

## SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E TURISMO RESIDENCIAL: NOVAS FORMAS DE HABITAÇÃO, NOVO MERCADO IMOBILIÁRIO

José António Oliveira<sup>1</sup> ([jantol@netcabo.pt](mailto:jantol@netcabo.pt)), Maria de Nazaré Oliveira-Roca<sup>2</sup> ([mn.roca@fesh.unl.pt](mailto:mn.roca@fesh.unl.pt)), Zoran Roca<sup>3</sup> ([zoran.roca@ulusofona.pt](mailto:zoran.roca@ulusofona.pt))

<sup>1</sup>TERCUD - Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento, ULHT, <sup>2</sup>e-GEO Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, FCSH-UNL, <sup>3</sup>TERCUD

*Residência, morada, habitação, casa, lar, sítio de pernoita, são diferentes formas de encarar a utilização básica de uma construção que serve de alojamento. Aparentemente seria fácil resumir o substantivo de cada uma dessas utilizações à palavra habitação, mas nem o senso comum nem a investigação científica fazem essa ligação directa. Habitar e residir, tal como morar e ter casa em tal sítio, são formas de encarar o alojamento que não podem ser desligadas das transformações sociais que, no espaço de uma geração, pelo menos em Portugal, conduziram à desconstrução (ou falecimento) de duas trempes interligadas: Deus, Pátria e Autoridade e Família, Propriedade e Estado. Em Portugal, a primeira trempe desabou com o 25 de Abril de 1974, e a segunda é facilmente ilustrável pelas novas formas de estruturação familiar, novos entendimentos sobre o conceito de propriedade e novos modos de intervenção do Estado. É da inércia entre esse desabamento e as posteriores transformações, que pensamos dever ser equacionado o "problema habitacional" e consequente "problema imobiliário" do País. Quando, em 2001, se verificava um rácio de 1,4 fogos por família clássica, ao mesmo tempo que, ainda actualmente subsistem problemas habitacionais de toda a ordem para um grande número de pessoas, parece existir uma disfunção que põe em confronto uma contradição de base: a subsistência de um mercado imobiliário privado desajustado das necessidades da procura (pelo que o Estado tem de dar respostas sociais) e, por isso, inoperante no que*

*respeita ao desiderato constitucional do direito à habitação, a par do crescimento de ofertas e procuras que parecem encontrar na multiplicação de residências a resposta à falta de outras oportunidades de investimento que garantam e consolidem rendimentos futuros suficientemente atractivos. É fundamental equacionar a origem e as motivações do forte crescimento das segundas residências em Portugal, em articulação com a avaliação do parque habitacional existente. Esse crescimento pode bem ser o resultado, para além do efeito do investimento emigrante, do acumular (com eventual abandono) de um parque edificado obsoleto que, pelas mais variadas razões assim foi contabilizado pelos recenseadores, mas não deixa de ser um desafio para a revitalização do mercado imobiliário, não apenas do ponto de vista do alargamento da procura, mas também do encontrar de novas formas de comercialização do que entendemos ser "imobiliário turístico residencial". Para além das fontes oficiais de informação estatística serão também utilizados os resultados do processo de inquirição e entrevista obtidos no âmbito do SEGREG – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal, projecto em execução no Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento (TERCUD) da Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, em parceria com o e-Geo da Universidade Nova de Lisboa e com financiamento da Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT/PTDC/GEO/68440/2006).*

## INTRODUÇÃO

O objectivo desta comunicação é o de apresentar, de forma crítica, as vantagens e desvantagens, para o próprio mercado imobiliário, da expansão de segundas residências, numa lógica em que devem ser valorizados os projectos que promovem o conhecimento dos seus usos e frequência de utilização, responsabilidades de gestão e manutenção e, assim, a possibilidade de claramente identificar resultados e efeitos desse tipo de promoção (turismo de segunda residência, onde o turismo residencial é um dos tipos), *versus* a utilização não controlada de quase um milhão de habitações recenseadas como segundas residências, as quais apenas podem ser identificadas, de forma cabal, a partir do seu registo de escritura, não podendo ser, por isso, objecto de escrutínio público relativamente aos seus efeitos e impactes no desenvolvimento local. Na elaboração desta comunicação, para além da informação estatística oficial, são também importantes, porque auxiliares no processo de reflexão, os contributos qualitativos resultantes do trabalho de inquirição e entrevista conduzidos no âmbito do SEGREG – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal, projecto em execução no Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento (TERCUD) da Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, em parceria com o e-Geo da Universidade Nova de Lisboa e com financiamento da Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT/PTDC/GEO/68440/2006).

Numa economia fortemente dependente da construção civil e obras públicas, não só por ter um sector industrial que, por variadas razões, sempre enfrentou uma forte concorrência internacional, mas também porque, ou

esgotou alguns modelos, ou nunca conseguiu consolidar um sector de serviços intrinsecamente inovador, o investimento em habitação surge, em Portugal, como a saída natural para a aplicação de poupanças cujas taxas de retorno devem ser contextualizadas em níveis onde a especulação se assumiu como o principal motor.

A evolução do número de alojamentos, do número de habitantes e do número de habitantes por alojamento, tem seguido em Portugal comportamentos diversos. A problemática habitacional, ao relacionar alojamento e família, é extremamente complexa e diacrónica, pelo que não é fácil estabelecerem-se relações de causalidade que ajudem, de forma sistemática, a perceber a sua evolução. Por um lado, os padrões habitacionais (áreas, número de divisões, existência ou não de retrete, por exemplo), principalmente os relacionados com questões culturais (elas mesmas indissociáveis da economia), têm-se alterado ao longo do tempo. Por outro, também a família tem experimentado mudanças que podemos considerar revolucionárias, desde a generalização da família sem núcleo até à desfragmentação e/ou recomposição familiar.

Qualquer uma daquelas evoluções tem-se traduzido, em termos do mercado imobiliário, numa reformatação dos principais elementos do sistema. A par da marginalização (abandono que, no caso da construção, não havendo procura, redundando na sua degradação) de algumas tipologias habitacionais (idade, número de divisões, cobertura de serviços), surgem ofertas que estão desajustadas, ou das expectativas da procura (perpetuando assim um ordenamento do território fragmentado e de retorno custoso), ou da capacidade aquisitiva dessa mesma procura, cavando-se assim ainda mais o fosso entre a normalidade e o luxo e, por isso, correndo o próprio mercado imobiliário o risco de saturação, tendo em conta a procura solvente que em cada momento necessita de um bem de grande prazo de amortização.

De um país de forte deficit habitacional, Portugal passa a ser um país de superavit construtivo. As razões para o deficit habitacional podem ser encontradas em 3 factores:

- i) a herança e permanência de um stock habitacional antigo e pouco renovado e, por isso com fraca capacidade de resposta às exigências higieno-sanitárias dos tempos modernos;
- ii) as intensas migrações internas que criaram novas necessidades habitacionais nas principais áreas urbanas;
- iii) a generalizada insolvência das famílias que não alavancou respostas atempadas por parte do sector da construção civil.

Por outro lado, as razões para o recente superavit habitacional alicerçam-se em 3 outros factores interrelacionados com os anteriores:

- i) a oportunidade de investimento num sector fortemente deficitário e que, dados os grandes desajustamentos entre oferta e procura, proporcionou elevadas taxas de retorno do capital;
- ii) a promoção de uma “cultura de proprietário” num contexto em que o mercado de arrendamento, ou era inexistente, ou apresentava elevadas incertezas de retorno, a par de uma inflação elevada;
- iii) em correlação com as observações anteriores, com a retracção do mercado de arrendamento, a descida das taxas de inflação e a conseqüente baixa das taxas de juro, a “cultura de proprietário” consolidou-se, apoiada por estratégias de alargamento de mercados por parte do sector bancário.

Uma reflexão sobre o estado da habitação em Portugal não pode deixar de lado o fenómeno emigratório, o qual criou dois grandes efeitos sobre o mercado imobiliário: (i) por um lado, dinamizou o sector da construção civil ao tentar dar resposta a um desejo legítimo de “fazer na sua terra” a “casa de acolhimento” na situação de reforma (o desejo do emigrante de “à sua terra voltar”), sendo que este efeito se reflectiu num pulular de formas arquitectónicas documentadas por MOUTINHO (1997); (ii) por outro, deu origem a investimentos que, apesar de não poderem ser considerados especulativos, porque balizados pelo justo retorno das suas aplicações financeiras, acabaram por ajudar a empolar um mercado de forte inércia associada.

A emigração, para além de ter induzido uma “migração económica”, a que obviamente correspondeu uma “migração social” da agricultura para a construção civil e daí para o comércio e serviços, constituiu-se, primeiro através das remessas de divisa e, posteriormente, através do investimento directo, como uma das principais “forças motrizes” da economia nacional, desde os anos 60 até hoje.

Tendo em conta uma herança pesada que ainda hoje condiciona o funcionamento do mercado de habitação português, seja o congelamento das rendas, seja o facto de o País não ter sofrido directamente os resultados destrutivos de duas Grandes Guerras, seja ainda a informalidade/ilegalidade de soluções encontradas para resolver alguns problemas habitacionais, tentaremos mostrar como isso acaba por estar na base de um outro problema que emerge na década de 90: o forte crescimento do imobiliário residencial desajustado da procura. Esta procura teve de se apoiar num sector bancário disponível para o crédito. Mas, agora, essa mesma banca tenta dinamizar um novo segmento de habitação, procurando atrair novos investidores, incluindo estrangeiros, aproveitando as amenidades ambientais de grande qualidade de muitos troços do território nacional para a promoção de segundas residências e, particularmente, destas integradas em *resorts* (ROCA et al., 2009).

## AS ORIGENS E AS CONSEQUÊNCIAS DO PROBLEMA HABITACIONAL EM PORTUGAL

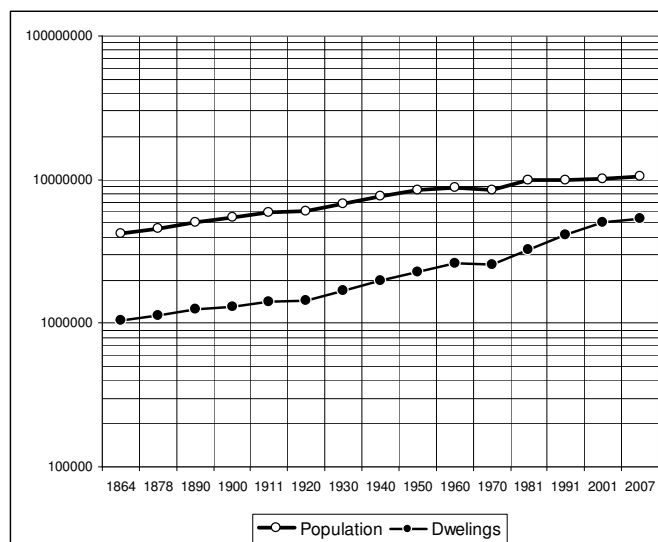
Apesar de o problema habitacional em Portugal ter origens históricas que o relacionam com o início do processo de industrialização do século XIX, foi apenas durante a 1ª República que foram tomadas algumas medidas tendentes a minimizar a forte especulação que se fazia sentir num mercado onde a oferta era demasiado insuficiente para uma procura maioritariamente insolvente e em acelerado crescimento. Uma dessas medidas, o designado “congelamento das rendas” (Decreto de 11 de Novembro de 1910, Decreto nº 1097, de Novembro de 1914, Lei nº 2030, de 22 de Junho de 1948) viria a tornar-se, mesmo ainda no século XXI, num dos maiores entraves ao funcionamento do mercado, com consequências reconhecidamente negativas sobre a gestão pública do imobiliário urbano.

Como todos os mercados num contexto de economia capitalista, pese embora o carácter regulador do Estado, é o jogo entre a oferta e a procura que determina os preços. No entanto, em Portugal, este jogo nem sempre decorreu de acordo com as regras, explícitas ou implícitas, de respeito pelos investidores ou pelas directivas estatais, tendo disso resultado uma interessante e criativa forma de resposta, tanto por parte da oferta como, correlativamente, da procura, que ainda hoje marca grandes troços da nossa paisagem urbana, sobretudo na Área Metropolitana de Lisboa.

Os bairros clandestinos, ou Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), tal o seu peso na conformação de territórios municipais como os da Amadora, Loures, Sintra, Cascais, Oeiras, Seixal, Palmela e Sesimbra, emanam de uma estratégia inteligente de aproveitamento da inoperância dos poderes públicos por parte de investidores e do esforço de auto-construção por parte de uma procura insolvente que na “grande cidade” tentou replicar “um pedaço da sua terra” (FERREIRA, 1985).

Os meados da década de 50, para além de terem correspondido ao início do êxodo rural para a capital (BRITO, 1976), viriam também a ser a preparação para o intenso processo emigratório com destino à Europa, o qual se intensifica com a perda dos territórios de Goa, Damão e Diu, e o eclodir dos conflitos armados em África. De facto, é durante a década de 60 que se intensificam, tanto os movimento migratórios em direcção a Lisboa como para o estrangeiro. Em Lisboa, as opções habitacionais para a classe trabalhadora menos qualificada são parcas e de má qualidade. Para além das vilas operárias, as principais opções são os quartos ou partes de casa alugados, os bairros de lata ou, então, o bairro clandestino de feição mais digna que o bairro de lata, sendo que o primeiro deles se desenvolveu às portas da capital (Brandoa).

Figura 3: Evolução da população e do número de fogos, 1864 a 2001



Fonte: OLIVEIRA, 2011

Salgueiro (1972) foi uma das maiores contribuintes para o conhecimento do fenómeno dos bairros clandestinos, por via da comprovação científica baseada num intenso trabalho de campo. A localização destes bairros fazia-se, por regra, em áreas marginais de dois territórios municipais, aqueles que eram menos percorridos pela fiscalização camarária ou onde permaneciam dúvidas sobre os limites concelhios (SALGUEIRO, 1972). Esta localização era próxima de uma estrada percorrida por transportes públicos, fazendo-se a ligação a essa estrada através de um caminho que garantia a discrição do bairro emergente (OLIVEIRA, 1988). A forma destes bairros, inicialmente determinada pelo reticulado de caminhos abertos pelo promotor e limitada pela propriedade loteada, era paulatinamente condicionada por uma sucessão de estratégias de ocupação que seguia, de um modo geral,

esta sequência: 1) o proprietário do avo vedava o seu terreno e desse conjunto de vedações, normalmente em muro de alvenaria, resultava o primeiro esboço de arruamentos; 2) o proprietário pontuava marginalmente a sua propriedade com árvores de fruto e construía um pequeno anexo num dos extremos; 3) por fim, procedia à construção da casa de habitação, podendo o anexo ser arrendado. Também havia espaço para a horta (FERREIRA, 1985). Também haveria electricidade. As “baixadas” efectuadas pela empresa fornecedora não atendiam à legalidade da construção desde que houvesse poste público nas proximidades. Também poderia haver telefone, nas mesmas condições que para o caso da electricidade, apesar deste ser de banalização mais recente (OLIVEIRA, 1995).

Mas, mesmo este fenómeno que se julgava ser apropriação das classes mais insolventes, se veio a revelar como alvo de outros grupos sociais, mais abastados na disponibilidade de investimento. Daí, termos realidades diversas, em termos de composição social ou mesmo de qualidade urbanística, as quais podemos diferenciar entre a Quinta da Cabouca (na margem sul, concelho do Seixal e a poente de Corroios) ou São Domingos de Rana, a norte e no limite do concelho de Cascais com o de Oeiras. O primeiro como bairro sobretudo ocupado por trabalhadores operários da antiga siderurgia nacional, enquanto o segundo foi na sua origem um bairro de investimento para segundas residências, rapidamente transformadas em primeiras, tal a dinâmica de consolidação da actual AML.

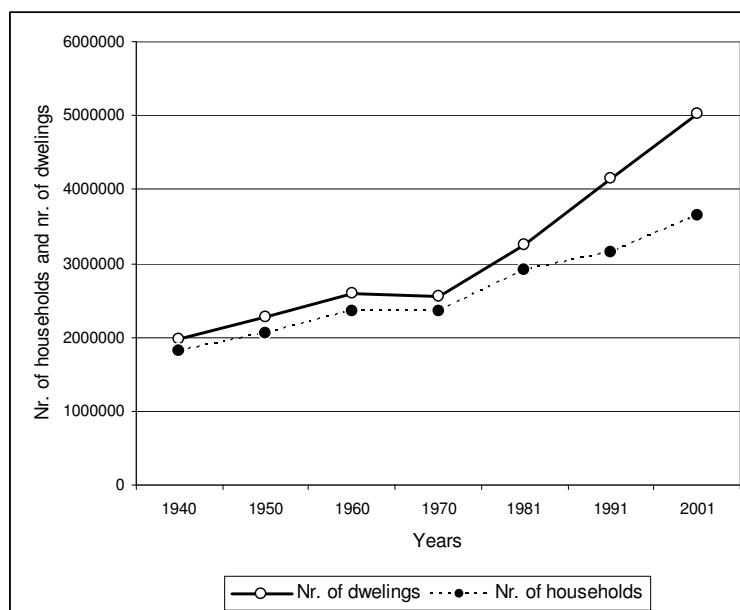
## **A EMERGÊNCIA DE UM NOVO PARADIGMA DE ACESSO À HABITAÇÃO E O PAPEL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Quando se chega a Abril de 1974 enfrenta-se a complexa tarefa de legalização dos bairros clandestinos herdados, para a qual muito contribuiu o apoio do Programa SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local, concebido pelo Arqº Nuno Portas) o qual para além de ter apoiado os moradores de “bairros problemáticos” nos processos de recuperação, reconstrução ou nova construção de habitação, também suportou os poderes públicos na promoção de uma “nova vaga” de habitação social. De facto, após um antigo ciclo de habitação social promovida pelo Estado Novo, na maior parte dos casos dirigida a segmentos específicos da população (MATOS, 1990), amplia-se no pós 25 de Abril, uma filosofia baseada na massificação e correlativa guetização social, a qual aumentou, por exemplo, os problemas de criminalidade (FERREIRA, 1994).

Mas, controlada a expansão da construção ilegal e aumentados os níveis de eficiência na gestão dos territórios concelhios, nomeadamente pela introdução dos Planos Directores Municipais já durante a década de 80, a par de um mercado de arrendamento quase inexistente, expande-se e consolida-se o hábito de compra da habitação. Esta expansão foi apoiada por dois agentes principais: i) o Estado, através da concessão de bonificações nas taxas de juro bancário, fosse para casais de baixos rendimentos, fosse para jovens; e ii) a banca (antes da liberalização do mercado bancário, a Caixa Geral de Depósitos - banco do Estado – era a maior emprestadora), tanto através do financiamento da construção, como da aquisição (ARAÚJO, 2008).

Com o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, o qual estabelece um novo regime jurídico do arrendamento urbano, tenta-se minimizar o efeito da lei do “congelamento das rendas”. No entanto, o mercado de arrendamento continuava a não oferecer condições de rentabilidade, nem para senhorios (desconfiados ou inseguros no rendimento que poderiam obter com a colocação no mercado dos seus imóveis e, por isso, inflacionando os valores das rendas, num contexto de fraca oferta), nem para potenciais arrendatários (valores de arrendamento demasiado elevados). Deste modo, com a participação do Estado e a disponibilidade da banca, continua a expansão de um novo paradigma de relação jurídica habitacional baseado no que podemos designar por “cultura de proprietário”.

Figura 4: Evolução do número de famílias e do número de fogos, 1940 a 2001



Fonte: OLIVEIRA, 2011

A par da crescente procura dirigida à compra de habitação, cristaliza um imenso parque predial urbano, mais ou menos antigo, com usos e ocupações muito diversos. Por um lado, e tendo por referência a cidade (ou concelho) de Lisboa, abundam as situações de completo abandono e conseqüente degradação do edificado arrendado porque os valores das rendas são demasiado baixos para financiar obras de restauro e manutenção e porque os senhorios não estão seguros sobre a recolocação no mercado de arrendamento dos alojamentos que vão ficando vagos. Por outro lado, abunda o mesmo tipo de situação, ou porque os mesmos senhorios ficam à espera que o prédio esteja devoluto para depois poderem realizar capital com a sua venda, ou então porque esperam uma valorização especulativa do terreno ocupado pelo imóvel. Apesar de o planeamento municipal, nomeadamente através da delimitação de “zonas” históricas com regulamentação urbanística apertada, se ter constituído como um obstáculo a este último tipo de actuação, o fenómeno do abandono e da proliferação de prédios devolutos não deixa, ainda hoje, de ser um problema urbano gravíssimo em Lisboa.

Mas, qual tem sido o papel do ramo da construção civil e obras públicas (CCOP) em todo o processo antes descrito? Qual a importância da construção de habitação e o significado da recuperação de imóveis na sua actividade? As respostas a estas questões não são fáceis, não só por causa dos dados estatísticos de fraca qualidade, mas também porque a produção de edificado apresenta oportunidades que aumentam a complexidade do funcionamento do mercado: por um lado, a colmatação do défice herdado de muitos anos sem investimento e, por outro, a oportunidade de investimento em imobiliário turístico, uma das mais fortes componentes do chamado turismo residencial.

Do mesmo modo que noutros países, também em Portugal o ramo da construção civil e obras públicas (CCOP) tem uma importância inegável, não só no, mas também para, o conjunto da economia nacional. No cont xto da matriz de relações técnicas entre ramos de actividade, a CCOP é aquele que apresenta, senão as maiores intensidades, pelo menos a maior diversidade em termos das relações com todos os outros ramos de actividade económica, correspondendo isso, na matriz de produção nacional, aos maiores volumes de formação bruta de capital fixo (FBCF) e de disponibilização de empregos (alguns autores estimam que por cada emprego gerado pela actividade da construção são criados 3 novos empregos no conjunto da economia - Afonso et al., 1998: 22), a par de menores índices de importação (LOPES, 2007).

Como qualquer outra actividade produtiva, a construção depende em grande medida da vitalidade da economia, sendo sobretudo importante a quantidade e o valor das encomendas providenciadas pelo sector público. Assim, numa fase de forte contenção do investimento público, o ramo CCOP pode experimentar uma crise profunda que, dadas as suas relações de sinergia e efeitos multiplicadores sobre outras actividades, acaba por se repercutir numa generalização de efeitos negativos acrescidos sobre toda a economia.

Em Portugal, à semelhança do que se passa noutros países europeus (BAGANHA et al., 2000), o ramo da construção civil assume, em termos económicos, e tanto em termos de emprego como do número de empresas, um significado estruturalmente importante. No entanto, o sector da construção civil assume em Portugal características especiais já que, para além da diversidade de situações empresariais, o próprio País tem uma história e uma prática que o diferenciam de muitos outros países, pois embora sejam comuns problemas de preço do solo, a nossa história é marcada pela insolvência da maioria da população no acesso ao mercado da habitação.



Em Portugal, se olharmos para os dados estatísticos mais detalhados disponíveis por município, aqueles que constituem a chamada Base de Dados BELEM, rapidamente chegamos à conclusão de que, em termos do número de empresas, o ramo da construção civil e obras públicas surge sempre num lugar destacado, logo a seguir, naturalmente, ao comércio, ramo de actividade onde ainda pululam as menos que micro empresas, muitas vezes empresas em nome individual ou em comandita, ou sociedades unipessoais, que amenizam os indicadores do desemprego (CACHINHO, 2002).

De uma realidade onde vingam um número assinalável de milhares de micro empresas, passamos para uma outra onde pontuam algumas dezenas daquelas que, de facto, têm poder económico e financeiro para dar resposta à forte procura de obras públicas que tem marcado os nossos últimos 20 anos. Isto é, em termos de valores envolvidos, a designada engenharia de obras públicas e a construção de equipamentos correspondiam, em 2007, a 75,4% das receitas das empresas com mais de 20 empregados (absorvendo, assim, a maior parte dos recursos nacionais - quase 100% públicos), enquanto as restantes intervenções (maioritariamente privadas) e que correspondem sobretudo ao imobiliário residencial se ficavam por uma pequena parcela (24,6%, em 2007) (Quadro 1).

Quadro 16: Estrutura do valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal - 2005 a 2007 (%)

Tipos de obra	2005	2006	2007
Edifícios	44,3	45,9	51,2
Edifícios residenciais	23,4	20,2	24,6
Edifícios não residenciais	20,9	25,7	26,6
Obras de engenharia civil	55,7	54,1	48,8
Total	100,0	100,0	100,0

Fonte: 2005 - INE, I. P., Inquérito Anual às Empresas; 2006, 2007- INE, I. P., Inquérito Anual às Empresas de Construção.

O volume de vendas associado à construção de habitação nova, não só por problemas de recolha de dados estatísticos (apenas empresas com mais de 20 empregados), mas também por razões de funcionamento deste universo empresarial, está muito subestimado.

De facto, se considerarmos o volume de vendas das empresas de construção (Quadro 2) por relação aos valores dos contratos de compra e venda de propriedades (prédios urbanos, rústicos ou mistos) (Quadro 3), e mesmo tendo em conta que as operações de compra e venda se referem, em cerca de 80%, a transacções sobre prédios urbanos e que uma parte delas não abrange apenas construções novas e, ainda, que remanesce uma margem de lucro que é necessário deduzir dessas transacções, facilmente se percebe que não estamos perante uma proporção de 30/70, mas sim, como estimamos, de 50/50.

Quadro 17: Volume de negócios (milhões de €) das empresas por Actividade económica (CAE Rev. 3) e Escalão de pessoal ao serviço, 2007 e 2008

	2007		2008	
	Milhões €	%	Milhões €	%
<b>Total dos ramos de actividade económica</b>	<b>355691,3</b>	<b>100,0</b>	<b>368392,4</b>	<b>100,0</b>
Menos de 10	92033,3	25,9	92386,5	25,1
10 – 19 pessoas ao serviço	37793,1	10,6	40100,8	10,9
10 – 49 pessoas ao serviço	85745,2	24,1	89710,8	24,4
20 – 49 pessoas ao serviço	47952,1	13,5	49610,0	13,5
50 – 249 pessoas ao serviço	76681,3	21,6	81042,5	22,0
250 e mais pessoas ao serviço	101231,5	28,5	105252,7	28,6
<b>Total do ramo da construção</b>	<b>35109,2</b>	<b>100,0</b>	<b>35987,8</b>	<b>100,0</b>
Menos de 10	12019,3	34,2	11316,2	31,4
10 – 19 pessoas ao serviço	4491,3	12,8	4145,9	11,5
10 – 49 pessoas ao serviço	9042,6	25,8	8658,4	24,1
20 – 49 pessoas ao serviço	4551,4	13,0	4512,6	12,5
50 – 249 pessoas ao serviço	6931,7	19,7	7487,2	20,8
250 e mais pessoas ao serviço	7115,6	20,3	8525,9	23,7

Fonte: INE

Quadro 18: Contratos de compra e venda (€) de prédios por Localização geográfica e Tipo de prédio, 2007

Unidades Territoriais	Valor dos contratos	
	Milhões de €	%
Portugal	29630,1	100,0
Norte	6352,6	21,4
Centro	4132,2	13,9
Lisboa	11888,8	40,1
Alentejo	1794,2	6,1
Algarve	4155,9	14,0
Região Autónoma dos Açores	436,7	1,5
Região Autónoma da Madeira	869,6	2,9

Fonte: INE

Aliás, para além das empresas com menos de 20 empregados terem, na construção, uma representação maior que no conjunto da economia (Quadro 2), elas geram mais de 30% do volume de vendas, pelo que pode também dizer-se que a sua não consideração introduz um erro equivalente em qualquer indicador de caracterização deste ramo.

## A EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO E A FALSA SATURAÇÃO DO MERCADO

De 1991 para 2001, para o conjunto do País, o número de alojamentos ocupados pelo proprietário aumentou 35,9%. Como é normal, é nas áreas rurais que prevalece a situação de plena propriedade (valores em torno ou superiores a 80%), apesar de nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto já serem, em 2001, de 67,8% e 65,8%, respectivamente. De modo inverso, é nestas áreas de maior densidade urbana que é maior a parcela dos proprietários endividados (49,6% e 45,8%, respectivamente, enquanto no restante território português esse valor é da ordem dos 22%). Por sua vez, 4,4% do total de proprietários do País com dívida à banca, tinha um encargo mensal acima de 500 euros, valor que na Região de Lisboa e no Grande Porto subia para 8,4% e 7,5%, respectivamente.

Quando se toma em conta o montante das transacções sobre edifícios ficamos perante um valor nacional de cerca de 30 milhões de euros onde a Região de Lisboa se aproxima dos 9 milhões e 500 mil euros. Este facto, para além de pôr em evidência que pouco mais de 2 dezenas de concelhos absorvem quase 1 terço do investimento em construção de edifícios, é revelador da discrepância geográfica de aplicação de investimentos públicos e privados. Os primeiros desses investimentos são, tendencialmente, igualmente distribuídos por todo o País (investimentos viários e em equipamentos públicos de utilização colectiva), enquanto os segundo encontram na área de maior concentração populacional o terreno para a sua reprodução, em crescendos que, pelo menos até 2003 (já que desse ano e até 2007 se verifica um abrandamento das taxas de crescimento), pode indiciar o início de uma tendência para a saturação do mercado, com o correlativo ajustamento da actividade construtiva.

Quadro 19: Estimativas do Parque Habitacional 1991-2007 - Fogos, em Portugal, por NUTS III

		Portugal	Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	R. A. Açores	R. A. Madeira
1991	Nº	4216541	1297894	1081789	1076267	376311,4	220476,7	84276,98	79526,22
	%	100,0	30,8	25,7	25,5	8,9	5,2	2,0	1,9
1997	Nº	4668220	1465416	1181103	1191486	402137,3	253076,4	89380,9	85620,29
	%	100,0	31,4	25,3	25,5	8,6	5,4	1,9	1,8
1998	Nº	4770778	1505628	1202474	1216493	407367,3	259563,5	90532,76	88719,96
	%	100,0	31,6	25,2	25,5	8,5	5,4	1,9	1,9
1999	Nº	4893773	1555762	1224958	1248507	414106,8	267117,2	91422,41	91900,25
	%	100,0	31,8	25,0	25,5	8,5	5,5	1,9	1,9
2000	Nº	5007100	1602099	1245460	1277803	420113,3	274954,9	92455,64	94214,72
	%	100,0	32,0	24,9	25,5	8,4	5,5	1,8	1,9

2001	Nº	5106441	1641812	1265697	1298343	426050	283377	93410	97752
	%	100,0	32,2	24,8	25,4	8,3	5,5	1,8	1,9
2006	Nº	5532754	1794791	1362439	1381147	451974	326320	101726	114357
	%	100,0	32,4	24,6	25,0	8,2	5,9	1,8	2,1
2007	Nº	5590370	1811833	1375526	1392250	456193	333834	103168	117566
	%	100,0	32,4	24,6	24,9	8,2	6,0	1,8	2,1
Var. % 1991-2007		32,6	39,6	27,2	29,4	21,2	51,4	22,4	47,8
Var. % média anual 1991-2001		2,1	2,6	1,7	2,1	1,3	2,9	1,1	2,3
Var. % média anual 2001-2007		1,6	1,7	1,4	1,2	1,2	3,0	1,7	3,4

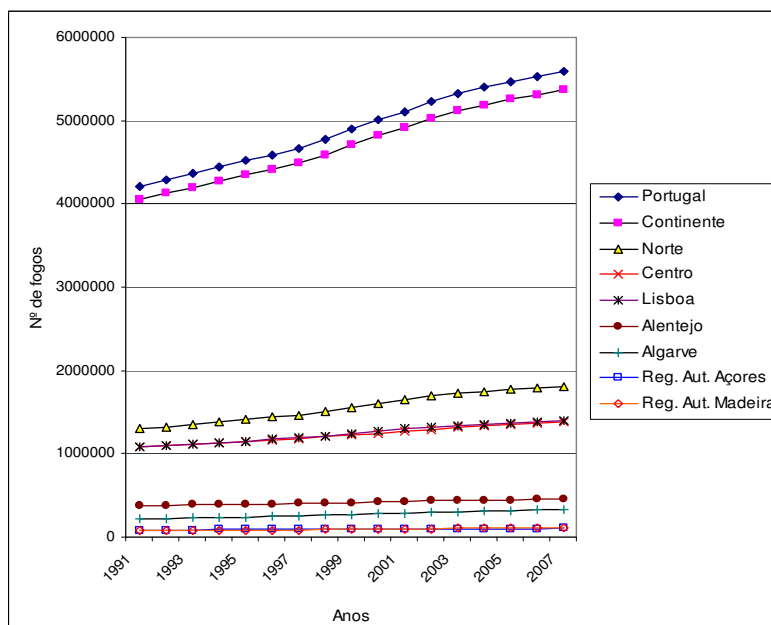
Nota: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se subavaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Fonte: INE, Estatísticas da Construção e da Habitação, 2008

A evolução do *stock* de alojamentos tendo por referência os dados disponíveis nas Estatísticas da Construção e Habitação publicadas pelo INE, entre 1991 e 2007, apresenta um padrão geral para o País e respectivas subdivisões administrativas ou estatísticas ao qual pode ser ajustado uma função de tipo sigmóide ou logística, apesar de o seu parâmetro “declive” ser muito pouco acentuado, ao contrário do que se passa com outros fenómenos de difusão ou de “ciclo de vida” de produtos. Isto é, a habitação pode ser entendida como um produto pouco perecível e com capacidade de adaptação a novos segmentos de mercado, independentemente da sua qualidade ou capacidade de incorporação de inovações, já que a localização (apesar de relativa face à constituição de novas centralidades urbanas – sociais, económicas ou culturais) é fundamental, tanto no seu usufruto, como na percepção da sua valorização.

Tendo em conta aquele padrão, é possível identificar três períodos evolutivos: 1) um primeiro, correspondente a um acréscimo ligeiro mas contínuo, entre 1991 e, aproximadamente, 1997; 2) um segundo, com mais elevadas taxas de variação, entre 1997 e 2003; e, por fim, 3) um terceiro e último, onde se verifica um abrandamento das taxas de acréscimo da construção de novos alojamentos, visível entre 2004 e 2007.

Figura 5: Evolução do número de fogos por NUT2, 1991 a 2007

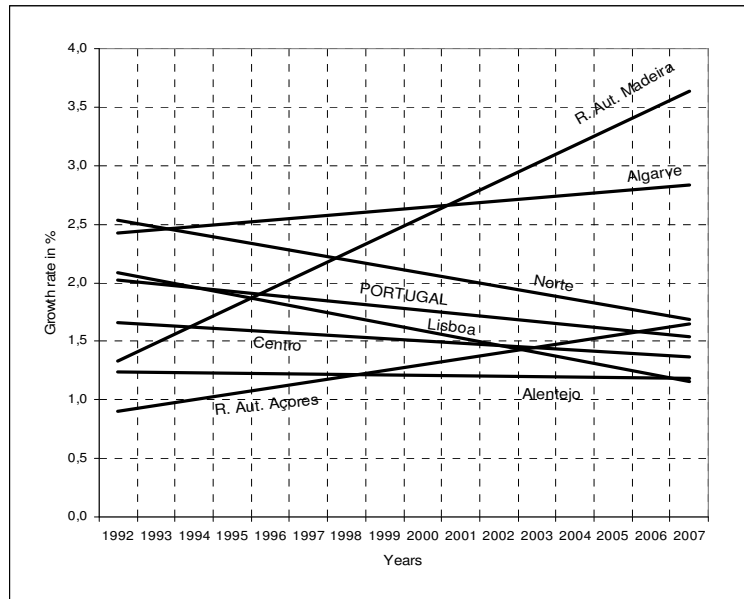


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e da Habitação

Mas, os valores absolutos escondem uma outra realidade que as taxas de crescimento anual ajudam a esclarecer. De facto, por regiões NUT2, verifica-se um comportamento dissemelhante, apresentando o Algarve e as duas regiões autónomas uma tendência positiva, ao passo que as restantes mostram o inverso. Este maior dinamismo das duas regiões mais atractivas do ponto de vista do turismo de lazer, a que acresce os Açores, apesar de tudo ainda um destino pouco visitado mas em fase de arranque, pode indiciar a emergência de novas oportunidades para a construção de tipologias (sejam moradias, sejam apartamentos) relacionadas com a segunda residência, *strictu sensu*, ou o turismo residencial em *resorts*. Por outro lado, todas as outras regiões mostram sinais de saturação e, daí, o abrandamento das taxas de crescimento de novo imobiliário habitacional.



Figura 6: Tendência evolutivas das taxas de crescimento dos fogos, 1991 a 2007



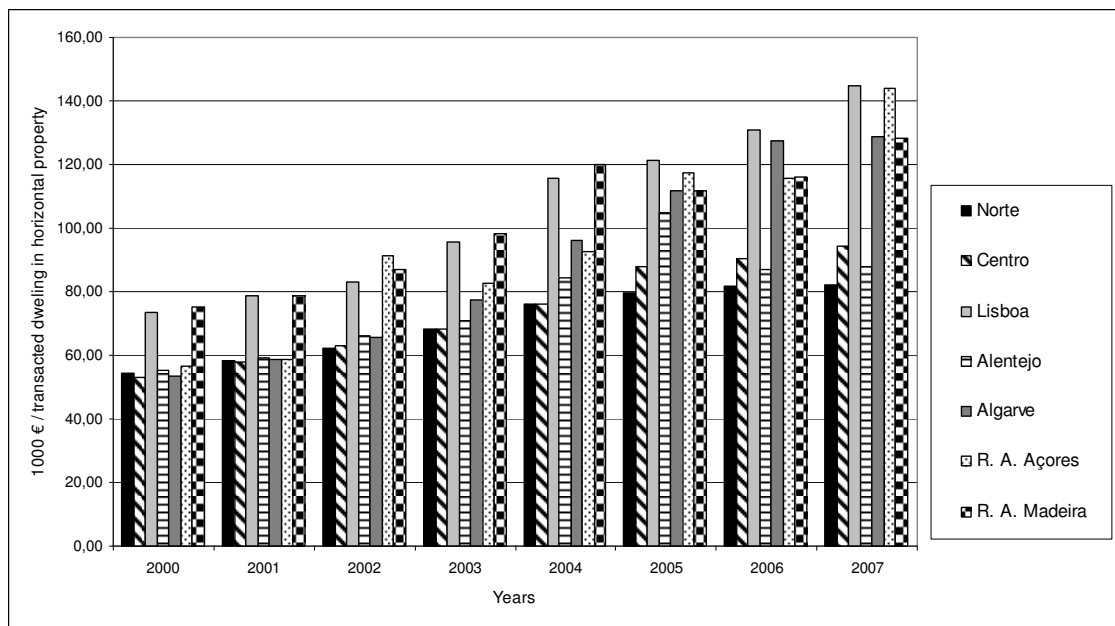
Fonte: OLIVEIRA, 2011

As três regiões mais dinâmicas, são também aquelas onde o preço de aquisição de fogos é mais elevado, juntando-se-lhes também Lisboa, a qual em 2000 e entre 2002 e 2004 apenas era suplantada pela Madeira. No entanto, se retirarmos o efeito sobre os preços induzido pelo facto de, nas ilhas, para além dos custos de importação de materiais, os mercados serem mais exíguos e territorialmente descontínuos, a região de Lisboa é indubitavelmente aquela onde os preços do alojamento são mais elevados.

Apesar de os valores não terem sido deflacionados, as taxas de crescimento do preço médio dos prédios em propriedade horizontal transaccionados entre 2000 e 2007, pelo menos até 2005, são manifestamente superiores à taxa de inflação e, sobretudo entre 2002 e 2005, verifica-se um comportamento em alta relativamente atípico que afectou principalmente o Algarve e Lisboa. A figura seguinte ilustra essa evolução e na sua elaboração apenas foram tidos em conta os valores dos contratos de compra e venda relativos a prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, já que isso corresponde, não só à maior parte dos alojamentos, mas também porque a introdução de outros prédios urbanos, rústicos ou mistos - parte rural e parte urbana -, iria introduzir um efeito relacionado com a transacção de grandes propriedades, normalmente alvo posterior de loteamento.

Este comportamento aparenta estar relacionado com o aumento do investimento em habitações de segmento mais elevado, já que não tem correspondência no aumento do crédito bancário, pois o indicador crédito à habitação por habitante não sofre nesse mesmo período idêntica alteração (segundo o INE, 6192 euros por habitante em 2002 e 7390 euros por habitante, em 2005). Nos dois últimos anos, 2006 e 2007, as variações de preço são muito menos marcadas (e por vezes negativas) em todas as regiões, com excepção de Lisboa, Açores e Madeira. O Algarve regista, de 2006 para 2007, a variação menos acentuada desde o ano 2000 e, o Norte, fica-se por uma taxa de 0,4%, valores que, dada a inflação, correspondem na realidade a uma baixa de preço, ou seja, a um ajustamento do mercado imobiliário tendo em conta a reconhecida retracção da procura.

Figura 7: Evolução do preço médio dos prédios em propriedade horizontal transaccionados entre 2000 e 2007



Fonte: OLIVEIRA, 2011

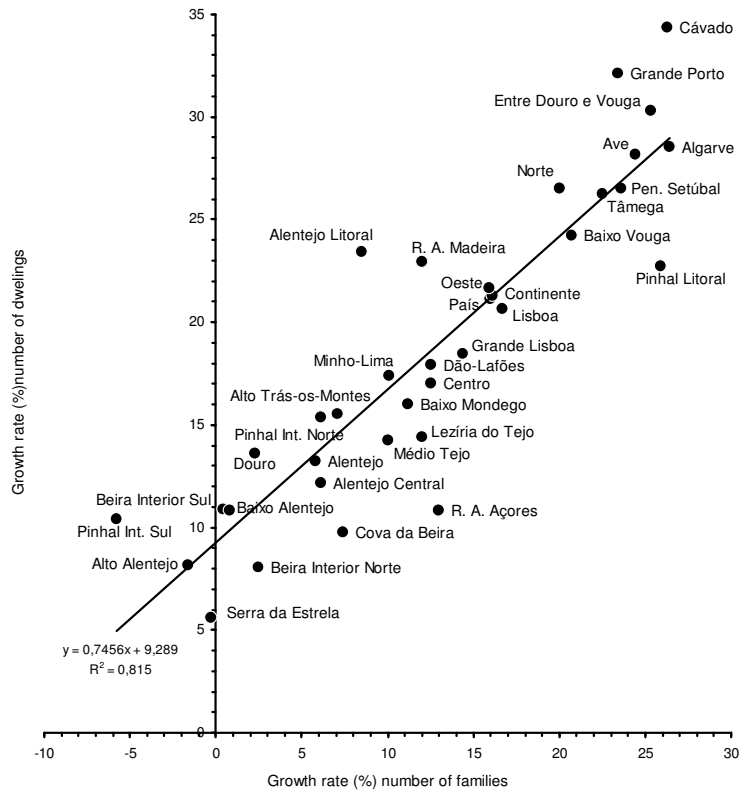
Mas, esta redução de preço, pouco significa para o esforço das famílias associado à aquisição de uma habitação, num contexto em que os preços do arrendamento são superiores a esse mesmo esforço e, por isso, ainda não são uma alternativa atraente. Por um lado, e tendo em conta que, por exemplo, em 2008, o salário anual médio rondou os 19.000 euros (INE, 2008), a aquisição de uma habitação em Lisboa, tendo presente o valor médio de 145 mil euros em 2007, poderia corresponder ao investimento de quase oito anos de trabalho enquanto, por exemplo, em Dublin, esse esforço seria de apenas cinco anos e meio, e isto considerando apenas o rendimento máximo de elegibilidade para uma habitação camarária (40.000 euros/ano) ou seja, o limiar máximo de pobreza, a par de valores médios da habitação de cerca de 220.000 euros (FOLEY, 2004).

Mas, quando confrontamos o esforço de manutenção de uma habitação (rendas, mesmo que de aquisição, e outras despesas correntes) com a estrutura de despesas familiares, chegamos, de acordo com o INE, a um valor de 14%. O que está por detrás deste contrasenso que faz pesar tão pouco um investimento tão avultado? Nada que não tenhamos já referido. Tão só e apenas, por um lado, a inércia associada à baixa de encargos com habitação adquirida em contextos temporais de elevadas taxas de inflação (por exemplo, em meados dos anos 80, quando as taxas de juro do crédito rondavam os 18% ao ano) e, por outro, a permanência ainda frequente de valores de arrendamento extremamente baixos, mesmo após a liberalização do arrendamento urbano em 1990. De facto, ainda em 2001, 59% dos alojamentos arrendados no País, correspondiam a um valor de renda mensal abaixo dos 99,75€ e, em Lisboa e no Grande Porto, essa proporção subia para 66%.

De 1991 para 2001, tomando como referência as NUT2 e 3, as taxas de crescimento dos alojamentos foram sempre superiores, com excepção do Pinhal Litoral e dos Açores, às taxas de crescimento das famílias. Daí, dever a figura 7 ser interpretada na óptica dos valores médios para cada uma dessas variáveis, salientando as situações que mais se afastam da linha de tendência correspondente à alteração de uma delas em função da outra variável. Verifica-se uma repartição muito equilibrada (correlação de Pearson de 0,903), tendo por referência a variação do número de famílias, entre as situações em que ocorreu um valor mais alto ou mais baixo do crescimento dos alojamentos face ao que seria de esperar. No entanto, o gráfico seguinte (Figura 7) mostra que as NUT2 e NUT3 onde o acréscimo de alojamentos foi superior ao acréscimo das famílias são aquelas, ou onde permanecem problemas habitacionais por resolver (Cávado e Grande Porto e a Região Norte no seu conjunto), ou onde a par desses mesmos problemas é também importante o fenómeno turístico (caso da Região da Madeira), ou ainda, onde as amenidades ambientais sugerem ser o motor do crescimento da construção de alojamentos que presumimos provavelmente destinados a segundas residências (Alentejo Litoral e Pinhal Interior Sul).

Na situação oposta (crescimento do número de famílias superior ao crescimento que seria de esperar para os alojamentos), destacam-se casos muito diversos, ou em que o dinamismo económico da década de 90 (que justifica um dinamismo demográfico positivamente atípico, no contexto nacional), parece não ter tido correspondência no crescimento da construção (Pinhal Litoral), ou onde a crise de emprego foi particularmente acentuada (Cova da Beira) ou, ainda, onde é mais evidente a perda de vitalidade demográfica e económica (Serra da Estrela e Beira Interior Norte).

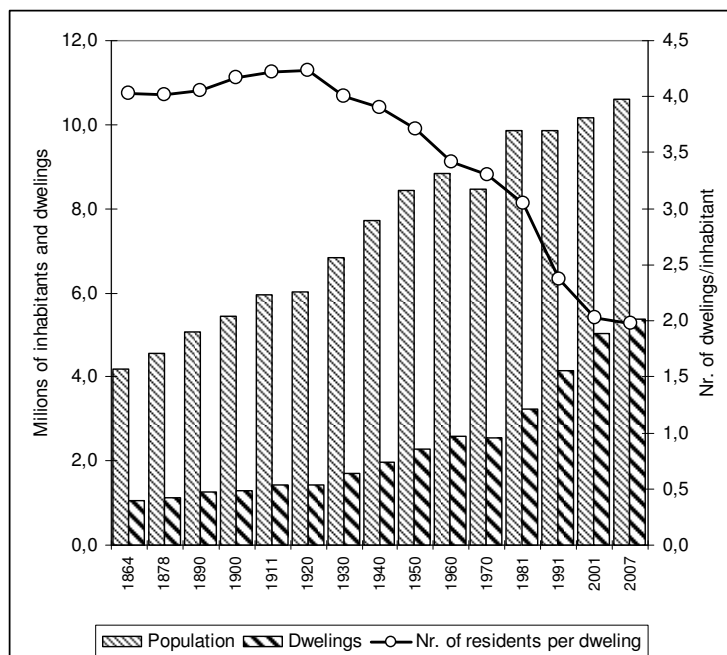
Figura 8: Relação entre a taxa de crescimento do número de famílias e a do número de alojamentos, entre 1991 e 2001



Fonte: OLIVEIRA, 2011

Em Portugal, as transformações que tramitaram entre a existência de um parque habitacional com elevada densidade de ocupação (1864, com quase 11 pessoas por alojamento), até outro que alberga uma média de 1,9 pessoas por alojamento (2007) (Figura 8), referem-se àquelas que se relacionam com os hábitos sócio-culturais e capacidade económica que estão na base da alteração das estruturas familiares (ANDRÉ, 1994). De facto, o número médio de pessoas por alojamento, já desde 1930 que tem vindo a decrescer de forma acentuada, mas com uma taxa de decréscimo mais elevada sobretudo a partir de 1981, ano a partir do qual também é mais volumosa a variação absoluta do número de alojamentos.

Figura 9: Evolução da população, do número de alojamentos e da densidade de ocupação dos alojamentos, 1864 a 2007



Fonte: OLIVEIRA, 2011

Mas, significa isto que as necessidades habitacionais das famílias estão satisfeitas? Os dados não mostram isso. Por um lado, apesar de ter diminuído no País, de 1991 para 2001, a proporção de alojamentos não clássicos (essencialmente barracas e alojamentos precários em madeira) no total de alojamentos (variação de -1,2%), regiões houve onde essa variação acusou problemas gravíssimos (+98,1% no Algarve, +43,2% no Alentejo e +29,3% na Região Norte). Se do conjunto dos alojamentos não clássicos apenas extrairmos os classificados como “barracas”, já que o conceito de “casas rudimentares de madeira” não é suficientemente claro no Censo, então o Alentejo e o Algarve passam a ser as únicas regiões onde este fenómeno aumentou com taxas extremamente preocupantes: 75,6% e 56,5%, respectivamente.

Se a esta realidade de aprofundamento do problema habitacional juntarmos uma outra relacionada com as más condições de habitabilidade, então o problema agrava-se ainda mais. Por exemplo, em Portugal, em 2001, 2,5% dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual (e por isso retiradas as situações relacionadas com barracas e quejandos), não dispunham de retrete.

No total, considerando os alojamentos clássicos existentes, mas retirados aqueles que são segundas residências e os que declaradamente não oferecem condições de habitabilidade ou são partilhados por mais do que uma família, chega-se a um valor de 3.591.887, o que, tendo em conta o número total de famílias (3.654.633, em 2001, entre clássicas e institucionais) resulta num défice de 62.746 alojamentos. Se a este valor somarmos as famílias que vivem em alojamentos não clássicos, obtemos um novo total de 90.065 alojamentos em falta. Esta carência pode ser suprida a partir dos alojamentos que, em 2001, se encontravam vagos (516.085, retirados os que se encontravam vagos para demolição). No entanto, se tivermos em atenção que, também em 2001, 568.886 alojamentos estavam sobrelotados (uma ou mais divisões em faltam, atendendo ao número de elementos da família), as necessidades de novos alojamentos, mesmo tendo em conta o reajustamento com o existente, alteram-se substancialmente.

De facto, se considerarmos apenas os alojamentos que têm 3 ou mais divisões em falta e a esse dado acrescentarmos o número de alojamentos necessários ao funcionamento do mercado (2% do total de famílias, para suprir necessidades de mobilidade, eventuais abates ao stock existente, fragmentação/recomposição familiar, etc.), então o volume de alojamentos necessários altera-se para 204.087, valor que continua a ser amplamente coberto pelos alojamentos vagos. Mesmo tendo em conta o crescimento populacional de 2001 para 2011, amplamente suportado pela imigração, dificilmente se justifica, tendo em conta este balanço geral, a continuação da construção de habitações novas, devendo o mercado entrar numa nova etapa que deverá privilegiar a recuperação do edificado existente. Mas, este tipo de balanço obnubila também o factor mais importante: a Geografia. O Plano Estratégico de Habitação, para o período 2008-2013, através dos contributos de uma vasta equipa de consultores (GUERRA et al., 2010), já introduz as componentes das diferenciações regionais e sociais. De facto, é fundamental saber-se onde, e para quem, faltam alojamentos e onde estes estão em demasia, do mesmo modo que é também fundamental programar a construção de alojamentos junto aos locais onde também é mais previsível o aumento do emprego. Esta relação de proximidade casa-emprego terá maiores probabilidades de ocorrer nas maiores concentrações urbanas do País, exactamente aquelas onde o défice habitacional perdura, mesmo descontando alguma ineficiência na gestão do parque habitacional público, incluindo o de tipo social.

Em acréscimo, também deverá o Estado assegurar que o processo de recuperação do edificado antigo não irá perpetuar as fracas condições habitacionais providenciadas por tipologias inadequadas, pelo que, sobretudo ao nível dos centros históricos das vilas e cidades devem ser encontradas soluções flexíveis que conjuguem preservação (ou valorização da paisagem urbana) com modernidade (áreas e níveis de serviço nas habitações condizentes com os actuais modos de vida).

## **NOVOS SEGMENTOS DE INVESTIMENTO: IMOBILIÁRIO TURÍSTICO RESIDENCIAL E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS**

Tendo apenas em conta a informação estatística oficial, em 2008 estavam registados 2041 estabelecimentos da hotelaria convencional mais os que a legislação define como sendo outros empreendimentos turísticos. Desse total apenas menos de 2% eram aldeamentos turísticos e mais de 88% localizavam-se no Algarve. No geral, a evolução de 1995 a 2008 aponta para o seguinte: (i) um aumento significativo e progressivo dos hotéis e hotéis apartamentos; (ii) uma tendência para o decréscimo das tipologias de menor valor acrescentado, também as mais frequentes, e que em 2008 passaram a ser classificadas como “alojamento local” deixando, por isso, de ser consideradas como “empreendimentos turísticos”; (iii) após um período de forte crescimento, pelo menos até 2005, os apartamentos turísticos passam a registar uma taxa de variação negativa em 2008; (iv) uma quase que estabilização, já desde 1995, do número de “aldeamentos turísticos”, apesar da sua aparente densificação (progressivo aumento da sua capacidade de alojamento).

Estes dados chamam desde logo a atenção, num contexto da natural adaptação da oferta à procura, para algumas observações relevantes, cujas modalidades de resposta podem configurar o futuro do turismo em Portugal:

- (i) um comportamento positivo da procura efectiva assente em estadias curtas (city short breaks), sejam de lazer ou negócios;
- (ii) o esgotamento da tipologia “aldeamento turístico”, talvez por concorrência dos resorts, mas muito provavelmente pela oferta similar mas fora dos procedimentos turísticos (housing developments within urban perimeters);
- (iii) a reconfiguração da oferta nas tipologias de menor valor acrescentado;
- (iv) o início da falência da tipologia “apartamentos turísticos”, muitas vezes assente numa exploração em regime de propriedade temporalmente fraccionada (time-sharing), sobretudo localizada em destinos de sol e mar já com capacidades de carga próximas da exaustão e, por isso, cada vez menos atractivas, tendo sobretudo em conta os custos envolvidos (partilha da manutenção anual) e a concorrência das camas fora do mercado regulado.
- (v) Por fim, tendo em conta, pelo menos até há pouco tempo, o comportamento do mercado imobiliário, bem assim como a tendência para o aumento do comportamento psicocêntrico do turista em forte relação com a idade (progressivo envelhecimento da procura potencial), não podemos descurar o efeito da componente de segundas residências enquanto parte do turismo residencial.

Em Portugal, não existe regulamentação específica que se aplique à promoção de segundas residências quando estas se encontram fora de empreendimentos turísticos classificados como “aldeamentos turísticos”, “apartamentos turísticos” ou “conjuntos turísticos”, sendo estes últimos também vulgarmente conhecidos e designados na legislação como *resorts*. Quando não enquadradas numa das tipologias antes referidas, aplica-se a legislação geral que regula a aquisição de habitação própria. De facto, pese embora a recente adopção do conceito de turismo residencial, já desde 1969 que existe a possibilidade de comercialização de segundas residências no âmbito de outras figuras de “alojamento turístico” enquadradas na legislação portuguesa (mais recentemente alterada em 2008): as moradias turísticas, os aldeamentos turísticos e os conjuntos turísticos. Para melhor se entender esta afirmação, passemos em revista o historial da regulação pertinente para este tema.

O processo de licenciamento e classificação dos empreendimentos turísticos, onde se incluem aqueles em que é possível ser proprietário de uma segunda residência, é actualmente regulado pelo Decreto Lei nº 39/2008, de 7 de Março. Este texto legal vem na sequência de um longo percurso de regulação turística que tem início em 1954, com a publicação da Lei nº 2073, de 23 de Dezembro desse ano. A este diploma legal segue-se, na senda de um conceito onde a intervenção do Estado era fundamental para a garantia da qualidade da oferta como motor do desenvolvimento turístico do País, o Decreto-Lei nº 49399, de 24 de Novembro de 1969, o qual, para além de definir as tipologias de alojamento hoteleiro também introduz pela primeira vez a noção de conjunto turístico. Entre outras normas regulamentares, destacam-se, a seguir, o Decreto-Lei nº 435/82, de 30 de Outubro, onde se estabelecem, pela primeira vez, as normas de classificação e gestão dos aldeamentos turísticos. Em 1986, através do Decreto-Lei nº 328/86, de 30 de Setembro é também revisto o D.L. nº 49399, de 24 de Novembro de 1969, com a justificação de que “surgiram novas formas de alojamento turístico cujo aparecimento é dos anos 70, ou mesmo dos anos 80”, isto já num contexto político estabilizado onde as regiões autónomas e autarquias locais eram uma realidade e se considerava necessário preservar a qualidade dos equipamentos turísticos e das condições naturais estabelecendo-se pela primeira vez normas destinadas à delimitação de áreas com especiais aptidões turísticas.

Para essas áreas, “estabelece-se a possibilidade de se definirem normas e parâmetros rigorosos, destinados a preservar, por um lado, o seu meio ambiente e o património cultural existente e, por outro, salvaguardar a qualidade do equipamento turístico que nelas será implantado” (CARVALHO, 1988:210). Finalmente, após o Decreto Regulamentar nº 8/89, de 21 de Março que aprovou o Regulamento dos Empreendimentos Turísticos é publicado o Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, o qual estabeleceu o Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos em vigor até 2008, ano em que foi publicada a legislação já citada (D. L. nº 39/2008) e actualmente em vigor.

Relativamente a toda a legislação anterior, as grandes alterações introduzidas pelo D. L. nº 39/2008, referem-se a:

- i) o fim de algumas tipologias de empreendimentos turísticos, tais como as estalagens, as pensões (incluindo o seu nível superior que era designado por albergaria), os motéis e as moradias turísticas. A tipologia de turismo no espaço rural (TER) passa a acolher as casas de campo, o agro-turismo, os hotéis rurais e o turismo de aldeia. O turismo de habitação, anteriormente incluído no TER passa a constituir-se como uma tipologia autónoma;
- ii) a criação de uma nova categoria designada por “estabelecimentos de alojamento local”, a qual inclui os casos que não se enquadrem na definição de empreendimento turístico, isto é, que não “disponham de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares” (Artº 2º do D.L. 39/2008, de 7 de Março);



iii) a imposição de todas as unidades de alojamento se deverem encontrar permanentemente afectas à utilização turística, cuja comercialização deverá estar sempre a cargo de uma entidade exploradora, sendo vedado esse direito aos proprietários individuais, nos casos em que exista um regime de propriedade plural.

Ora, compreensivelmente, foi sobretudo esta última alteração que gerou inúmeras reacções de insatisfação por parte de pessoas envolvidas no segmento que preferimos designar por “imobiliário turístico”, já que se levantam grandes problemas de comercialização das unidades de alojamento quando está em causa a capacidade de gerir individualmente a sua utilização e fruição plenas. De facto, a legislação é muito restritiva relativamente à possibilidade de utilização exclusiva das unidades de alojamento por parte do seu proprietário. Apesar de se admitir o regime de propriedade plural (conceito que inclui o regime de propriedade horizontal, na qual coexistem a propriedade exclusiva de uma parte do prédio com a propriedade comum ou compropriedade das partes que a todos servem), a actual legislação manda que todas as unidades de alojamento estejam sempre disponíveis para utilização turística, independentemente do seu regime de propriedade, através da mediação de uma entidade exploradora, a qual poderá ser, ou não, a entidade proprietária.

Uma parte da justificação para esta “atitude legal” pode ser encontrada no sistema de planeamento que tem orientado a ocupação do território em Portugal. Por um lado, num processo que é objecto de duas atitudes, por vezes, antagónicas e, também por vezes, política e economicamente justificadas, existe uma supervisão apertada sobre a definição e o alargamento do perímetro dos aglomerados urbanos e, por outro, facilita-se a edificação para fins habitacionais fora desses mesmos perímetros tendo em conta dois argumentos de significado (ou impacte) diferente:

- i) o direito à habitação e ao assento de lavoura de um agricultor (licenciamento casuístico que normalmente entra em conta com critérios de dimensão média da propriedade rústica – 7,5ha em alguns concelhos do Sul do País, mas que pode ir a 1000 m2 em municípios de propriedades de muito pequena dimensão média, como é o caso do Minho) e
- ii) a necessidade de desenvolvimento turístico, podendo para isso reservarem-se extensas áreas de território municipal onde se verificam amenidades ambientais específicas desde que não colidam com os valores do ambiente natural a preservar, sejam do âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN), sejam do da Rede Natura 2000 (RN2000), sejam de qualquer outro tipo relacionado como as ZPE (Zonas de Protecção Especial, resultantes da RN2000 ou de outras directivas comunitárias).

Mas, nem tudo é claro sobre as reais diferenças existentes entre “aldeamentos” e “conjuntos” turísticos. De facto, é possível concluir que a legislação estabeleceu como grande diferença entre os dois tipos o facto de os “conjuntos turísticos” deverem integrar, pelo menos, um estabelecimento hoteleiro e outro equipamento, ou de animação, ou de restauração. Aparentemente, a ideia do legislador foi também a de que aos “conjuntos turísticos” poderia estar aberto, ao contrário dos “aldeamentos”, em planos de nível regional e municipal, o caminho para a sua implantação em solos fora dos perímetros urbanos. De facto, as áreas do País que apresentam melhores condições de atracção, ou de sucesso de investimento, encontram-se fora dos perímetros dos aglomerados urbanos, ou na envolvente de planos de água (albufeiras de águas públicas interiores ou marítimas), ou na faixa costeira de muito baixa ocupação (quase toda a costa entre Sagres e Tróia), ou em zonas de interface entre a costa e o interior rural tradicional preservado (uma faixa de 60 km da costa para o interior).

A consulta do Registo Nacional de Turismo (RNT) (<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNET>), mostra um total de 40 empreendimentos classificados como aldeamentos (32) e conjuntos turísticos (8). Do primeiro tipo, 4 estão em projecto e 5 correspondem apenas a intenções de investimento. Do segundo tipo, 1 está em projecto e 3 são intenções. Apesar de no Artigo 40.º da Lei em vigor ser referido que “O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (...) [onde] consta o nome, classificação, capacidade e localização do empreendimento (...)”, ainda não é possível obter dados sobre as suas capacidades de ocupação. A maior parte destes empreendimentos (70%) localiza-se no Algarve, não deixando de ser interessante, apesar da fraca relevância, a ocorrência de localizações em Penela, Mortágua e Lamego.

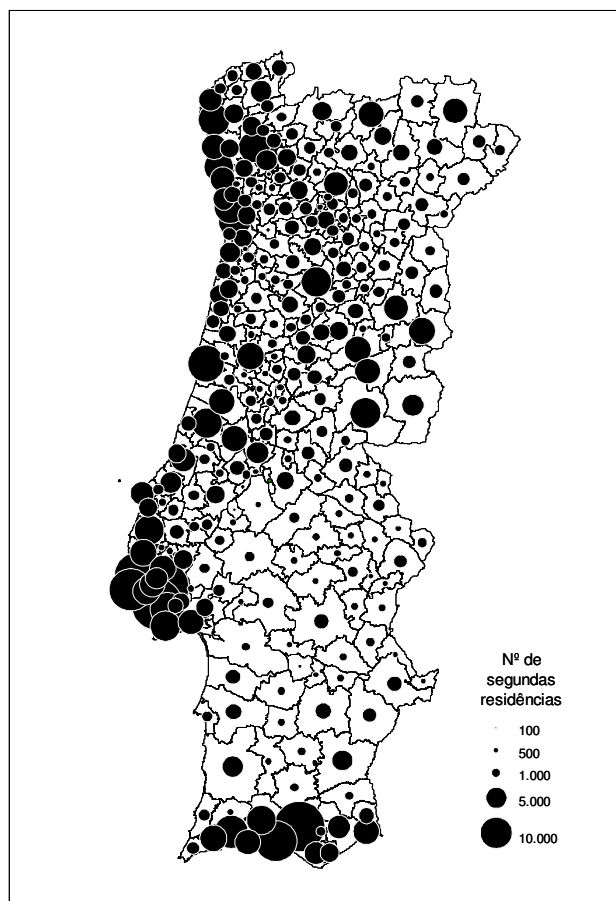
O quadro seguinte ilustra as expectativas de crescimento do imobiliário turístico que existiam em 2006, quando ainda se perspectivavam grandes investimentos em *resorts* integrados. Apesar de nesse quadro os consultores não terem considerado os projectos de investimento em áreas inferiores a 70 hectares (o suficiente para, em regime de média densidade, se construírem algumas centenas de moradias), é visível, tendo em conta a dimensão da ocupação territorial, a forte pressão que o Alentejo e a sua costa iriam sofrer.

Quadro 5: Perspectivas futuras - *Resorts* Integrados em Portugal

Região	Montante de Investimento (Milhões de Euro)	Dimensão (1000 ha)	Área de construção (1000 m <sup>2</sup> )	Total de unidades
Oeste	1600	2,0	700	3900
Ribatejo	1500	2,0	370	2300
Costa Azul	2500	10,0	5250	15800
Costa Alentejana	1500	20,7	300	1200
Alentejo Interior	1700	5,5	1816	5900
Algarve	3900	4,5	169	8800
Total	12700	44,7	26470	37900

Fonte: Adaptado de THR - Asesores en Turismo Hotelaría y Recreación, S.A. (2006) "Turismo residencial e Resorts Integrados". Lisboa, Turismo de Portugal, I.P., p. 33

Fig. 9 - Distribuição das segundas residências, por município, em 2011



Fonte dos dados: INE, Censo de 2001

De facto, se entendermos o turismo residencial como algo que conjuga segunda residência com uma oferta complementar que ultrapassa os simples serviços de apoio na manutenção dessa mesma residência (limpezas, lavandaria, engomadoria e pequenas obras de reparação, interiores e exteriores), o que pressupõe a disponibilização de outros serviços, como por exemplo os de animação turística, então estaremos face a algo que será merecedor de uma avaliação dos seus efeitos sobre o desenvolvimento local. Mas, se substituirmos o termo "turismo residencial" por "turismo de segunda residência", para além da inclusão dos empreendimentos do tipo *resort* já consolidados desde os anos 70 (ou em vias de conclusão ou ainda em fase de projecto) os dados de base alteram-se substancialmente e teremos de passar a incluir os cerca de 950.000 fogos que ficaram classificados como tal no último censo (Figura 9), e que correspondem a cerca de 20% do total de alojamentos familiares clássicos, com uma taxa de crescimento de cerca de 40% face a 1991.

O forte crescimento do número de segundas residências, apresenta de 1991 para 2001 um padrão espacial que pouco se tem alterado, podendo afirmar-se que se tem verificado uma tendência para a progressiva

homogeneização da sua distribuição territorial (Oliveira, et al., 2009). Este fenómeno, o qual também sugere a existência de problemas de classificação censitária, não deixa de se constituir como uma oportunidade acrescida para o mercado imobiliário.

A percepção negativa que por vezes transparece de algumas reacções, nomeadamente por parte de algumas organizações ambientalistas, sobre os efeitos no desenvolvimento derivados da promoção imobiliária para fins de turismo residencial em "resorts integrados", ancorada no que aconteceu, por exemplo, no Sul de Espanha (Aledo, 2009), acaba por esquecer a existência destes 950000 alojamentos. Por outro lado, também todas as regiões NUTII do País estão protegidas por planos de ordenamento, onde se incluem os PROT, os quais definem a capacidade máxima em número de camas turísticas, mas infelizmente nada dizem sobre as segundas residências, tanto em meio rural, como urbano.

Deste modo, do ponto de vista da produção de efeitos sobre o desenvolvimento a todas as escalas, o que será preferível? Ter claramente conhecidos "n" empreendimentos legalmente enquadrados e escrutinados pelos poderes públicos e privados, ou ter 950 mil habitações, com tendência a crescer, consideradas como de segunda residência e sobre as quais nada ou pouco se conhece?

## **BIBLIOGRAFIA**

- AFONSO, F. P. et al. (1998) O sector da construção - diagnóstico e eixos de intervenção. Lisboa: IAPMEI (Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento), Observatório das PME.
- ALEDO, A. (2009) Turismo residencial em Espanha: experiências e desafios. Comunicação in Conferência Internacional "Segundas Residências e Desenvolvimento Local", Óbidos (Accessed on 1 May 2010: [http://tercud.ulusofona.pt/publicacoes/2009/Present\\_Aledo.pdf](http://tercud.ulusofona.pt/publicacoes/2009/Present_Aledo.pdf))
- ANDRÉ, I. M. (1994) O falso neutro em geografia humana: género e relação patriarcal no emprego e no trabalho doméstico. Tese de doutoramento em Geografia Humana, Universidade de Lisboa, p. mim.
- ARAÚJO, L. M. S. (2008) O imobiliário, a qualidade urbanística e o sector financeiro. Lisboa, ULHT, Dissertação de mestrado em urbanismo, p. mim.
- BAGANHA, M. I.; MARQUES, J. C.; GÓIS, P. (2002) O Sector da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal: 1990-2000. Coimbra, Oficina do CES, (173), 35 p.
- BRITO, R. S. (1976) Lisboa: esboço geográfico. Lisboa, Boletim Cultural da Assembleia Distrital de Lisboa, (82), 206 p.
- CACHINHO, H. (2002) O Comércio Retalhista Português. Pós-modernidade, consumidores e espaço. Lisboa, GEPE, 473 p.
- CARVALHO, N. (1988) Colectânea de Legislação de Turismo. Lisboa: INCM, 1116 p.
- FERREIRA, A. F. (1994) Habitação social: lições e prevenções para o PER. Lisboa, Sociedade e Território (20), p. 8-10
- FERREIRA, A. F. et al. (1985) Perfil Social e Estratégias do "Clandestino": estudo sociológico da habitação clandestina na Área Metropolitana de Lisboa. Lisboa, Centro de Estudos de Sociologia do ISCTE, 121 p. + anexos
- FOLEY, P. P. (2004) Are Irish House Prices Determined by Fundamentals? University College Cork, Department of Economics, Working Paper Series 04-01, 38 p. (Accessed on August, 3, 2010: <http://www.ucc.ie/en/economics/research/workingpaperseries/downloads/DocumentFile,21944,en.pdf>)
- GUERRA, I. et al. (2010) Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013, Relatório 1 - Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais. Lisboa: CET-ISCTE/IRIC/AMA (disponível em: <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4005001>; acedido em Outubro de 2011)
- LOPES, E. (2007) Estimação de Sistemas Integrados de Matrizes de *Input-Output* para Portugal, para 1996,1997 e 1998, a preços de 1999 - Documento de Trabalho N.º 6/2007. Lisboa, Departamento de Prospectiva e Planeamento e Relações Internacionais, 248 pp.
- MATOS, F. L. (1990) A construção clandestina em Vila Nova de Gaia: O caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente. Porto, Revista da Faculdade de Letras – Geografia, 1(4), p. 149-280
- MOUTINHO, M. C. (1997) A Arquitectura Popular Portuguesa. Lisboa, Editorial Estampa, 192 p.
- OLIVEIRA, J. A. (1988) O transporte colectivo rodoviário de passageiros em Portugal: contributos para um estudo geográfico. Lisboa, Estudos para o Planeamento Regional e Urbano (29), CEG, 210 p.
- OLIVEIRA, J. A. (1995): Telecomunicações nas regiões de fronteira. In: CAVACO, C. (Coord.) "As Regiões de Fronteira, Inovação e Desenvolvimento na Perspectiva do mercado Único Europeu", Lisboa, Estudos para o Desenvolvimento Rural e Urbano (43), CEG/JNICT, 408 p.

OLIVEIRA, J. A. (2011) The housing Problem and the Evolution of Homeownership Culture: from Clandestine Neighbourhoods to Second Homes. In: Belyaev, D. (Ed.) Portugal in the Era of the Knowledge Society, 305 - 339. Lisboa: Edições Lusófonas

OLIVEIRA, A., ROCA, M.N. & ROCA, Z. (2009) Segundas Residências e Turismo Residencial: um Enquadramento Teórico-metodológico. Comunicação in VII Congresso da Geografia Portuguesa, Trunfos de uma Geografia Activa: Desenvolvimento local, ambiente, ordenamento e tecnologia. APG/Universidade de Coimbra, Coimbra, 26 - 28 de Novembro de 2009.

ROCA, M. N.; OLIVEIRA, J. A.; ROCA, Z. (2009) Second homes and second home tourism in Portugal. Conference paper presented at "Il Turismo Sostenibile: Turisti, Comunità Ospitanti, Ambiente, Società" - IV edizione. Dipartimento di Sociologia e di Scienza Politica dell'Università della Calabria. Amantea (CS), 32 p. mim.

SALGUEIRO, T. B. (1972) Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa. Lisboa, CEG, Estudos de Geografia Urbana (4), 59 p. (também publicado em Finisterra, Lisboa, 12(23), pp.28-55)

SALGUEIRO, T. B. (1983) Mercado de Habitação e estrutura Urbana na Área Suburbana de Lisboa. Separata do Boletim Cultural, Lisboa, Assembleia distrital de Lisboa, Vol. II, nº 89, 373 p.