que constituiu também a unidade mínima de referência para a delimitação das zonas turísticas homogéneas.

Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais ou a áreas residuais que podem ou não conter unidades estatísticas (isolados).

**Mapa 2:** Alojamento Local por Subsecção Estatística

## **6.2. PDM de Lisboa – Qualificação do Espaço e a Especificidade da Baixa e dos Eixos Av. da Liberdade, Av. da República e Rua Castilho**

O Plano Diretor Municipal de Lisboa, revisto em 2012, define como objetivos estratégicos, no artigo 2.º do seu Regulamento, recuperar e rejuvenescer a população de Lisboa e promover a reabilitação e regeneração da cidade e do seu património.

Em consonância, aquele plano admite, com grande amplitude, na generalidade das categorias de espaço, o uso habitacional, assim como as mudanças de outros usos para habitação.

Sendo que é no uso habitacional que se integra a atividade de alojamento local, uma vez que, tendo sido autonomizado o uso de turismo, o mesmo foi definido em conformidade com o regime legal respetivo, como compreendendo apenas os empreendimentos turísticos e os serviços complementares.

Ao nível dos Espaços consolidados e a consolidar, a habitação é admitida, desde logo, nos Espaços centrais e residenciais, onde se admitem todas as mudanças de uso para habitação, mas se limitam as mudanças de uso de habitação para outros usos (cfr. n.º 5 a 7 do artigo 41.º do PDM), assim como, de forma limitada, nos Espaços de uso especial de equipamento, sendo ainda admitida, em alguma proporção, nos Espaços a consolidar de atividades económicas.

Por seu turno, o PDM admite o uso de turismo e a mudança de uso para turismo num vasto leque de categorias de espaço, nomeadamente nos Espaços consolidados e a consolidar centrais e residenciais, de atividades económicas, de uso especial de equipamento (de forma limitada) e de uso especial ribeirinho, assim como nos Espaços consolidados verdes ribeirinhos e de uso especial de infraestruturas.

Quando comparamos a localização dos estabelecimentos de AL com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM verifica-se que a esmagadora maioria dos estabelecimentos localizam-se nos Espaços centrais e residenciais e, dentro destes, nos Traçados urbanos A e B.

- **Traçados urbanos A** – correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Os traçados orgânicos caracterizam-se por um traçado de carácter espontâneo adequado às condições e topografia do terreno com ruas estreitas e sinuosas: Castelo, Alfama, Mouraria; os traçados regulares caracterizam-se pela implementação de quarteirões retangulares que sofrem torções pela adaptação da sua implantação à topografia e preexistências.

São traçados também caracterizados pela diminuta dimensão dos arruamentos o que condiciona a acessibilidade e a segurança. Integram territorialmente as zonas históricas da cidade nas quais reside uma elevada percentagem de população carenciada e idosa.

- **Traçados urbanos B** – correspondem aos traçados planeados, organizados em quarteirão que abrangem partes da cidade edificada em várias épocas, desde o século XVIII até hoje. Caracterizam-se maioritariamente pela aplicação de planos ortogonais perfeitos, sobre os quais resultam ruas direitas e perpendiculares entre si, sofrendo alterações ao nível da implantação pela adaptação ao terreno ou a preexistências.

Resultantes de um plano, estes traçados apresentam perfis de maiores dimensão que garantem boas acessibilidades e segurança.

Sendo a autenticidade e a acessibilidade fulcrais para os turistas que procuram alojamento em unidades de AL, verifica-se também que este tipo de estabelecimentos se localiza, para além das zonas históricas, em torno dos principais eixos da cidade 1850-1950 - Avenidas da Liberdade, República e Almirante Reis.

Para além dos eixos da Av. da Liberdade e Av. de República verifica-se também na malha em torno da Rua Castilho, no designado bairro Castilho/Rodrigo, a localização de vários empreendimentos turísticos.

Julga-se no entanto que a concentração de Alojamento Local nestes tecidos (Traçados Urbanos B) é tendencialmente menos problemática quer por razões de acessibilidade e segurança, quer por serem áreas marcadas pelo uso de serviços e, por isso, tradicionalmente com um menor peso do uso habitacional. Aliás é relevante o número de edifícios de serviços que recentemente foram transformados em hotéis, AL e habitação. E o caso na Baixa é disto um exemplo.

**Mapa 3:** Alojamento Local por Classes de Espaço Urbano – PDM (em vigor)

**Mapa 4:** Localização de Sedes de Empresas, 2013 (Fonte de Dados: Gabinete de Estratégia e Planeamento do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social)

Com base numa análise conjugada entre a localização dos estabelecimentos de AL e as sedes de empresas (2013), é de admitir que vários estabelecimentos turísticos se tenham instalado em espaços anteriormente ocupados por serviços e não por habitação. Este fenómeno é particularmente relevante ao longo dos eixos de terciário da cidade e suas áreas envolventes.

É de sublinhar o movimento de deslocalização e reorganização dos escritórios que se verifica na cidade, tendência esta que se acentuou nos últimos 2 anos. Estima-se que já foram subtraídos como espaços de escritórios, cerca de 600.000m<sup>2</sup>, os quais foram reocupados por habitação e turismo.

## **5.2. A delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro (CML-DEP, 2015)”**

O conceito de Bairro, não tendo uma definição precisa, sofre influências de diversas variáveis, sejam elas a morfologia urbana, o conteúdo funcional; a composição social ou o poder simbólico. O bairro é uma unidade teórica que na maioria dos casos não possui uma expressão administrativa física, sendo que o seu reconhecimento é um consenso entre os residentes nessa unidade e aqueles que residem fora dela. A delimitação de um bairro é, por isso, algo impreciso e discutível.

No entanto, tendo presente o objetivo da definição de princípios orientadores da intervenção em espaços públicos aglutinadores enquadrados num Bairro da cidade, estabeleceu-se uma construção metodológica pela elaboração de uma delimitação de unidades territoriais, o mais consensual possível, que se designaram por bairros. Para isso recorreu-se para este estudo a diversas fontes de informação, nomeadamente levantamentos efetuados nos estudos para o Plano Director Municipal (Carta Municipal do Património), guias urbanos de Lisboa, bibliografia olissipográfica, cartografia histórica ou mesmo de trabalhos elaborados por consultores externos aos serviços da CML e ao apoio da Divisão de Reabilitação Urbana. O Bairro foi, assim, considerado uma unidade de vizinhança constituinte da



cidade, sendo delimitado em função sobretudo de pressupostos históricos e morfológicos.

Procurando o turista típico dos estabelecimentos de AL a autenticidade da cidade, logo dos Bairros que a compõem ao quais incorporam uma identidade própria e única que os diferencia, verifica-se uma relação próxima entre a localização dos AL e esta delimitação de Bairros, pelo que a sua delimitação foi considerada para efeito de fixação das áreas de contenção.

Já no que respeita aos hotéis as localizações escolhidas são, historicamente as zonas centrais da cidade, designadamente a Baixa, o Rossio, Praça da Figueira e Restauradores, os eixos das Avenidas da Liberdade, Almirante Reis e áreas envolventes.

Nas duas últimas décadas o Parque das Nações, em torno da Estação do Oriente, enquanto nova centralidade de Lisboa é um local de concentração da hotelaria.

Aliás a dimensão do investimento e o tipo de promotor de hotelaria, quando comparado com o da maioria do AL, justifica a atomização e dispersão deste último.

Já no que respeita aos critérios de localização há critérios que tem a ver com a motivação da estadia que justifica que os hotéis urbanos, como é o caso de Lisboa, se localizem preferencialmente em locais de boa acessibilidade e próximos dos centros de negócios.

**Mapa 5:** Alojamento Local nos Bairros de Lisboa

### **5.3. Proposta de Delimitação de Zonas Turísticas Homogéneas**

Tendo sido considerados os fatores atrás descritos, procedeu-se à delimitação de Zonas Turísticas Homogéneas.

As 14 Zonas Turísticas Homogéneas (ZTH) delimitadas são áreas homogéneas do ponto de vista geomorfológico são constituídas por Bairros reconhecidos como tal e tem uma concentração de alojamento turístico relevante – Hotelaria e AL.

É também nestas zonas que se concentram a grande maioria das atrações turísticas da cidade – monumentos, museus, miradouros, bairros típicos, zonas de animação nocturna e eixos e áreas comerciais.

Estas ZTH coincidem com o Centro Histórico, com o centro de Negócios da Cidade (CBD) e com a polaridade urbana do Parque das Nações.

No resto da cidade, que corresponde à grande maioria de freguesias e do território municipal o alojamento turístico tem uma presença residual.

A delimitação e caracterização de cada uma das ZTH é o primeiro passo para fundamentar a delimitação das áreas de Contenção como previsto na legislação do AL e para a elaboração de um Regulamento Municipal para o ordenamento turístico de Lisboa.

**Mapa 6:** Alojamento Local nas Freguesias e nas Zonas Turísticas Homogéneas

**Mapa 7:** Alojamento Local nas Classes de Espaço (PDM) e nas Zonas Turísticas Homogéneas

**Mapa 8:** Sedes de Empresas nas Zonas Turísticas Homogéneas

**Mapa 9:** Alojamento Local nos Bairros e nas Zonas Turísticas Homogéneas

**Mapa 10** -Alojamento Local ZTH CENTRO-SUL



**Mapa 11** -Alojamento Local ZTH EXPO

## **6. Rácios na Zonas Turísticas Homogéneas**

No seguimento do estabelecido na segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pela qual se clarificou o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local (AL), procedeu-se ao cálculo do rácio de estabelecimentos de AL, fogos de habitação permanente, por zonas turísticas homogéneas.

Com o cálculo deste rácio pretende-se fixar um limiar a partir do qual se admite que o equilíbrio população permanente / população flutuante / turistas se rompe, e desse modo, são postas em causa as características dos bairros coincidentes com a ZTH.

Para fixar este limiar procedeu-se do seguinte modo:

- a) Quantificação do número de fogos de habitação permanente por ZTH;
- b) Quantificação do número de fogos equivalentes de AL por ZTH;
- c) Cálculo do rácio por ZTH

### **6.1. Alojamentos Familiares Clássicos / Alojamentos Clássicos de Residência Habitual**

A alteração ao regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local refere que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana IP disponibilizará anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.

Não tendo o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP disponibilizado ainda dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente na cidade, foram considerados os dados do Censo de 2011, na categoria “Alojamentos Familiares Clássicos”, com um total de 325 676 fogos para o município de Lisboa, por se considerar ser aquele que pode acomodar famílias em condições de habitabilidade adequadas:

- Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual – 239 240 fogos;
- Alojamentos Clássicos de Residência Não Habitual – 35 685 fogos;
- Alojamentos Vagos - 50 751 fogos

**Rácio AL / Alojamentos Familiares Clássicos**

ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS	Aloj Familiares Clássicos	Nº de Aloj Local				Rácio 2/1
		Total	Apartamento	Estab. de hospedagem / Hostel	Moradias	
	1	2	3	4	5	6
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	11.426	1.988	1.704	280	4	0,17
2. Bairro Alto /Madragoa	12.870	3.063	2.877	167	19	0,24
3. Castelo /Alfama / Mouraria	9.024	2.498	2.398	80	20	0,28
4. Graça	8.254	786	735	49	2	0,10
5. Colina de Santana	6.446	895	770	124	1	0,14
6. Avenidas Novas	17.928	423	317	106	0	0,02
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	17.281	793	663	126	4	0,05
8. Ajuda	7.437	265	232	18	15	0,04
9. Alcântara	4.897	142	135	7	0	0,03
10. Alvalade	6.054	60	50	10	0	0,01
11. Campo de Ourique	7.760	115	108	5	2	0,01
12. Lapa / Estrela	12.312	737	683	44	10	0,06
13. Penha de França	9.638	231	202	29	0	0,02
14. Parque das Nações	7.198	264	257	7	0	0,04
15. Restante Cidade	187.151	1.241	1.077	127	37	0,01
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>325.676</b>	<b>13.501</b>	<b>12.208</b>	<b>1.179</b>	<b>114</b>	<b>0,04</b>

Fontes: Hotelaria - AL - RNAL, 21.AGOSTO.18 Alojamentos Familiares Clássicos - INE, Censo 2011

Universo: dados georreferenciados.

Uma vez que é diferente o impacto de 1 apartamento de AL e de 1 estabelecimento de hospedagem/hostel, face à disparidade das capacidades entre estes tipos de estabelecimentos de AL, procedeu-se à aplicação de uma fórmula tendo em vista a sua equiparação. Calculou-se assim a média da capacidade registada dos apartamentos de AL em Lisboa (5 pax), dividindo a capacidade dos Estabelecimentos de hospedagem/hostel por este valor.

Tipo de Alojamento Local	N.º	%	Capacidade Média
Moradia	114	0,84%	6,25
Apartamento	12.208	90,42%	4,71
Estabelecimento de hospedagem/ Hostel	1.179	8,73%	15,80
Total	13.501	100%	

Fonte: ATL/ RNALDados agosto de 2018

Universo: dados georreferenciados.

## Rácio ponderado AL / Alojamentos Familiares Clássicos

ZONA TURÍSTICA HOMOGÉNEA	Aloj Familiares Clássicos	Nº de Aloj Local				Racio 2/1
		Total	Apartamento	Estab. de hospedagem / Hostel Ponderado	Moradias	
	1	2	3	4	5	6
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	11.426	2.813	1.704	1.105	4	0,25
2. Bairro Alto /Madragoa	12.870	3.431	2.877	535	19	0,27
3. Castelo /Alfama / Mouraria	9.024	2.650	2.398	232	20	0,29
4. Graça	8.254	851	735	114	2	0,10
5. Colina de Santana	6.446	1.183	770	412	1	0,18
6. Avenidas Novas	17.928	701	317	384	0	0,04
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	17.281	1.039	663	372	4	0,06
8. Ajuda	7.437	299	232	52	15	0,04
9. Alcântara	4.897	154	135	19	0	0,03
10. Alvalade	6.054	63	50	13	0	0,01
11. Campo de Ourique	7.760	131	108	21	2	0,02
12. Lapa / Estrela	12.312	829	683	136	10	0,07
13. Penha de França	9.638	286	202	84	0	0,03
14. Parque das Nações	7.198	264	257	7	0	0,04
15. Restante Cidade	187.151	1.371	1.077	257	37	0,01
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>325.676</b>	<b>16.065</b>	<b>12.208</b>	<b>3.743</b>	<b>114</b>	<b>0,05</b>

Fontes: Hotelaria - AL - RNAL, 21.AGOSTO.18 Alojamentos Familiares Clássicos - INE, Censo 2011

Universo: dados georreferenciados.

Com índices que se destacam, ou seja superiores a 0,25, temos as Zonas 1.Baixa/Eixos/ Av. da Liberdade/Av. da República/Av. Almirante Reis, Zona 2. Bairro Alto/Madragoa e a Zona 3.Castelo/Alfama e Mouraria, logo seguidas pela zona 5.Colina de Santana.

## 6.2. Outros Critérios de Análise

Convém no entanto salientar que de algum modo a redução de *stock* de habitação tem sido compensada com a reabilitação de prédios que estavam em ruína /devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, tendo estes dados sido sistematizados nos quadros e gráficos que se seguem.

### DEVOLUTOS

**Declarados Devolutos Ativos e Declarados Devolutos Arquivados e respetiva correspondência com estabelecimentos de AL, distribuídos por Zona Turística Homogénea**

Zonas Turísticas Homogéneas	AL	Declarados Devolutos (Total/Parcial) ou Arquivados, ocupados com AL (até 2018)	% dos Declarados Devolutos ocupados com AL, por zona
1.Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis	1.988	275	16%
2.Bairro Alto/Madragoa	3.063	333	20%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	2.498	415	25%
4.Graça	786	118	7%
5.Colina de Santana	895	121	7%
6.Av. Novas	423	38	2%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	793	111	7%
8.Ajuda	265	25	1%
9.Alcântara	142	31	2%
10.Alvalade	60	2	0%
11.Campo de Ourique	115	8	0%
12.Lapa/Estrela	737	85	5%
13.Penha de França	231	8	0%
14.Parque das Nações	264	0	0%
15.Restante Cidade	1.241	105	6%
<b>TOTAL</b>	<b>13.501</b>	<b>1.675</b>	<b>(média) 12%</b>

Universo: dados georreferenciados.

**Declarados Devolutos Ativos, distribuídos por Zona Turística Homogénea**

<b>Zonas Turísticas Homogéneas</b>	<b>Número de Edifícios Total ou Parcialmente Devolutos</b>	<b>Valor percentual de Edifícios Total ou Parcialmente Devolutos</b>
1.Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis	192	7,30%
2.Bairro Alto/Madragoa	195	7,40%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	189	7,20%
4.Graça	117	4,50%
5.Colina de Santana	107	4,10%
6.Av. Novas	86	3,30%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	153	5,80%
8.Ajuda	146	5,60%
9.Alcântara	79	3,00%
10.Alvalade	11	0,40%
11.Campo de Ourique	59	2,20%
12.Lapa/Estrela	147	5,60%
13.Penha de França	45	1,70%
14.Parque das Nações	0	0
15.Restante Cidade	1.100	41,90%
<b>TOTAL</b>	<b>2.626</b>	<b>100%</b>

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO****Edifícios que mantêm mau e péssimo estados de conservação, por Zona Turística Homogénea**

Zonas Turísticas Homogéneas	Edifícios em mau e péssimo estados de conservação	Valor percentual de Edifícios em mau e péssimo estados de conservação
1.Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis	370	5,10%
2.Bairro Alto/Madragoa	221	3,10%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	259	3,60%
4.Graça	205	2,80%
5.Colina de Santana	229	3,20%
6.Av. Novas	336	4,60%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	503	7,00%
8.Ajuda	241	3,30%
9.Alcântara	141	2,00%
10.Avalade	98	1,40%
11.Campo de Ourique	133	1,80%
12.Lapa/Estrela	185	2,60%
13.Penha de França	94	1,30%
14.Parque das Nações	1	0,00%
15.Restante Cidade	4214	58,30%
<b>TOTAL</b>	<b>7230</b>	<b>100</b>



### Edifícios que melhoraram o estado de conservação e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL, por Zona Turística Homogénea

Zonas Turísticas Homogéneas	Edifícios que melhoraram o estado de conservação, e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL	% Edifícios que melhoraram o estado de conservação, e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL
1.Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis	82	13,90%
2.Bairro Alto/Madragoa	75	12,70%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	96	16,30%
4.Graça	33	5,60%
5.Colina de Santana	66	11,20%
6.Av. Novas	29	4,90%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	74	12,60%
8.Ajuda	11	1,90%
9.Alcântara	16	2,70%
10.Alvalade	3	0,50%
11.Campo de Ourique	8	1,40%
12.Lapa/Estrela	28	4,80%
13.Penha de França	7	1,20%
15.Restante Cidade	61	10,40%
<b>Total</b>	<b>589</b>	<b>100</b>

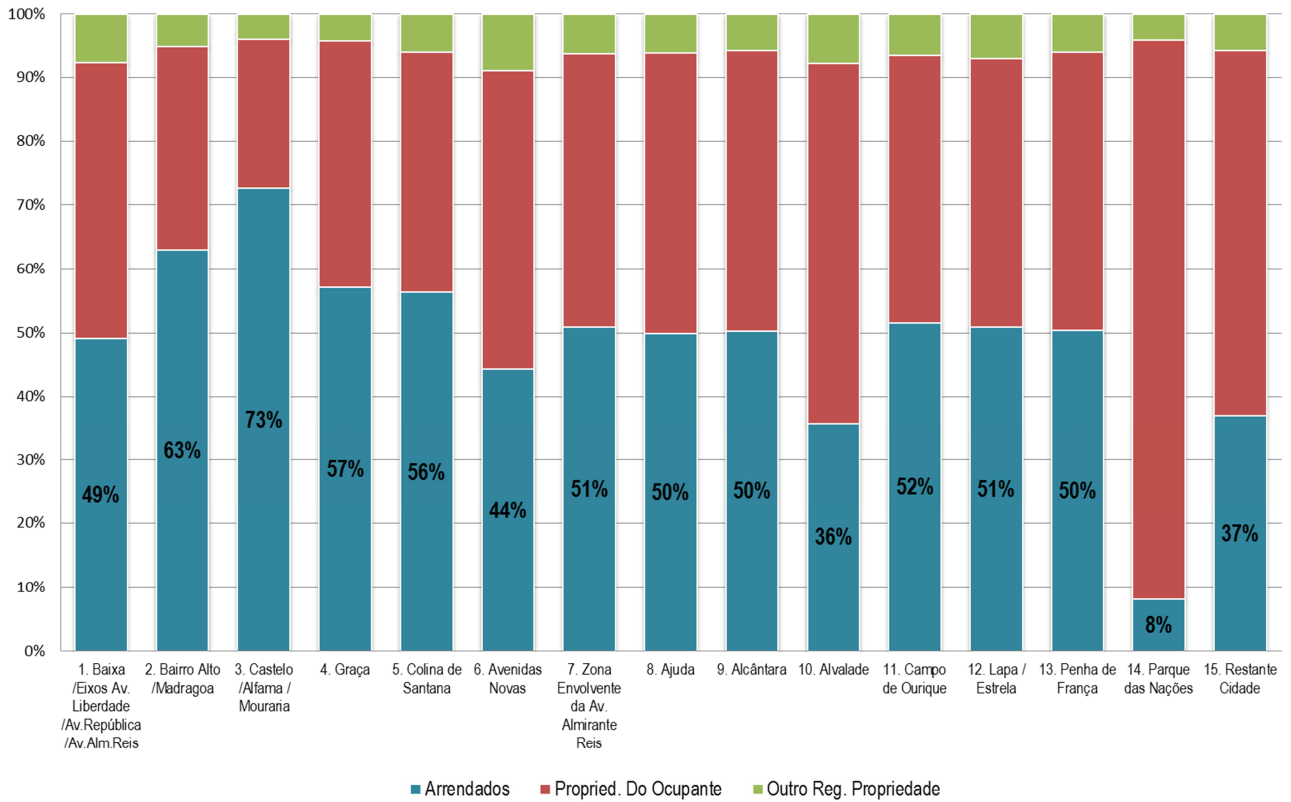
Uma vez que a pressão do *stock* habitacional existe particularmente em relação aos fogos arrendados, procedeu-se também a análise deste factor nas zonas turísticas homogéneas, tendo-se constatado que a percentagem dos fogos arrendados é particularmente acentuada nas zonas 2.Bairro Alto/Madragoa e 3.Castelo/Alfama/Madragoa.

**Alojamentos Clássicos Residência Habitual: Total por Zona Turística Homogénea e peso dos arrendados**

ZONA TURÍSTICA HOMOGENEA	Aloj Familiares Residência Habitual	
	Total	% de Arrendados
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	6.890	49%
2. Bairro Alto /Madragoa	7.813	<b>63%</b>
3. Castelo /Alfama / Mouraria	5.446	<b>73%</b>
4. Graça	5.627	57%
5. Colina de Santana	4.024	56%
6. Avenidas Novas	12.241	44%
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	12.175	51%
8. Ajuda	5.475	50%
9. Alcântara	3.547	50%
10. Alvalade	4.544	36%
11. Campo de Ourique	5.940	52%
12. Lapa / Estrela	8.500	51%
13. Penha de França	6.807	50%
14. Parque das Nações	5.027	8%
15. Restante Cidade	145.184	37%
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>239.240</b>	<b>42%</b>

Fontes: Hotelaria - AL - RNAL, 21.AGOSTO.18 Alojamentos Familiares Clássicos e por Regime de Propriedade - INE, Censo 2011

Alojamento Clássicos de Residência Habitual, por Regime de Ocupação



### Número de Alojamentos Clássicos de Residência Habitual por regime de ocupação nas Zonas Turísticas Homogéneas

ZONA TURÍSTICA HOMOGENEA	Aloj Familiares Residência Habitual				
	Arrendados	Propried. Do Ocupante	Outro Reg. Propriedade	Total	% de Arrendados
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	3.393	2.973	524	6.890	49%
2. Bairro Alto /Madragoa	4.919	2.496	398	7.813	63%
3. Castelo /Alfama / Mouraria	3.964	1.261	221	5.446	73%
4. Graça	3.213	2.172	242	5.627	57%
5. Colina de Santana	2.266	1.517	241	4.024	56%
6. Avenidas Novas	5.419	5.739	1.083	12.241	44%
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	6.203	5.203	769	12.175	51%
8. Ajuda	2.736	2.402	337	5.475	50%
9. Alcântara	1.785	1.557	205	3.547	50%
10. Alvalade	1.628	2.563	353	4.544	36%
11. Campo de Ourique	3.067	2.482	391	5.940	52%
12. Lapa / Estrela	4.333	3.569	598	8.500	51%
13. Penha de França	3.430	2.971	406	6.807	50%
14. Parque das Nações	410	4.410	207	5.027	8%
15. Restante Cidade	53.667	83.226	8.291	145.184	37%
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>100.433</b>	<b>124.541</b>	<b>14.266</b>	<b>239.240</b>	<b>42%</b>

Fontes: Hotelaria - AL - RNAL, 21.AGOSTO.18 Alojamentos Familiares Clássicos e por Regime de Propriedade - INE, Censo 2011

Em complemento, procedeu-se ainda à análise de algumas características dos fogos existentes nessas áreas, nomeadamente quanto ao seu dimensionamento, à percentagem de fogos vagos disponíveis e à forma de ocupação (Censo 2011).

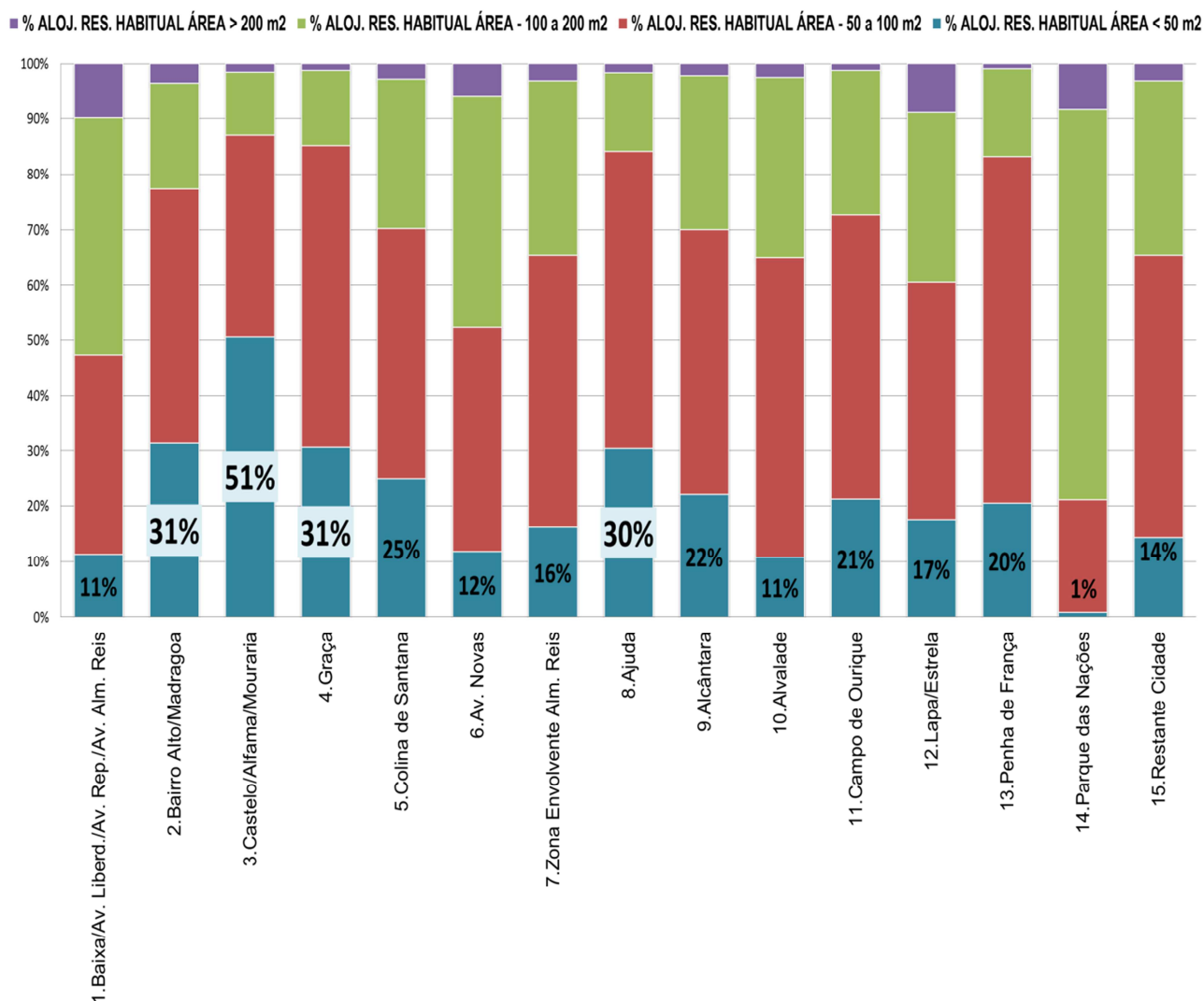
### Número de Alojamentos Clássicos de Residência Habitual e respetivas áreas, Zonas Turísticas Homogéneas

ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS	TOTAL*	ALOJ. CLASSICOS RESIDENCIA HABITUAL	ALOJ. RES. HABITUAL ÁREA < 50 m2		ALOJ. RES. HABITUAL ÁREA - 50 a 100 m2		ALOJ. RES. HABITUAL ÁREA - 100 a 200 m2		ALOJ. RES. HABITUAL ÁREA > 200 m2	
1.Baixa/Av. Liberd./Av. Rep./Av. Alm. Reis	<b>6.890</b>	6.890	774	11%	2.485	36%	2.951	43%	680	10%
2.Bairro Alto/Madragoa	<b>7.813</b>	7.813	2.446	31%	3.587	46%	1.500	19%	280	4%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	<b>5.446</b>	5.446	2.753	51%	1.987	36%	618	11%	88	2%
4.Graça	<b>5.627</b>	5.627	1.721	31%	3.066	54%	768	14%	72	1%
5.Colina de Santana	<b>4.024</b>	4.024	1.001	25%	1.824	45%	1.083	27%	116	3%
6.Av. Novas	<b>12.241</b>	12.241	1.440	12%	4.973	41%	5.103	42%	725	6%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	<b>12.175</b>	12.175	1.970	16%	5.983	49%	3.844	32%	378	3%
8.Ajuda	<b>5.475</b>	5.475	1.662	30%	2.940	54%	779	14%	94	2%
9.Alcântara	<b>3.547</b>	3.547	779	22%	1.704	48%	986	28%	78	2%
10.Alvalade	<b>4.544</b>	4.544	490	11%	2.457	54%	1.485	33%	112	2%
11.Campo de Ourique	<b>5.940</b>	5.940	1.257	21%	3.056	51%	1.552	26%	75	1%
12.Lapa/Estrela	<b>8.500</b>	8.500	1.486	17%	3.651	43%	2.608	31%	755	9%
13.Penha de França	<b>6.807</b>	6.807	1.390	20%	4.265	63%	1.089	16%	63	1%
14.Parque das Nações	<b>5.027</b>	5.027	42	1%	1.018	20%	3.547	71%	420	8%
15.Restante Cidade	<b>145.184</b>	145.184	20.847	14%	73.873	51%	45.859	32%	4.605	3%
<b>TOTAL</b>	<b>239.240</b>	<b>239.240</b>	<b>40.058</b>		<b>116.869</b>		<b>73.772</b>		<b>8.541</b>	

\*TOTAL - (ALOJAMENTO RESIDÊNCIA HABITUAL+ALOJAMENTO RESIDÊNCIA NÃO HABITUAL+ALOJAMENTOS VAGOS)

Fonte: INE, Censo 2011

## % Alojamentos Clássicos de Residência Habitual, por área do alojamento



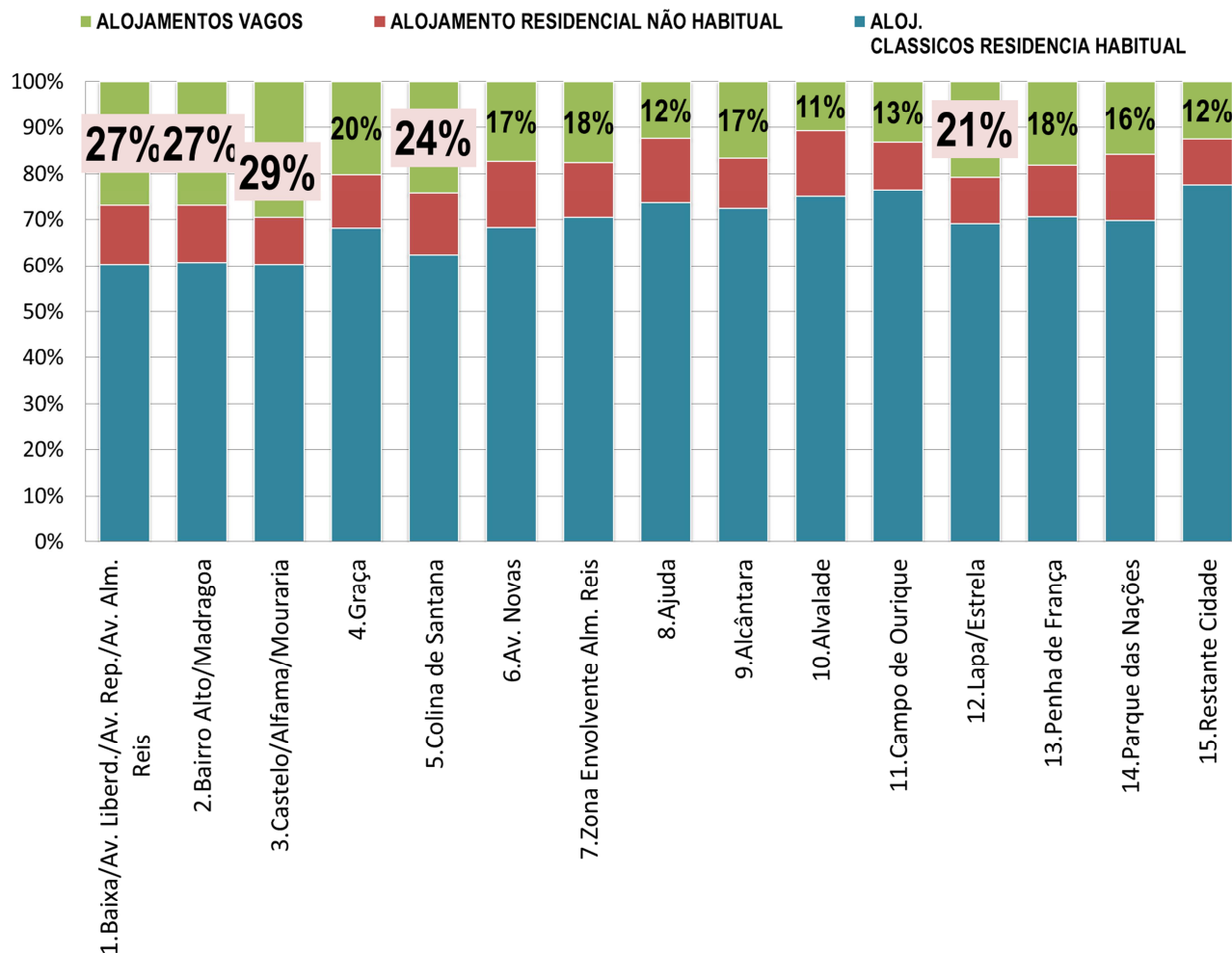
As zonas com maior percentagem de fogos com área inferior a 50 m<sup>2</sup> (superior a 25% dos Alojamentos Clássicos) são: 2. Bairro Alto/Madragoa, 3. Castelo/Alfama/Mouraria, 4. Graça e 8. Ajuda.

### Número de Alojamentos Familiares Clássicos por tipo de alojamento nas Zonas Turísticas Homogéneas

ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS	TOTAL*	ALOJAMENTOS CLASSICOS RESIDENCIA HABITUAL		ALOJAMENTOS CLÁSSICOS RESIDENCIAL NÃO HABITUAL		ALOJAMENTOS VAGOS	
1.Baixa/Av. Liberd./Av. Rep./Av. Alm. Reis	11.426	6.890	60%	1.460	13%	3.076	27%
2.Bairro Alto/Madragoa	12.870	7.813	61%	1.600	12%	3.457	27%
3.Castelo/Alfama/Mouraria	9.024	5.446	60%	917	10%	2.661	29%
4.Graça	8.254	5.627	68%	963	12%	1.664	20%
5.Colina de Santana	6.446	4.024	62%	851	13%	1.571	24%
6.Av. Novas	17.928	12.241	68%	2.596	14%	3.091	17%
7.Zona Envolvente Alm. Reis	17.281	12.175	70%	2.070	12%	3.036	18%
8.Ajuda	7.437	5.475	74%	1.040	14%	922	12%
9.Alcântara	4.897	3.547	72%	537	11%	813	17%
10.Alvalade	6.054	4.544	75%	865	14%	645	11%
11.Campo de Ourique	7.760	5.940	77%	794	10%	1.026	13%
12.Lapa/Estrela	12.312	8.500	69%	1.262	10%	2.550	21%
13.Penha de França	9.638	6.807	71%	1.084	11%	1.747	18%
14.Parque das Nações	7.198	5.027	70%	1.034	14%	1.137	16%
15.Restante Cidade	187.151	145.184	78%	18.612	10%	23.355	12%
<b>TOTAL</b>	<b>325.676</b>	<b>239.240</b>		<b>35.685</b>		<b>50.751</b>	

Fonte: INE, Censo 2011

## % Alojamentos Familiares Clássicos, por tipo de alojamento



Relativamente aos fogos vagos, as zonas com maior percentagem de fogos vagos (superior a 20% dos Alojamentos Clássicos) são: Zona 1. Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Almirante Reis, Zona 2. Bairro Alto/Madragoa; Zona 3. Castelo/Alfama/ Mouraria; Zona 5. Colina de Santana e Zona 12. Lapa/Estrela.



## Edifícios Clássicos segundo a exclusividade de uso residencial por ZTH

ZONA TURÍSTICA HOMOGÉNEA	Edifícios Clássicos				
	Exclusiv. Residenciais	Principal/ Residenciais	Principal/ Não Residenciais	Total	% de Edifícios Exclusivamente Residenciais
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	737	830	349	1.916	38%
2. Bairro Alto /Madragoa	1.804	880	83	2.767	65%
3. Castelo /Alfama / Mouraria	1.691	426	47	2.164	78%
4. Graça	1.568	225	27	1.820	86%
5. Colina de Santana	896	306	67	1.269	71%
6. Avenidas Novas	1.198	870	102	2.170	55%
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	1.692	716	47	2.455	69%
8. Ajuda	1.824	243	14	2.081	88%
9. Alcântara	688	203	5	896	77%
10. Alvalade	578	174	4	756	76%
11. Campo de Ourique	970	304	8	1.282	76%
12. Lapa / Estrela	1.959	492	61	2.512	78%
13. Penha de França	1.099	324	14	1.437	76%
14. Parque das Nações	361	123	6	490	74%
15. Restante Cidade	24.348	4.048	285	28.681	85%
<b>LISBOA - TOTAL</b>	<b>41.413</b>	<b>10.164</b>	<b>1.119</b>	<b>52.696</b>	<b>79%</b>

Fontes: INE, Censos 2011

## 7. Proposta de Atuação

A grelha seguinte sistematiza os vetores analisados (rácio/dimensionamento fogos/% fogos vagos), apontando para uma metodologia de intervenção:

1. Delimitação de **áreas** onde se propõe a **suspensão de autorização de novos registos**, nas quais se considera estar em risco o limiar mínimo do uso habitacional, ficando suspenso, por um prazo máximo de 1 ano, a autorização de novos registos, conforme o quadro seguinte.
2. **Monitorização das Zonas Turísticas Homogéneas**, particularmente, daquelas onde se verifica a existência de fortes fatores de pressão ao uso habitacional, conforme o quadro seguinte.

	Análise			Proposta	
	Rácio > 0,25	Aloj. Habitual com área < 50 m <sup>2</sup> , superior a 25% dos Aloj. Familiares Clássicos de Residência Habitual	Aloj. Vagos > 20% dos Aloj. Familiares Clássicos	Área de Suspensão de Novos Registos	Áreas com maior necessidade de monitorização
Zona 1 - Baixa/ Eixos/ Av. da Liberdade/Av. da República/ Av. Almirante Reis	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 2 - Bairro Alto/ Madragoa	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 3 - Castelo/ Alfama e Mouraria	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 4 - Graça	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 5 - Colina de Santana	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 6 – Av. Novas	Não	Não	Não	-	-
Zona 7 – Zona envolvente da Av. Almirante Reis	Não	Não	Não	-	-
Zona 8 - Ajuda	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 9 - Alcântara	Não	Não	Não	-	-
Zona 10 - Alvalade	Não	Não	Não	-	-
Zona 11 – Campo de Ourique	Não	Não	Não	-	-
Zona 12 -Lapa/Estrela	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 13 – Penha de França	Não	Não	Não	-	-
Zona 14 – Parque das Nações	Não	Não	Não	-	-
Zona 15 – Restante Cidade	Não	Não	Não	-	-

**Mapa 12:** Zonas de Suspensão e Monitorização

**Mapa 13** - ZTH Bairro Alto Madragoa

**Mapa 14** - ZTH Castelo Alfama Mouraria

**Outubro 2018**