

EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS EM PORTUGAL

Maria de Nazaré Roca (e-GEO, Universidade Nova de Lisboa, mn.roca@fcsh.unl.pt)

Zoran Roca (TERCUD, Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologia,
zoran.roca@ulusofona.pt)

José António Oliveira (TERCUD, Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologia,
jantol@netcabo.pt)

Resumo

Nesta comunicação é apresentada uma primeira tipologia dos municípios de Portugal Continental relativamente ao fenómeno da expansão das segundas residências, tendo por base a aplicação de análise de clusters. Representa um primeiro contributo para a concepção e aplicação de métodos, instrumentos e técnicas que permitam a integração da expansão das segundas residências no planeamento e ordenamento do território, na óptica do desenvolvimento sustentável. Cinco tipos de municípios - periurbanos, rurais próximos, com estações de veraneio, rurais com amenidades naturais e culturais e da AML - não se afastam do padrão que, também, caracteriza áreas similares em outros países. No entanto, a expansão das segundas residências em Portugal, apresenta uma característica que apenas é partilhada com outros países da Europa do Sul: o seu mais forte crescimento em áreas rurais despovoadas.

1. Introdução

As segundas residências constituem um importante factor de mudança na paisagem e no uso do solo em Portugal. No período entre 1991 e 2001, o seu número aumentou 40% (contra 16% das residências de uso habitual), contabilizando 929 936 residências secundárias, ou seja, 20% de todos os alojamentos. A sua presença é notada em várias partes do território nacional – desde o litoral dinâmico e altamente urbanizado até ao interior envelhecido e estagnado – especialmente em áreas com paisagens naturais e culturais atraentes ou com outras amenidades. Em Portugal, bem como noutros países

da Europa Meridional, as segundas residências têm uma participação consideravelmente maior na habitação do que nos restantes países europeus.¹

As políticas de desenvolvimento para Portugal, tanto territoriais, como sectoriais, têm vindo a dar uma importância crescente ao fenómeno das segundas residências, sobretudo do ponto de vista da promoção da actividade turística, mas os impactos da sua expansão surgem tratados de modo bastante diverso nos documentos que consubstanciam essas mesmas políticas. Por exemplo, no Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), o turismo residencial é considerado como um dos dez produtos mais inovadores, enquanto que no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) recomenda-se controlar essa expansão, devido aos eventuais efeitos negativos sobre a sustentabilidade do uso do solo e, correlativamente, a qualidade das paisagens. Esta evidente contradição que resulta do facto de tais políticas não serem baseadas num conhecimento aprofundado sobre o fenómeno da expansão de segundas residências, apela para estudos mais detalhados de cariz científico, os quais possam evidenciar quais as forças motrizes, os mecanismos e os processos que estão na sua origem e manifesto crescimento, a par dos seus efeitos, efectivos e potenciais, sobre o uso do solo, a manutenção ou melhoria da qualidade das paisagens e, sobretudo, do desenvolvimento local.

Em Portugal, nas décadas de oitenta e noventa do século passado, foram realizadas algumas pesquisas de campo que abrangeram pequenas áreas rurais, estâncias de férias e alguns concelhos da Área Metropolitana de Lisboa,² mas não foi desenvolvida extensa investigação aos níveis nacional ou regional. De facto, apesar do crescimento do número de segundas residências e da discussão em torno dos aspectos ambientais, económicos, sociais e culturais inerentes aos conflitos e/ou sinergias relacionadas com esse tipo de uso do solo, serem hoje frequentes tópicos de discussão entre decisores políticos e *opinion-makers*, especialmente nos meios de comunicação social, esse

¹ Por exemplo, em Espanha 27%, na França 9%, nos Países Baixos 5%, no Reino Unido e Alemanha 1% (fonte: Leal, 2006; Casado-Diaz, 2004).

² Para além do trabalho pioneiro de Cavaco (1981), que faz referência, apesar de essa não ter sido a principal preocupação do seu estudo, ao fenómeno na linha de Cascais, acrescenta-se: Cravidão (1989; 1989a) que o estudou entre as elites de Coimbra e em áreas de montanha que foi, também, a área de estudo de Dinis e Malta (2001); Santos (1993) e Sampaio (1999-2000) que estudaram estâncias de veraneio; Caldeira (1995) e Castelo e Ferreira (1988) que se debruçaram sobre o fenómeno das residências secundárias na Área Metropolitana de Lisboa; Mendonça (1999-2000) que as investigou numa área despovoada do Norte de Portugal.

fenómeno, pelo menos por agora, não faz parte da agenda de investigação científica em Portugal. Deste modo, é provável que qualquer medida ou instrumento de política nacional visando regular a expansão das segundas residências em geral, se mostre inadequada ou ineficaz no que concerne à concretização de objectivos de desenvolvimento territorial e/ou sectorial a qualquer escala. A gestão eficaz dos impactes da expansão de segundas residências torna-se difícil sem, primeiro, ser feito o seu inventário e, segundo, sem que se atinja um melhor conhecimento sobre as especificidades desse tipo de “habitação a tempo parcial”.

Este artigo é uma contribuição para a clarificação da problemática da expansão das segundas residências e para o apontar de pistas de investigação sobre os seus efeitos no desenvolvimento local. Aqui será apresentada uma primeira tipologia espacial sobre as segundas residências em Portugal. Esta tipologia é um elemento importante do enquadramento analítico dessa problemática que visa (i) uma melhor compreensão dos impactos territoriais e (ii) a integração sustentável da expansão de segundas residências em políticas de desenvolvimento territorial, principalmente as relacionadas com mudanças no uso do solo, aos níveis regional e local. Face à ausência de investigações anteriores a esses níveis em Portugal, os objectivos específicos são, primeiro, elaborar uma classificação de territórios de acordo com a expansão de segundas residências e, segundo, determinar as suas principais características, factores e seus possíveis impactos em cada tipo de território.

2. Estado da Questão

A identificação dos padrões de distribuição espacial e, particularmente, o estabelecimento e caracterização das suas tipologias não são um objecto de estudo comum na investigação científica sobre segundas residências (Pettersson, 1999). No contexto desta lógica de abordagem, devem destacar-se os seguintes estudos: Coppock (1977), o qual identificou o espaço peri-urbano, as estâncias de férias e o meio rural despovoado como as principais localizações para segundas residências; Barke (1991), o qual analisou a distribuição espacial das segundas residências em Espanha nos anos setenta e noventa; Deffner et al. . (2002) que apresentaram uma tipologia espacial baseada na proporção de alojamentos vagos nos municípios gregos de Evoikos; Shellito e Pijanowski (2003) que analisaram a distribuição espacial de residências de uso sazonal na região dos Grandes Lagos; Gallent et al. (2003) que se debruçaram sobre a geografia

em mudança das residências secundárias no País de Gales rural; Colas e Cabrerizo (2004) que utilizaram uma técnica de regressão múltipla para identificar os factores da distribuição espacial das segundas residências em Espanha; Visser (2004) que apresentou uma tipologia de regiões de acordo com o uso das segundas residências na África do Sul; Marjavaara e Müller (2007) que estudaram as paisagens atraentes para segundas residências na Suécia.

O principal traço comum à maioria dessas investigações é que quase todas as distribuições espaciais e tipologias se basearam em apenas um ou dois indicadores, pelo que não ficou suficientemente clara a saliência das relações multidimensionais que fazem parte do próprio fenómeno. Mas, as tipologias da frequência de ocupação e das características dos proprietários de segundas residências são mais frequentes: Mardsen (1978) propôs quatro categorias de frequência de uso das segundas residências; Gallent et al. (2005) classificaram a propriedade de segundas residências em local/regional e de longa distância; Keen e Hall (2004) chegaram a duas categorias de segundas residências: as de “re-utilização vernacular” e as “contemporâneas/construídas” para esse fim; e Dijst et al. (2005) desenvolveram uma tipologia de proprietários de segundas residências na Alemanha e nos Países Baixos.

A falta de tipologias espaciais mais abrangentes e frequentes na literatura científica deve-se provavelmente ao facto de a investigação sobre segundas residências se ter desenvolvido maioritariamente em países onde esse fenómeno é concentrado espacialmente e/ou característico de determinados lugares (Gallent et al., 2003; Müller et al., 2004). No caso dos países da Europa Meridional, onde as segundas residências aparentemente se espalham por quase todo o tipo de espaços geográficos (urbanos ou rurais, costeiros ou interiores), as tipologias espaciais estão, também, ausentes na investigação. Existem apenas alguns estudos descritivos de carácter macroscópico, de que salientamos o de Colás (2003), onde essa vertente não foi suficientemente explorada apesar da disponibilidade de dados e informação estatística regionalmente desagregada.

3. Enquadramento Metodológico

3.1. Definição de segunda residência

Qualquer investigação sobre segundas residências, especialmente quando o objectivo é determinar padrões espaciais e tipologias, defronta-se com a falta de consenso sobre a definição desse termo. Isto deve-se à complexidade das suas origens, frequência de ocupação e finalidade de uso das segundas residências. Como Coppock (1977) menciona, “the dynamic character of the second home, particularly the changing relationship between the first and second home... makes identification and measurement difficult”. Esta situação reflecte-se na multiplicidade de termos na literatura de língua inglesa tais como “second homes”, ‘vacation homes’, ‘seasonal homes’, ‘weekend homes’, ‘cottages’, ‘recreational homes’, etc, sendo comum os investigadores basearem-se nas definições utilizadas nas estatísticas oficiais, de onde derivam os dados utilizados nos seus estudos. Neste artigo, adoptou-se a definição de segundas residências do Instituto Nacional de Estatística: “alojamento sazonal ou secundário é o alojamento familiar ocupado que é utilizado periodicamente e onde ninguém tem a sua residência habitual”.³

3.2. Indicadores estatísticos e unidades de análise

Para a determinação da diversidade espacial das segundas residências foram utilizados dados dos Censos da População e da Habitação de 1991 e 2001, os quais fornecem as seguintes variáveis ao nível concelhio: número total de alojamentos de uso sazonal ou secundário, ano de construção do edifício no qual está localizado o alojamento de uso sazonal ou secundário; número de alojamentos de uso sazonal ou secundário por edifício. Com base nessas variáveis foram produzidos cinco indicadores:

- Alojamentos de uso sazonal ou secundário no total de alojamentos em 2001 (%) – um indicador da frequência de ocorrência das segundas residências. É bastante usado para determinar a pressão da expansão de segundas residências no uso do solo (nos Estados Unidos: Di et al., 2001; em Espanha: Casado-Diaz, 2004);
- Taxa de variação do número de alojamentos de uso sazonal ou secundário entre 1991 e 2001 – um indicador da intensidade/ritmo da sua expansão. Este indicador

³ <http://conceitos.ine.pt/detalhe.asp?codigo=1489&data=25-05-1994>.

foi também usado, por exemplo, por Müller (2002) na Suécia e Casado-Diaz (2004) em Espanha;

- Alojamentos de uso sazonal ou secundário em edifícios principalmente de uso residencial construídos entre 1991 e 2001 no número total de alojamentos de uso sazonal ou secundário, em 2001 (%) – um indicador da importância das segundas residências de construção recente. Este indicador pode expressar, para além da dinâmica construtiva recente, a importância das segundas residências cujos proprietários são habitantes de centros urbanos sem ligações prévias com os lugares onde estas estão localizadas;
- Alojamentos de uso sazonal ou secundário em edifício principalmente de uso residencial com um alojamento no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário, em 2001 (%) – um indicador da importância de residências unifamiliares, mais comuns nas áreas rurais;
- Alojamentos de uso sazonal ou secundário em edifícios principalmente de uso residencial com dez ou mais alojamentos no número total de alojamentos de usos sazonal ou secundário, em 2001 (%) – um indicador da importância de segundas residências em edifícios de vários andares. Em Portugal e, também, em Espanha (Leal, 2006), as segundas residências em edifícios de vários andares são uma característica comum dos subúrbios metropolitanos e das estâncias de férias.

A análise abrangeu os 278 concelhos de Portugal Continental. O concelho foi escolhido como a unidade espacial de análise pelas seguintes razões: as variações nos valores dos indicadores entre concelhos são significativas; o concelho é a unidade territorial administrativa básica do governo local; os Planos Directores Municipais (PDM) são o principal instrumento de gestão territorial em Portugal, pelo que os resultados desta análise poderão contribuir para um enquadramento do fenómeno da expansão das segundas residências ao nível do planeamento do uso do solo à escala local. Por outro lado, acresce que a escolha do concelho como unidade estatística em detrimento das regiões ou sub-regiões (NUT II ou III), ao permitir um maior detalhe analítico, pode também evidenciar algumas concentrações consideráveis de segundas residências em lugares com amenidades ambientais específicas, tal como salientaram Casado-Dias

(2004) para Espanha, Deffner et al. (2006) para a Grécia e Gallent et al. (2002) para a Inglaterra.

3.4. Análise de Clusters

A análise de “clusters” é o conjunto de técnicas estatísticas que foi escolhido para a produção de uma tipologia de acordo com a importância e dinâmica da expansão de segundas residências. Além dos Sistemas de Informação Geográfica (Coccosis e Constantoglou, 2005; Maryavaara e Müller, 2007) e do modelo de redes neurais (Shellito e Pijanowski, 2003), as análises de clusters têm sido usadas frequentemente para produzir tipologias espaciais em investigação sobre o planeamento territorial, especialmente nas áreas do desenvolvimento regional e do turismo (Leatherman e Marcouiller, 1996; Paquette e Domon, 2003; Schuckert et al., 2007).

O princípio subjacente à análise de “clusters”, tal como a todos os outros métodos de classificação, é a obtenção de grupos estáveis de indivíduos fortemente correlacionados no seu interior, ao mesmo tempo que a correlação entre grupos tende teoricamente para zero (Anderberg, 1973). Seguindo a recomendação de que uma boa estratégia é testar vários métodos (Kaufmann e Rousseeuw, 1990), procedeu-se à aplicação e comparação dos resultados obtidos com os métodos de “Ward”, do “vizinho mais próximo” (near neighbour) e dos “centróides” (K-means). Os resultados foram bastante semelhantes, o que demonstrou a coerência do modelo de indicadores associado à matriz original de dados (inexistência de informação redundante) (Maroco, 2003).

O método de “Ward” foi o escolhido com base, tanto na análise cartográfica dos cinco indicadores acima mencionados, como em numerosos estudos que concluíram que esse método é, de facto, um dos melhores em termos de desempenho (Rencher, 2002). Especificamente o método de “Ward” otimiza a minimização da variância dentro dos grupos, pelo que os indivíduos ou casos são agrupados de modo a que se verifique um aumento mínimo no valor da soma dos desvios quadráticos em relação à média do grupo. Por outras palavras, a variância interna é minimizada e a variância entre “clusters” é maximizada.

Dois critérios foram escolhidos para determinar o número de clusters: i) os coeficientes da escala de aglomeração representando a distância euclidiana ao quadrado, ou seja, a medida de proximidade seleccionada para agrupar os “clusters” e (ii) as diferenças entre

esses coeficientes (figuras 1 e 2). Através da combinação do uso desses critérios e do conhecimento empírico sobre a temática tratada (Milligan e Cooper, 1985), foram seleccionados seis clusters.⁴

Figura 1. Coeficientes de Aglomeração.

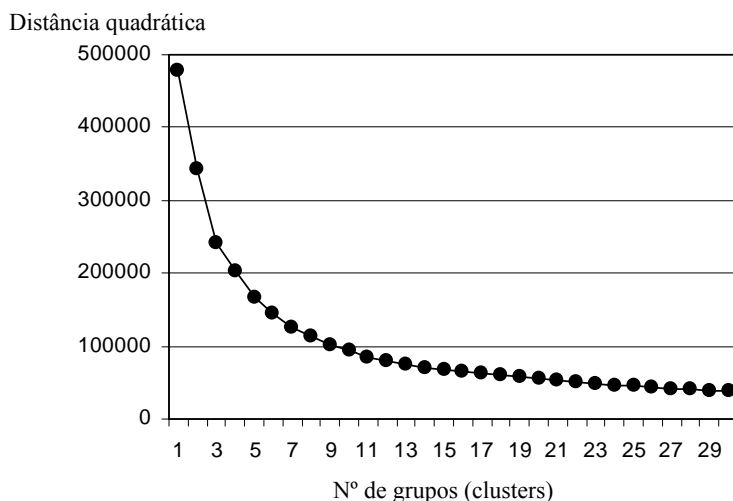
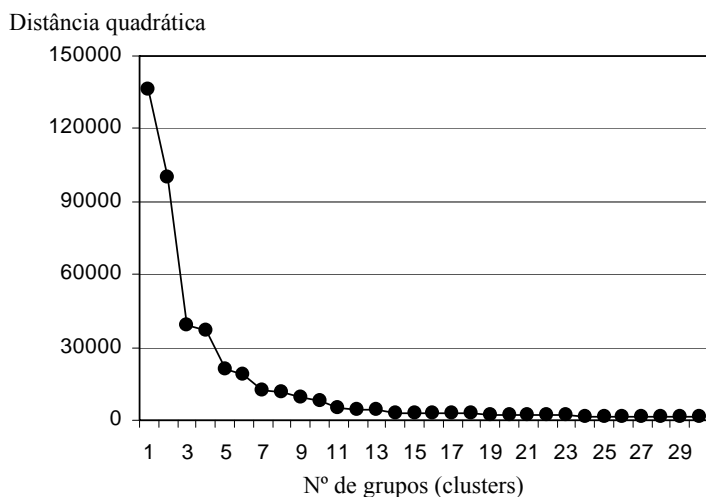


Figura 2. Diferenças entre os coeficientes de aglomeração.



⁴ Os parâmetros dos indicadores para cada cluster são apresentados no Quadro 1, após as referências bibliográficas.

4. Resultados

Foram identificados seis “clusters” de acordo com as características e dinâmica da expansão das segundas residências em Portugal.

4.1 Concelhos periurbanos

O cluster 1 compreende 86 concelhos nas áreas periurbanas de Lisboa e do Porto e de centro urbanos regionais ou subregionais, tanto no litoral como no interior (ver figura 3). Caracteriza-se por uma fraca presença (18,8%) mas com uma taxa de variação (41,2%) de segundas residências acima da média nacional (40%) e por uma forte presença (28,7%) de segundas residências de construção recente.

Em muitos outros estudos, as áreas periurbanas foram identificadas como um importante espaço de consumo para os utilizadores de segundas residências. Dentro da área de deslocamentos de fim-de-semana dos grandes centros urbanos, Jansson (1994 em Pettersson, 1999) identifica “o espaço de lazer de fim-de-semana”, Halseth e Rosenberg (1995) o “campo para recreação” e Lundgren (1974) o “hinterland para recreação e lazer”. Müller (2002) argumenta que, na Suécia, muitos habitantes das cidades escolhem as zonas periféricas das áreas metropolitanas para a localização das suas segundas residências. O mesmo sucede nos Países Baixos (Dijst e tal, 2005). Também em Espanha, Casado-Diaz (2004) salienta que quase dois terços de todas as viagens turísticas são efectuadas por proprietários de segundas residências em áreas periurbanas.

As segundas residências encontram-se dispersas no espaço periurbano português, mas em anos mais recentes regista-se uma tendência para a sua concentração. Este facto deve-se a duas ordens de razões. Por um lado, porque a maioria dos PDM, o principal instrumento de regulação do uso do solo incluindo o destinado a segundas residências, entrou em vigor na segunda metade dos anos noventa e, por outro, porque é também sobre os espaços periurbanos, por razões sobretudo ligadas a uma ineficácia da política de solos e à ascensão de uma economia baseada na construção civil e obras públicas por vezes sujeita a intensos processo especulativos, que se tem verificado uma maior pressão por parte dos promotores imobiliários para a edificação, em geral, e para a construção de condomínios fechados, em particular. De facto, as paisagens rurais portuguesas estão a tornar-se cada vez mais paisagens de elites (Halseth, 1998), sujeitando-se assim a processos de gentrificação (Hoogendoorn e Visser, 2004).

Devido à melhoria das acessibilidades, muitas segundas residências nas áreas periurbanas pertencentes a pessoas que trabalham na cidade, passaram a ser residências de uso habitual sendo que este processo parece ter continuação nos anos 2000. Essas casas são, também, compradas com a intenção de se tornarem residências habituais após os seus proprietários terem passado à reforma. A combinação dessas duas tendências provavelmente irá transformar partes do espaço periurbano em subúrbios. Tais tendências foram, por exemplo, registadas na Área Metropolitana de Madrid (Valenzuela, 2003).

Há, também, segundas residências em Portugal que, de facto, servem de residências alternativas para proprietários ainda economicamente activos que partilham o seu tempo entre uma “primeira” e uma “segunda” residência. Nesse caso, o alojamento não é apenas usado para fins de recreação e lazer mas, também, como lugar de trabalho devido a melhorias nos transportes, a relações laborais mais flexíveis e ao uso crescente das tecnologias da informação e comunicação. Eventualmente, os proprietários de segundas residências tornar-se-ão residentes a tempo parcial na cidade e no campo (Ericsson, 2006).

Para além disso, nas áreas periurbanas do País, os proprietários de segundas residências, atraídos por amenidades paisagísticas competem pelo uso do solo, dificultando a compra por parte da população local de terrenos para outros usos, tais como para a agricultura ou para o estabelecimento da sua residência de uso habitual (Deller et al., 1997). A expansão de segundas residências gera, cumulativamente, uma procura crescente de outros usos urbanos do solo, tais como o comércio e os serviços, os equipamentos colectivos, incluindo os de recreio e lazer e as infra-estruturas rodoviárias. Tais mudanças no uso do solo conduzem a transformações radicais (Castelo e Ferreira, 1988) ou mesmo ao desaparecimento de paisagens culturais tradicionais, a novas relações de poder entre actores e agentes de desenvolvimento e, até ao surgimento de novas identidades territoriais (Roca e Oliveira-Roca, 2007).

4.2. Concelhos no espaço rural próximo

No cluster 2, predominam as segundas residências unifamiliares (89%) e regista-se um fraco crescimento (14,8%) do número de segundas residências, embora a sua proporção (22,1%) esteja acima da média nacional (20%). Neste cluster, a maioria dos 52

concelhos são contíguos a áreas periurbanas de Lisboa ou de centros urbanos regionais ou subregionais, litorais e interiores (ver figura 3).

No espaço rural adjacente ao espaço periurbano, um número considerável de segundas residências são frequentemente de propriedade de antigos residentes que migraram para Lisboa, para os centros urbanos regionais e subregionais ou para o estrangeiro. Mais recentemente, ao longo dos anos 1990, devido ao crescimento relativamente intenso dessas cidades, gerou-se um incremento na procura de habitação barata que foi satisfeita nas áreas rurais adjacentes, através da conversão de segundas em primeiras residências ou pela construção nova de alojamentos de uso habitual. Tal tendência foi favorecida pela melhoria das infra-estruturas rodoviárias que levaram à expansão da área de deslocamentos diárias, não apenas em direcção a Lisboa, mas também aos centros urbanos regionais e sub-regionais. Eventualmente, essas áreas rurais tornar-se-ão periurbanas devido à rápida expansão das zonas suburbanas dessas cidades, à semelhança do que Andriotis (2006) detectou na Grécia e Aledo e Mazón (2004) em Espanha.

4.3. Concelhos rurais despovoados

O cluster 3 é marcado por uma grande percentagem de segundas residências (31,2%), principalmente residências unifamiliares isoladas (92,7%) e por uma taxa de variação (48%) acima da média nacional. A maior parte dos 83 concelhos deste cluster estão localizados em áreas despovoadas, de baixa densidade e com população idosa devido principalmente à forte emigração em décadas anteriores (ver figura 3).

Noutros países da Europa Meridional uma grande parte das segundas residências está também localizada no campo despovoado (em Espanha: Collantes e Pinilla, 2004; na Grécia: Deffner et al., 2002). Também se encontram segundas residências em áreas despovoadas e periféricas de países da Europa Setentrional e Norte-Occidental, tais como a Irlanda (Paris, 2006), País-de-Gales (Davies e O'Farrell, 1981), Escócia (Downing e Dower, 1977) e Suécia (Aronsson, 2004), apesar de a sua presença ser menos frequente do que na Europa do Sul.

Amplios segmentos da população da Região Norte e da parte setentrional da Região Centro de Portugal emigraram nos anos 1960 e até meados dos anos 1970 para a Europa Norte-Occidental, enquanto que uma forte emigração para a Área Metropolitana de Lisboa caracterizou as partes sul da Região Centro e o Alentejo. Esses migrantes ainda

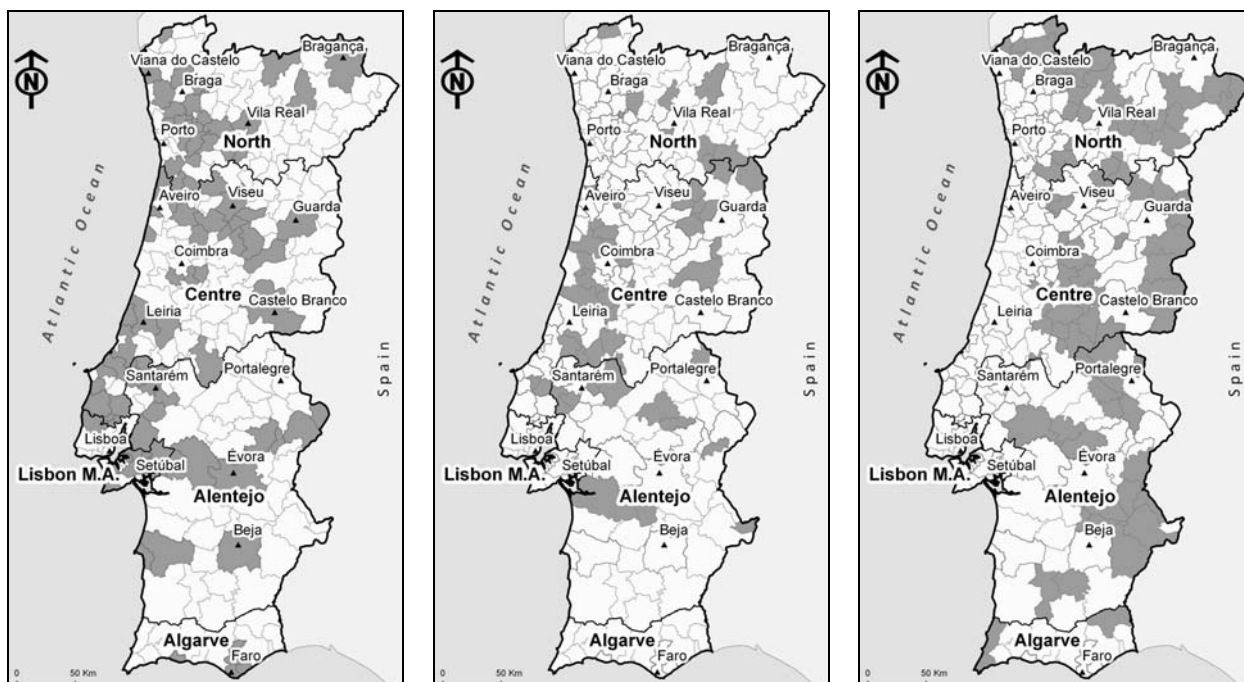
mantêm fortes ligações familiares com as suas aldeias. Muitos renovaram as suas casas antigas ou construíram outras casas nas proximidades. Assim, a antiga residência habitual do migrante tornou-se a sua segunda residência, sendo habitada principalmente durante as férias de Verão ou em fins-de-semana prolongados, dependendo da distância que a separa do lugar de residência habitual. Deste modo, em Portugal, a segunda habitação é acessível não apenas às elites mas, também, a segmentos da população de rendimentos mais baixos. Também em Espanha, a alta percentagem de segundas residências em áreas rurais é explicada como sendo o resultado da emigração em períodos anteriores (Leal, 2006; Cólás e Cabrerizo, 2004).

A abordagem das segundas residências quando resultantes do fenómeno emigratório revela-se de complexidade acrescida, já que tal como salienta Duval (2004), os emigrantes tendem a considerar as suas segundas residências como primeiras pois muitos desejam regressar ao seu lugar de origem, embora bastante frequentemente tais desejos não sejam concretizados, principalmente devido a ligações familiares estabelecidas no país de destino.

O crescimento das segundas residências (48%) em valores acima da média nacional (40%) no espaço rural despovoado pode reflectir a acção de dois processos bastante diferentes. Primeiro, em muitos concelhos, particularmente no Norte, o êxodo rural continuou nos anos 1990 o que contribuiu para o aumento do número de segundas residências. Segundo, no Centro e Alentejo, tal aumento está decerto relacionado com um interesse crescente entre os cidadãos urbanos sem ligações anteriores às áreas rurais, incluindo estrangeiros, em comprar e restaurar casas antigas, particularmente em aldeias com património edificado valioso. Assim, os proprietários de segundas residências podem desempenhar um papel importante na preservação de paisagens humanizadas cuja manutenção está em risco. Tal impacto positivo foi registado numa resenha crítica da literatura por Wallace et al. (2005) e, em Portugal em casos analisados por Cravidão (1989), Dinis e Malta (2001), Carvalho (2003) e Mendonça (1999-2000). O interesse crescente por esses territórios como lugares temporários de residência pode ser explicado pela diminuição do tempo de viagem em resultado do desenvolvimento de infra-estruturas rodoviárias ligando o espaço rural despovoado no interior às áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, bem como aos centros regionais e subregionais litorais e interiores.

A multiplicação da população residente durante os meses de Verão provoca uma forte pressão nas infra-estruturas e nos equipamentos municipais no espaço rural despovoado. A oferta frequentemente não satisfaz a procura e, assim, são necessários novos investimentos neste domínio, cuja justificação pode apoiar-se numa compensação de custos pelas receitas geradas ao nível dos impostos municipais sobre imóveis e/ou pelo recurso a co-financiamentos no âmbito da política de desenvolvimento regional da UE. Por outro lado, e tal como já foi referido, a procura crescente pode inflacionar os preços da habitação, tornando-a difícil de adquirir pela população local que, por sua vez, pode ser forçada a partir (Müller et al., 2004). Além disso, a prestação de serviços de saúde e de assistência social pode ficar em risco porque o tamanho da população local permanente não é suficiente e a população temporária não é considerada quando é estimada a massa demográfica crítica mínima para que possa ser garantida a sustentabilidade de tais serviços.

Figura 3: Clusters 1, 2 e 3.



Concelhos periurbanos.

Concelhos no espaço rural próximo.

Concelhos rurais despovoados.

O espaço rural despovoado é, também, caracterizado por uma importância cada vez menor da terra agrícola produtiva, bem como pelo surgimento de novas amenidades, tais

como o estabelecimento de reservas de caça e o uso de superfícies aquáticas para recreação e lazer (por exemplo, cruzeiros no Rio Douro, desportos náuticos no Alqueva), tudo para consumo dos cidadãos urbanos (Ilbery e Bowler, 1998). A expansão desses usos do solo para recreação e lazer é um outro factor de atracção de potenciais proprietários de segundas residências por essas áreas, particularmente estrangeiros. Esses impactos foram registados muito mais cedo em países como a França (Clout, 1971).

4.4. Concelhos com estâncias de férias

O cluster 4 é caracterizado pelo forte crescimento das segundas residências (64%), pela percentagem mais elevada de segundas residências de construção recente (32,3%), bem como por um alta percentagem de segundas residências em edifícios com dez ou mais alojamentos (37%). Os 26 concelhos que o constituem encontram-se maioritariamente dispersos pela costa ocidental e nas partes central e ocidental do Algarve (ver figura 4).

Em muitos países europeus e em outras partes do Mundo, as estâncias de férias são o principal destino de proprietários de segundas residências e de outros turistas, maioritariamente estrangeiros, particularmente nas áreas litorais e montanhosas, como por exemplo na Turquia (Tamer et al., 2006), na Grécia (Deffner et al., 2002), em Espanha (Barke, 1991), na Suécia (Müller, 2004), na Noruega (Flognfeldt, 2006), nos Estados Unidos (Burby, 1979), na Nova Zelândia (Keen e Hall, 2004) e na Argentina (Muñoz et al., 2003).

Na Europa Meridional, incluindo Portugal, a força motora atrás da escolha das estâncias de férias para a localização de segundas residências é o desejo de passar o Verão na praia, gozando o clima ameno e um meio cultural único (King et al., 1998; Sampaio, 1999-2000). Mas, as estâncias de férias são também as áreas onde os impactos negativos das segundas residências e de outros usos turísticos do solo são sentidos com maior intensidade, particularmente nas partes litorais do Algarve que, desde os anos 1980, se tornou o principal destino para o turismo de massas nacional e, particularmente internacional. A alta densidade das edificações demasiado próximas da linha de costa já causaram problemas ambientais graves. De facto, em 2006, no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, partes do Algarve que pertencem a este cluster foram classificadas como áreas críticas de erosão costeira.

4.5. Concelhos rurais com amenidades naturais e culturais

O cluster 5 caracteriza-se por uma forte presença de segundas residências (28%) e a sua mais elevada taxa de variação (110%). A maioria dos 21 concelhos (ver figura 4) que o integram localiza-se em áreas rurais com amenidades naturais e culturais.

Nestes territórios, as segundas residências são frequentemente construídas em zonas desabitadas, geralmente áreas protegidas (parques nacionais, parques naturais e reservas naturais) ou com paisagens culturais atraentes. Nas áreas de paisagens culturais atraentes, os proprietários de segundas residências ocupam casas antigas restauradas, enquanto que nas áreas de paisagem natural de alto valor, escolhem casas de construção recente destinadas a segundas residências, geralmente em condomínios fechados e, também, em resorts. Esta tendência foi, também, relatada por Paris (2006:8).

Este tipo de áreas de segundas residências foi identificado, por exemplo, em Inglaterra (Paris, 2006), no País-de-Gales (Pyne, 1973 em Wallace et al., 2005), na Suécia (Müller, 2004), na Noruega (Flognfeldt, 2006), na Turquia (Tamer et al., 2006), na Austrália (Paris, 2006) e nos Estados Unidos (Diamond, 2005).

Em Portugal, já na década de noventa do século passado, a expansão das segundas residências integradas em condomínios fechados ou resorts, em áreas rurais ricas em amenidades naturais e culturais, causou impactos ambientais e paisagísticos indesejáveis, sobretudo relacionados com a impermeabilização dos solos, em geral, e de vertentes, em particular, bem como com a sobreutilização de infra-estruturas básicas de saneamento e abastecimento de água às populações.

Nos anos 2000, a expansão de segundas residências em resorts têm-se acelerado nesse tipo de espaço rural, principalmente no Oeste, no interior do Alentejo e no Algarve. Esta expansão é encarada como uma prioridade no já mencionado Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT). Para que isto se concretize, interessa identificar os elementos diferenciadores dessas regiões (condições climáticas, praias inexploradas, parques e reservas naturais) em cruzamento com outros produtos estratégicos identificados no PENT, ou seja, sol & mar; *touring* cultural e paisagístico, golfe, turismo da natureza, turismo náutico e gastronomia e vinhos. O PENT promove, também, “o crescimento em número e em valor dos turistas, acompanhado pela preservação dos recursos naturais”. Contudo, não se pode deixar de considerar que

poderão ocorrer riscos de massificação, já que não é suficientemente sublinhada a necessidade de crescimento do valor turístico se efectuar sobretudo mais pelo acréscimo da qualidade da oferta e pela densificação das estadias turísticas (aumentando a cadeia de valor dos produtos) do que pela multiplicação das estadas .

Uma quantidade considerável de terrenos disponíveis para venda nas áreas rurais com amenidades naturais e culturais foi adquirida antes dos PDM terem entrado em vigor em fins dos anos 1990. Ao mesmo tempo, foi criado pelo governo central o Sistema de Reconhecimento e Acompanhamento dos Projectos de Potencial Interesse Nacional (PIN), cujo resultado é uma aceleração do processo administrativo de aprovação e monitorização de projectos de investimento privado, o qual é normalmente burocratizado e moroso.⁵ Embora tais projectos tenham de demonstrar serem sustentáveis, os ambientalistas portugueses argumentam que esse sistema é um meio de facilitar a ocupação de áreas que deveriam ser reservadas para conservação. De facto, alguns desses PIN, estão a ser desenvolvidos ou sê-lo-ão, ou em áreas protegidas ou em terrenos classificados na Reserva Ecológica Nacional.

Impactos negativos da expansão de segundas residências em áreas com amenidades naturais e culturais foram registados, também, por exemplo, na Austrália por Frost (2004) e nos Estados Unidos por Burby (1979). Eventualmente, ‘...these developments destroy the very attributes that make a place attractive’ (Selwood and Tonts 2004:157).

4.6. Concelhos na Área Metropolitana de Lisboa

O cluster 6 compreende a cidade de Lisboa e nove concelhos suburbanos da sua área metropolitana (ver figura 4). Caracteriza-se pela baixa percentagem (11,5%) e por uma fraca taxa de variação (16,8%) de segundas residências e, ao mesmo tempo, pela proporção mais elevada de segundas residências em edifícios com 10 ou mais apartamentos.

O pressuposto de que as segundas residências estão quase que exclusivamente localizadas em áreas rurais foi questionado por autores como Hoogendoorn e Visser

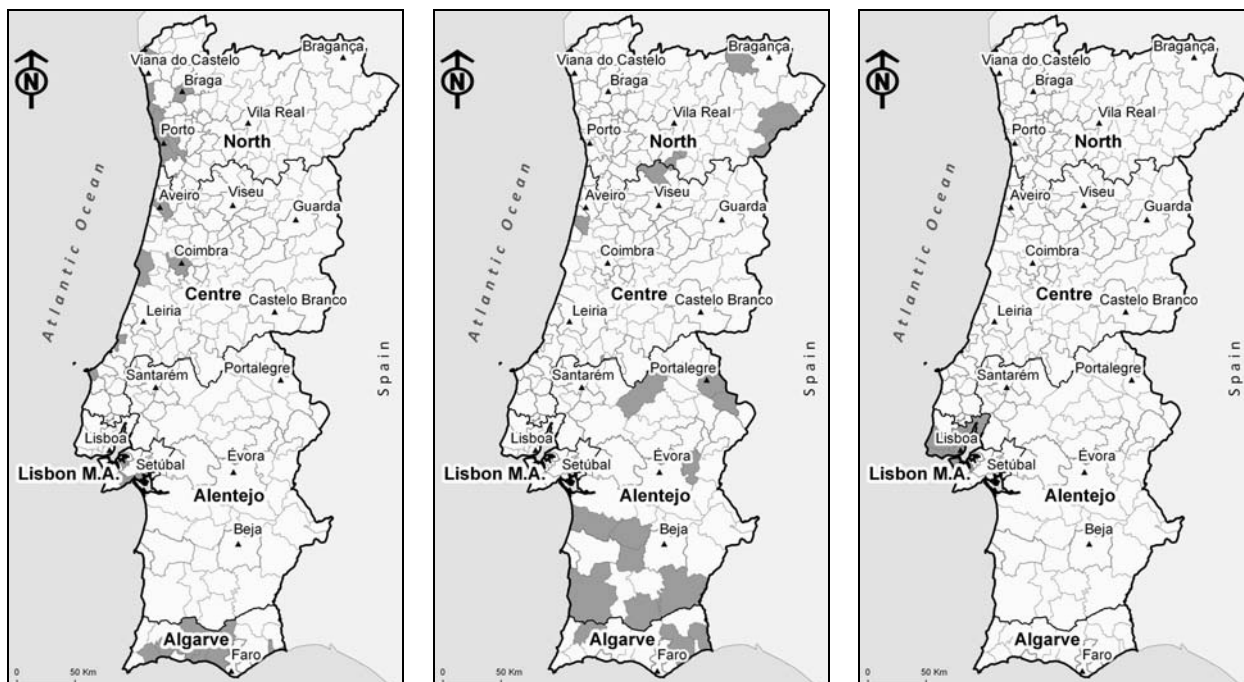
⁵ Ver mais sobre esse sistema em

[http://www.turismodeportugal.pt/PORTUGU%C3%8AS/AREASACTIVIDADE/QUALIFICA
CAOFERTA/CLASSIFICACAOEQUALIDADE/QUALIDADE/Pages/ProjectosdePotencialI
nteresseNacional.aspx](http://www.turismodeportugal.pt/PORTUGU%C3%8AS/AREASACTIVIDADE/QUALIFICA
CAOFERTA/CLASSIFICACAOEQUALIDADE/QUALIDADE/Pages/ProjectosdePotencialI
nteresseNacional.aspx)

(2004) que afirmam que as segundas residências são também importantes em áreas urbanas, principalmente metropolitanas.

Esses concelhos, com exceção do de Lisboa, acolhem estâncias de férias tradicionais. Neste caso, salientam-se os concelhos de Sintra e de Cascais, destinos turísticos internacionais desde o século XIX. Em décadas recentes, entretanto, o crescimento das segundas residências não acompanhou o ritmo de expansão das primeiras residências em resultado de uma expansão urbana acelerada. Neste caso, provavelmente, como menciona Paris (2006), as segundas residências não são compradas para lazer ou recreação mas mais como um investimento lucrativo.

Figura 4: Clusters 4, 5 e 6.



Concelhos com estâncias de férias.

Concelhos rurais com amenidades naturais e culturais.

Concelhos na AML.

5. Conclusões

Os resultados da análise de clusters confirmaram a afirmação inicial de que as segundas residências são um dos principais elementos de caracterização e de transformação do uso do solo e da paisagem em muitas áreas de Portugal. Constatou-se também que os tipos espaciais de segundas residências, tais como o espaço periurbano, as estâncias de férias, o espaço rural com amenidades naturais e culturais são semelhantes àqueles encontrados em outros países europeus e não-europeus. Uma especificidade que Portugal partilha com outros países da Europa Meridional é a importância muito maior que as segundas residências assumem em áreas despovoadas que sofreram forte emigração.

A expansão das segundas residências marcou praticamente todo o território nacional, mas a distribuição espacial dos diversos tipos de construções para segunda residência é desigual. Deste modo, as segundas residências em edifícios mais antigos e segundas residências unifamiliares são muito mais frequentes no espaço rural despovoado enquanto que as segundas residências em edifícios de construção recente representam uma parcela importante no total de residências secundárias em áreas periurbanas bem como em estâncias de férias onde aparecem frequentemente em edifícios de vários andares.

Cada tipo espacial de segundas residências corresponde a um tipo específico de proprietário de segunda residência. Os emigrantes predominam no espaço rural despovoado sendo que alguns deles mudarão provavelmente para essas áreas após a reforma. Contudo, devido ao seu alto valor cultural e paisagístico, o espaço rural despovoado tem vindo a atrair cada vez mais cidadãos urbanos, incluindo estrangeiros sem nenhum laço anterior com essas áreas, à procura do “idílio rural”. Ao mesmo tempo, os proprietários de segundas residências das elites portuguesa e estrangeiras têm vindo a ser grandes consumidores de espaços turísticos e de recreação nas áreas periurbanas, em estâncias de férias tradicionais e em áreas ricas em amenidades naturais e culturais. Muitos têm escolhido comprar segundas residências em condomínios fechados ou dentro de resorts. Nesse contexto e parafraseando Hall e Müller (2004), os proprietários de segundas residências em Portugal tornaram-se paradoxalmente, ou criadores de paisagens das elites, ou guardiães das paisagens rurais.

A discussão dos resultados demonstrou, também, que os impactos positivos e negativos da expansão de segundas residências no uso do solo e nas paisagens em diferentes tipos de territórios são semelhantes àqueles que já se verificaram em países onde esse fenómeno é mais antigo. Dado que a taxa de variação das segundas residências em Portugal é muito maior do que nesses casos, antevê-se que tais impactos poderão vir a ser muito mais intensos. Além do mais, a tendência para a concentração espacial de casas destinadas a segundas residências pode provocar fortes impactos locais no uso do solo e nas paisagens. A natureza de tais impactos depende dos elementos predominantes em cada tipo espacial de segundas residências.

No final, é importante mencionar que visando avaliar os impactos da expansão das segundas residências, é necessário mais investigação de gabinete que dificilmente será possível sem uma recolha mais sistemática e abrangente de estatísticas a nível nacional sobre as características dos alojamentos e dos seus proprietários. Também, para cada tipo espacial de segundas residências, é necessário realizar trabalho de campo complementar sobre os proprietários e outros agentes e actores de desenvolvimento – especialmente aqueles que estão envolvidos em empreendimentos turísticos a fim de prover bases científicas que contribuam para uma maior eficiência da gestão e das políticas de solos, ao mesmo tempo que se tentará responder ao antigo dilema de Coppock (1977) sobre as segundas residências: “ameaça ou bênção?”

Referências bibliográficas

- ALEDO, A. and MAZÓN T., 2004, Impact of residential tourism and the destination life cycle theory. In *Sustainable Tourism*, F.D. Pineda, C.A. Trebbia, M. Mugica (Ed), (Southampton: WIT Press, 2004).
- ANDERBERG, M.R., 1973, *Cluster Analysis for Applications*, (New York: Academic Press).
- ANDRIOTIS, K., 2006, Hosts, guests and politics: coastal resorts morphological change. *Annals of Tourism Research*, **33**(4), pp. 1079-1098.

- ARONSSON, L., 2004, Place attachment of vacation residents: between tourists and permanent residents. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 75-86 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- BARKE, M., 1991, The growth and changing patterns of second homes in Spain in the 1970s. *Scottish Geographical Magazine*, **107**, pp. 12-21.
- BURBY, R.J., 1979, *Second Homes In North Carolina: An Analysis of Water Resources and Other Consequences of Recreational Land Development* (Raleigh: Water Resources Research Institute of the University of North Carolina).
- CALDEIRA, M J (1995) Residência secundária na Área Metropolitana de Lisboa - Outros espaços outras vivências. Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, mim.
- CARVALHO P. 2003, População, território e desenvolvimento. Análise a partir das aldeias serranas da Lousã – rede de aldeias do xisto. *X Encontro Annual da Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional*; 2003 Junho; Évora. CD-Rom.
- CASADO-DIAZ, M.A., 2004, Second homes in Spain. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 215-232 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- CASTELO A, FERREIRA C. 1988, Segunda habitação em meio rural: Fontanelas, uma aldeia no concelho de Sintra. *1º Colóquio Hispano-Português de Estudos Rurais*; Évora. 22 p.
- CAVACO, Carminda (1981) A Costa do Estoril: Esboço Geográfico. Lisboa, CEG, 244 p. mim. (2 vols.)
- CLOUT H, D., 1971, Second homes in the Auvergne. *Geographical Review*, **61**, pp. 530-533.

COCCOSSIS, H. and CONSTANTOGLU, M.E., 2005, The need for spatial typologies in tourism planning and policy making: the Greek case. In *45th Congress of the European Regional Science Association, 23-27 August 2005, Amsterdam*. Available online at <http://ideas.repec.org/p/wiw/wiwr/ersa05p693.html> (accessed 3 December 2007).

COLÁS, Julián López (2003) *La Residência Secundaria en España: Estudio Territorial de su Uso y Tenencia*. Facultat de Filosofia y Lletres, Universitat Autònoma de Barcelona, p. mim. (Tese de doutoramento).

COLÁS, J. L. and CABRERIZO, J.A. 2004, Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: Una aproximación sociodemográfica. *Geo Crítica/Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, **8**(178). Available online at <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm> (accessed 3 December 2007).

COLLANTES, F. and PINILLA, V., 2004, Extreme depopulation in the Spanish rural mountain areas: a case study of Aragon in the nineteenth and twentieth centuries. *Rural History*, **15**, pp. 149-166.

COPPOCK, J.T. (Ed), 1977, *Second Homes, Curse or Blessing* (Oxford: Pergamon Press).

CRAVIDÃO, F D (1989) *A residência secundária da burguesia de Coimbra – Projecto de Investigação*, Cadernos de Geografia 8, Coimbra

CRAVIDÃO FD. (1989a), *Residência Secundária e Espaço Rural. Duas Aldeias na Serra da Lousã, Casal Novo e Talasnal*. Gabinete de publicações Colecção Estudos 10. Coimbra: Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

DAVIES, R.B. and O'FARRELL, P., 1981, *An Intra-Regional Locational Analysis of Second Home Ownership* (Cardiff: Dept of Town Planning, University of Wales).

DEFFNER, A., SAYAS, J. and PANAYOTATOS, E., 2002, *Socio-spatial differentiations and second home settlement development: the case of the Evoikos coastal area*. Available

online at http://www.prd.uth.gr/activities/38_isocarp/programme.pdf (accessed December 2007).

DELLER, S.C., MARCOUILLER, D.W. and GREEN, G.P., 1997, Recreational housing and local government finance. *Annals of Tourism Research*, **24**, pp. 687-705.

DI, Z.X., MCARDLE, N. and MASNICK, G.S., 2001, *Second Homes: What, How Many, Where and Who* (Joint Centre for Housing Studies – Harvard University [serial online]; N01-2). Available online at http://www.jchs.harvard.edu/publications/homeownership/di_n01-2.pdf (accessed 3 December 2007).

DIAMOND, J., 2005, *Collapse: How Societies Choose to Fail or Survive* (London: Penguin).

DINIS I, MALTA M. 2001, Da desvitalização à nova ruralidade: identidades e destinos do território na serra da Lousã. *1º Congresso de Estudos Rurais*; 2001 September 16-18; Vila Real. Available: <http://home.utad.pt/~des/cer/cer/download/2009.pdf> via the INTERNET. Accessed 2007 April 21.

DIJST, M., LANZENDORF, M. and SMIT, L., 2005, Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, **96**(2), pp. 139-152.

DOWNING, P., and DOWER, M., 1977. *Second Homes in Scotland* (Dartington: Dartington Amenity Research Trust).

DUVAL, D.T., 2004, Mobile migrants: travel to second homes. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape And Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 87-96 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).

- ERICSSON, B., 2006, Second homes in Norway: factors motivating for ownership and usage, with differing market perspectives and planning parameters. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, **6**.
- FLOGNFELDT, T., 2006, Second homes, work commuting and amenity migrants in Norway's mountain areas. In *The Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and Their Cultures*, L. Moss (Ed), pp. 232-244 (Oxfordshire: CABI Publications, 2006).
- FROST, W., 2004, A hidden giant: second homes and coastal tourism in South-eastern Australia. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 162-173 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- GALLENT, N., MACE, A. and TEWDWR-JONES, M., 2002, *Second homes in Rural Areas of England* (Cheltenham: The Countryside Agency).
- GALLENT, N., MACE, A. and TEWDWR-JONES, M., 2003, Dispelling a myth? Second homes in Rural Wales. *Area*, **35**(3), pp. 271-284.
- GALLENT, N., MACE, A. and TEWDWR-JONES, M., 2005, Second home ownership. In *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*, N. Gallent, A. Mace and M. Tewdwr-Jones (Eds), (Aldershot: Ashgate, 2005).
- HALL, C. M. and MÜLLER, D.K., 2004 *Tourism, Mobility and Second homes: Between Elite Landscape and Common Ground* (Clevedon: Channel View Publications).
- HALSETH, G. and ROSENBERG, M.W., 1995, Cottagers in an urban field. *Professional Geographer*, **47**, pp. 148-159.
- HALSETH, G., 1998, *Cottage Country in Transition: a Social Geography of Change and Contention in the Rural Recreational Countryside* (Georgetown: McGill-Queen's Press).

- HOOGENDOORN, G. and VISSER, G., 2004, Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens. *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, **32**, pp. 105-115.
- ILBERY, B. and BOWLER, I., 1998, From agricultural productivism to post-productivism. In *The Geography of Rural Change* B. Ilbery (Ed), pp. 57-84 (Harlow: Longman, 1998).
- JANSSON, B., 1994, *Borta Bra Men Hemma Bäst: Svenskars Turistresor under Sommaren*. (Umea: Geografiska Institutionen).
- KAUFMANN, L. and ROUSSEEUW, P.J., 1990, *Finding Groups in Data* (New York: John Wiley & Sons, Inc.).
- KEEN, D. and HALL, M., 2004, Second homes in New Zealand. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 174-195 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- KING, R., WARNES, A.M. and Williams, A.M., 1998, International retirement migration in Europe. *International Journal of Population Geography*, **4**(2), pp. 91-112.
- LEAL, J., 2006, Multiple residential practices and second homes in southern Europe: the Spanish case. In *ENHR Conference – Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation*. Available online at http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W24_Leal.pdf (accessed 3 December 2007).
- LEATHERMAN, J.C. and MARCOUILLER, D.W., 1996, Estimating tourism's share of local income from secondary data sources. *Review of Regional Studies*, **26**(3), pp. 317-340.
- LUNDGREN, J.O.J., 1974, On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. *Tourist Review*, **29**, pp. 124-131.

- MARJAVAARA, R. and MÜLLER, D., 2007, The development of second homes' assessed property values in Sweden 1991-2001. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, **7**(3), pp. 202-222.
- MAROCO, J., 2003, *Análise Estatística – com a Utilização do SPSS* (Lisboa: Edições Sílabo).
- MARSDEN, B.S., 1978, Holiday homescapes of Queensland. *Australian Geographical Studies*, **16**(1), pp. 57-73.
- MENDONÇA JA. 1999-2000, Transformações socioeconómicas recentes no concelho de Tarouca. *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*: 15/16:145-159.
- MILLIGAN, G.W. and COOPER, M.C., 1985, An examination of procedures for determining the number of clusters in a data set. *Psychometrika*, **50**, pp. 159-179.
- MÜELLER, D.K., 2002, Reinventing the countryside: German second-home owners in southern Sweden. *Current Issues in Tourism*, **5**, pp. 426-446.
- MÜLLER, D.K., 2004, Second homes in Sweden: patterns and issues. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 244-258 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- MÜLLER, D.K., HALL, C.M. and KEEN, D., 2004, Second home tourism impact, planning and management. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 15-32 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).
- MUNÓZ, J.M.B., DADON, J.R., MATTEUCCI, S.D., MORELLO, J.H., BAXENDALE, C. and RODRÍGUEZ, A., 2003. Preliminary basis for an integrated management program for the coastal zone of Argentina. *Coastal Management*, **31**(1), pp. 55-77.

PAQUETTE, S. and DOMON, G., 2003, Changing ruralities, changing landscapes: exploring social recomposition using a multi-scale approach. *Journal of Rural Studies*, **19**(4), pp. 425-444.

PARIS. C., 2006, Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. In *ENHR Conference – Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation*, 2-5 July 2006, Ljubljana. Available online at http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W24_Paris.pdf (accessed 3 December 2007).

PETTERSSON, R., 1999, *Foreign Second Home Purchases – The Case of Northern Sweden, 1990-96* (CERUM Working Paper Nr. 14) (Umeå: Umeå University).

PYNE, C.B., 1973, *Second Homes* (Caenarvonshire: County Planning Dept.).

RENCHER, A.C., 2002, *Methods of Multivariate Analysis* (New York: A John Wiley & Sons, Inc.).

ROCA, Z. and OLIVEIRA-ROCA, M.N., 2007, Affirmation of territorial identity: a development policy issue. *Land Use Policy*, **24**(2), pp. 434-442.

SAMPAIO J. 1999-2000, Considerações sobre a residência secundária em Esposende. *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*: 15/16:131-143.

SANTOS, M G P (1993) A residência secundária no âmbito da geografia dos tempos livres, análise comparativa dos casos de São Pedro de Moel e Praia de Vieira, Coimbra, FLUC

SCHUCKERT, M., MÖLLER, C. and WEIERMAIR, K., 2007, Alpine destinations life cycles: challenges and implications. In *Trends and Issues In Global Tourism*, R. Conrady and M. Buck. (Eds), pp. 121-136 (Heidelberg: Springer, 2007).

SELWOOD, J. and TONTS, M., 2004, Recreational second homes in the south west of Western Australia. In *Tourism, Mobility And Second Homes: Between Elite Landscape And Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 149-161 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).

SHELLITO, B.A., and PIJANOWSKI, B.C., 2003, Using neural nets to model the spatial distribution of seasonal homes. *Cartography and Geographic Information Science*, **30**(3), pp. 281-290.

TAMER, N.G., ERDOĞANARAS, F. and GÜZEY, Ö., 2006, Turkey, social, economic and physical effects of second-home development based on foreign retirement migration in Turkey: Alanya and Dalyan. In *42nd ISoCaRP CONGRESS*, 14-18 September 2006, Istanbul. Available on line at http://www.isocarp.org/pub/events/congress/2006/programme/final%20programME_120906.pdf (accessed 3 December 2007).

VALENZUELA, R.M., 2003, Second home in metropolitan areas: the Madrid Autonomous Region. *Estudios Turísticos*, **155/156**, pp. 113-157.

VISSER, G., 2004, Second homes: reflections on an unexplored phenomenon in South Africa. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), pp. 196-214 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).

WALLACE, A., BEVAN, M., CROUCHER, K., JACKSON, K., O'MALLEY, L. and ORTON, V., 2005, *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review* (York: Centre for Housing Policy).