

# AICA

Revista de Divulgação Científica

N.º 2 Dezembro / 2010



Revista de Divulgação Científica AICA  
Dezembro de 2010  
Revista Anual

**Director**

Mestre João Lemos Baptista

**Editores da Revista**

Profª. Doutora Margarida Pocinho  
Prof. Doutor João Baptista Silva  
Mestre João Lemos Baptista

**Conselho Científico**

Profª. Doutora Maria de Fátima Alves (Professora Auxiliar Convidada da Universidade Aberta)  
Prof. Doutor João Batista Silva (Centro de Investigação GeoBiotec da Universidade de Aveiro)  
Profª. Doutora Margarida Pocinho (Professora Auxiliar da Universidade da Madeira)  
Profª. Doutora Alcina Sousa (Professora Auxiliar da Universidade da Madeira)  
Prof. Doutor Artur Portela (Professor Catedrático da Universidade da Madeira)  
Profª. Doutora Joana Neves (Professora Associada da Universidade Lusófona)  
Prof. Doutor Eduardo Yazigi (Professor Livre Docente da Universidade de São Paulo)  
Profª. Doutora Teresa Gouveia (Professora Auxiliar da Universidade da Madeira)  
Prof. Doutor Gerardo Delgado Aguiar (Decano da Universidade de Las Palmas de Gran Canaria)  
Profª. Doutora Júlia Lourenço (Professora Auxiliar da Universidade do Minho)  
Prof. Doutor Alexandre Gonzalez (Professor Titular da Universidade de Las Palmas de Gran Canaria)  
Profª. Doutora Maria Helena Jardim (Professora Auxiliar da Universidade da Madeira)  
Prof. Doutor Pedro Manuel Augusto (Professor Auxiliar com Agregação da Universidade da Madeira)  
Profª. Doutora Susana Fontinha (Investigadora do CEM da Universidade da Madeira)  
Prof. Doutor José Ângelo Hernandez (Professor Titular da Universidade de Las Palmas de Gran Canaria )  
Prof. Doutor João Porteiro (Professor Auxiliar da Universidade dos Açores)  
Prof. Doutor Ricardo Fabrício Rodrigues (Professor Auxiliar da Universidade da Madeira)  
Prof. Doutor Eduardo Parra Lopez (Professor Titular da Universidade de La Laguna de Tenerife)  
Prof. Doutor Luís Picado (Professor Coordenador do Instituto Superior de Ciências Educativas)

**Conselho de Revisores Científicos**

- Prof. Doutor Leandro de Almeida (Prof. Catedrático da Universidade do Minho)
- Prof. Doutor Carlos Costa (Prof. Associado da Universidade de Aveiro)
- Profª Doutora Júlia Lourenço (Profª. Associada da Universidade do Minho)
- Profª. Doutora Alcina Sousa (Prof. Auxiliar da Universidade da Madeira)
- Prof. Doutor João Baptista Silva (Investigador da Universidade de Aveiro)
- Profª. Doutora Margarida Pocinho (Profª Auxiliar da Universidade da Madeira)
- Prof. Doutor Alejandro González (Prof. Titular da Universidade de Las Palmas)
- Profª. Doutora Luísa Paolinelli (Profª. Auxiliar da Universidade da Madeira)
- Profª. Doutora Maria Manuela Martins (Profª. Coordenadora do ESEP)
- Prof. Doutor Domingos Abreu (Investigador do ISLA e Bastonário da Ordem dos Biólogos)

**Contactos**

Mestre João Manuel de Lemos Baptista  
Associação de Investigação Científica do Atlântico  
Rua do Esmeraldo, nº 41, 1º Andar  
9000 – 051 Funchal  
Telefone: 291 761876  
Fax: 291 235286  
Site: [www.aica-madeira.org](http://www.aica-madeira.org)  
e-mail: [joaolemosbaptista@hotmail.com](mailto:joaolemosbaptista@hotmail.com)

**Propriedade**

Associação de Investigação Científica do Atlântico

**Acabamentos e impressão:** Rainho & Neves, Lda. / Santa Maria da Feira

**Capa e paginação:** Ruben Fernandes

**Tiragem:** 300 exemplares

**Periodicidade:** Anual

**ISSN:** 1647 - 33531

**Depósito Legal:** 298499/09

## Índice

<b>Editorial</b> – Alcina Sousa João Manuel de Lemos Baptista .....	1
- <b>As Regiões Ultraperiféricas e a Convenção sobre a Diversidade Biológica</b> António Domingos Abreu .....	3
- <b>Biodiversidade, Agro-diversidade, Recursos Biológicos e Desenvolvimento Sustentado na Região Autónoma da Madeira</b> M.A.A. Pinheiro de Carvalho J.F.T. Ganança .....	7
- <b>Análise dos Factores Determinantes do Plano-Processo de Santarém, Pará Brasil</b> Jader Ferreira, Maisa Tobias, Janete Oliveira e Júlia Lourenço .....	17
- <b>Planeamento do Turismo e Ordenamento do Território - Madeira Como Estudo de Caso</b> João Lemos Baptista, Júlia Lourenço e Carlos Costa .....	29
- <b>A Problemática das Segundas Habitações em Destinos Maduros. O Caso do Algarve</b> Cláudia Ribeiro de Almeida, Ana Maria Ferreira e Carlos Costa .....	47
- <b>Los Recursos Territoriales Naturales de Potencial Uso Turístico en la Isla de Fuerteventura</b> Alejandro González Morales .....	61
- <b>Os Museus Como Atractivos Turísticos nas Localidades</b> Yona da Silva Dalonso .....	73
- <b>Formação Profissional: a Centração nas Competências para Favorecer a Transferência para o Mundo de Trabalho</b> Paula Gonçalves e Leandro Almeida .....	83
- <b>Contexto de Mudança, Responsabilidade Individual e a Necessidade de uma Nova Cultura Escolar</b> Renato Carvalho e Margarida Pocinho .....	91
- <b>Contribuição da Educação na Prevenção de Conflitos</b> Daniel Nivagara .....	99
- <b>A Realização Variável da Concordância Verbal P6 no Português Falado no Funchal: Estudo Preliminar</b> Aline Maria Bazenga .....	103
- <b>Alguns Momentos da Mudança na Perspectiva Sociológica</b> Ricardo Fabrício Rodrigues .....	115
- <b>A Redefinição do Conceito de Periferia e o Desenvolvimento Económico na Ultra-Periferia: Limites às Abordagens a - Especiais*</b> António Martins de Almeida .....	127

# A PROBLEMÁTICA DAS SEGUNDAS HABITAÇÕES EM DESTINOS MADUROS O CASO DO ALGARVE

*Cláudia Ribeiro de Almeida* - Universidade do Algarve - ESGHT  
calmeida@ualg.pt

*Ana Maria Ferreira* - Universidade do Algarve - ESGHT  
amferrei@ualg.pt

*Carlos Costa* - Universidade de Aveiro - DEGEI  
ccosta@ua.pt

**Resumo** O presente artigo visa apresentar alguns dos conceitos teóricos associados ao ciclo de vida dos destinos turísticos, recorrendo-se a vários modelos propostos por autores reconhecidos internacionalmente que nos serviram de base para a definição de um modelo de análise inovador. A identificação e posterior utilização de diferentes indicadores permite-nos debater algumas das estratégias utilizadas pelos destinos nas diferentes etapas do seu ciclo de vida e discutir algumas das principais conclusões relativas à actual etapa em que se encontra o destino Algarve.

Importa referir que este artigo representa apenas uma pequena parte de uma investigação mais alargada de doutoramento realizada na Universidade de Aveiro.

**Palavras-chave:** Segundas habitações; Algarve; destinos maduros; rejuvenescimento; turismo residencial

## 1. Introdução

A teoria do ciclo de vida proposta por Butler (1980) foi ao longo dos últimos anos discutida e aplicada a diferentes realidades e áreas turísticas, permitindo comparações e análises mais detalhadas de determinados aspectos relacionados com as várias etapas.

Uma das etapas que tem suscitado mais curiosidade é a de rejuvenescimento, tendo em conta que está associada a novas estratégias e ao relançamento de uma determinada área turística que se encontra numa fase de maturidade.

Autores como Strapp (1988) apresentaram teorias que visam demonstrar que a análise de indicadores distintos dos utilizados para avaliar o ciclo de vida dos destinos proposto por Butler (1980), indiciam que a segunda habitação pode ter uma importância acrescida em etapas de pós estagnação e rejuvenescimento dos destinos.

Strapp (1988) ao utilizar como indicador de análise a "estada média" verificou que o tempo médio de permanência de um turista numa determinada área diminui com o avançar dos anos, situação que, segundo o autor, pode ser ultrapassada com

estratégias adequadas das entidades públicas e privadas.

Neste artigo pretendemos em primeiro lugar apresentar os modelos teóricos que visam a avaliação do ciclo de vida dos destinos, nomeadamente os propostos por Butler (1980) e por Strapp (1988). Em segundo lugar avaliar qual a evolução do Algarve em termos dos meios de alojamento classificado por categoria e os de uso sazonal desde os anos 60, com dados estatísticos recolhidos no Instituto Nacional de Estatística.

Por fim pretende-se avaliar a teoria de Strapp (1988) com dados estatísticos relativos à estada média de turistas entre 1997 e 2007, que nos foram cedidos pela AHETA. A comparação da estada média sugerida pela AHETA é comparada com aquela referida pelos passageiros proprietários de uma segunda habitação e pelos passageiros que demonstraram intenção de vir a adquirir uma habitação no Algarve, inquiridos no Aeroporto de Faro entre Junho e Outubro de 2007.

Complementaremos estes mesmos dados com outros resultantes deste mesmo questionário, e que nos permitem verificar algumas das caracte-

rísticas inerentes a um indivíduo que possui uma segunda habitação no Algarve.

## 2. Modelos teóricos para avaliação do ciclo de vida dos destinos

Um dos primeiros autores a escrever sobre o desenvolvimento turístico nos destinos foi Gilbert (1939), cit. in Getz (1992) e posteriormente Christaller (1963), um geógrafo e projectista que trabalhou durante a era de Hitler na Alemanha. O seu trabalho só ficaria conhecido fora do país, após a II Grande Guerra Mundial.

No início dos anos 70 novas abordagens foram apresentadas por Cohen (1972) e Plog (1973), que salientavam a existência de diferentes tipologias de turistas do ponto de vista comportamental (Cohen) e psicográfico (Plog) (Butler, 2004).

Durante a década de 70 aumentaram as preocupações relativas aos impactes originados pelo desenvolvimento turístico. Doxey, 1975, cit. in Butler (2004) apresentou o conceito do Irridex, ou seja a relação entre os turistas e os residentes locais. A teoria de Doxey realça o facto de que o aumento do número de turistas num destino turístico gera situações de hostilidade por parte dos residentes locais para com os turistas.

Segundo Doxey, 1975, cit. in Butler (2004), este processo ocorre em várias etapas: (i) Euforia (Os visitantes são bem acolhidos pelos residentes e existe pouco planeamento); (ii) Apatia (Os visitantes são em maior número e o contacto é mais formal); (iii) Aborrecimento (Começa a existir uma saturação por parte dos residentes relativamente aos visitantes. O controle é efectuado através da construção de novas infra-estruturas e não pela limitação do crescimento); (iv) Antagonismo (Surtem sinais de irritação por parte dos residentes relativamente aos visitantes. O planeamento é urgente e a deterioração do destino é uma realidade).

Stansfield, 1978, cit. in Butler (2004), aplicou conceitos salientados por Christaller (1963) a Atlantic City (EUA), onde identificou as várias etapas descritas pelo autor. No início dos anos 80 o geógrafo Butler (1980) desenvolveu um modelo conceptual com base nas ideias propostas por Gilbert, 1939, cit. in Getz (1992), Christaller (1963) e de Cohen (1972), Plog (1973) e Doxey (1975), cit.

in Butler (2004), que ficou conhecido como TALC (Tourism Area Life Cycle), ou seja, Ciclo de Vida de uma Área Turística.

Em 1988, Strapp apresenta uma reformulação ao modelo apresentado por Butler, utilizando indicadores de análise distintos, o que lhe permita obter uma curva do ciclo de vida diferente da apresentada por Butler em 1980 (Strapp, 1988).

De todos os modelos identificados o de Butler (1980) e o de Strapp (1988) revelaram-se os mais apropriados para aplicar ao nosso estudo, sendo por isso apresentados de forma detalhada adiante.

### 2.1. Modelo do ciclo de vida dos destinos propostos por Butler (1980)

O modelo sugerido por Butler (1980) apresenta-se como uma curva do ciclo de vida do produto, utilizada anteriormente por muitos economistas e gestores de marketing para descrever o comportamento do mercado no processo de compra de bens e serviços. Segundo Lundgren, 1984 in Weaver (2006), Butler conseguiu desenhar um ciclo sobre um contexto que facilmente se percebe e reconhece mas que nem sempre permite um indivíduo formular como uma teoria.

Butler (1980) pretendia apresentar uma metodologia de análise evolutiva de uma área ou destino turístico, salientando que passa por um conjunto de etapas sucessivas que se interligam entre si e que têm impactes directos no processo de desenvolvimento de um destino, são elas: a exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação e a estagnação.

Butler (1980) sugere que após esta última etapa podem acontecer três cenários distintos, o rejuvenescimento do destino, a continuação da estagnação ou até mesmo o declínio (Ver Figura 1).

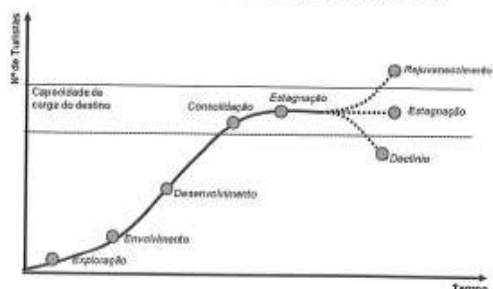


Figura 1 – Ciclo de vida de uma área turística (BUTLER, 1980)

De seguida apresentamos de forma detalhada as características que estão associadas a cada uma destas mesmas etapas (Ver Tabela 1).

Figura 1 – Ciclo de vida de uma área turística (BUTLER, 1980)

<b>ETAPA 1 - EXPLORAÇÃO (Descoberta)</b>	
Visitantes:	Nº reduzido (exploradores)
Relação visitante/visitado:	Contacto directo e informal
Infra-estruturas:	Ambiente muito informal e típico
Sistema turístico:	Básicas de apoio à população residente
Comércio:	Incógnita (Reservas efectuadas directamente pelos visitantes)
Impactes gerados:	Reduzidos ou quase nulos
Tipo de estada:	Visita ou permanência mais longa
<b>ETAPA 2 - ENVOLVIMENTO (Euforia)</b>	
Visitantes:	Aumento da procura turística
Relação visitante/visitado:	Contacto directo / Ambiente acolhedor
Infra-estruturas:	Básicas de apoio à população residente Desenvolvimento de novos acessos ao destino (Ex: Aeroporto/Estradas) Novas infra-estruturas turísticas
Sistema turístico:	Informal, baseado em empresas locais Criação de um Órgão de Gestão do Destino Primeiras campanhas promocionais do destino
Comércio:	Surgimento de novas empresas locais de maiores dimensões
Impactes gerados:	Reduzidos
Tipo de estada:	Férias de longa duração (1/2 semanas ou superior)
<b>ETAPA 3 - DESENVOLVIMENTO (Muito desenvolvimento e pouco planeamento)</b>	
Visitantes:	Picos de procura - Sazonalidade acentuada
Relação visitante/visitado:	Apatia, revolta ou até mesmo incómodo por parte dos residentes
Infra-estruturas:	Sinais de tipicidade dão lugar a um destino genérico e com ambiente internacional
Sistema turístico:	Abertura de novas infra-estruturas de apoio ao turismo/Ex: Campos de golfe, parques temáticos e marinas
Comércio:	Destino passa a integrar o sistema turístico Aumento da presença dos Operadores turísticos no destino Dependência excessiva nos Operadores turísticos / Voos Charter Campanhas de marketing do destino mais estruturadas
Impactes gerados:	Internacional e pouco típico da região Ambientais (poluição) e sociais (sazonalidade) Duplicação da população nos meses de grande procura turística Erros urbanísticos e desordenamento do território Necessidade urgente de planeamento
Tipo de estada:	Pacotes de férias 7 ou 14 noites / Estadas superiores para proprietários
<b>ETAPA 4 - CONSOLIDAÇÃO (Turismo de massa)</b>	
Visitantes:	Decréscimo da procura (turismo de massa)
Relação visitante/visitado:	Meramente comercial
Infra-estruturas:	Necessidade urgente de novas infra-estruturas básicas Empresas reconhecidas internacionalmente instalam-se no destino (Ex: Casacos hoteleiros)
Sistema turístico:	Dependência no cliente do Operador turístico/Concorrência via preço/Perda de qualidade do serviço
Comércio:	Franchising de marcas internacionais
Impactes gerados:	Capacidade de carga ao limite ou ultrapassada
Tipo de estada:	Pacotes de férias 7 ou 14 noites / Estadas superiores para proprietários
<b>ETAPA 5 - ESTAGNAÇÃO (Consolidação de problemas)</b>	
Visitantes:	Decréscimo da procura (turismo de massa)
Relação visitante/visitado:	Meramente comercial
Infra-estruturas:	Investições e a exigir renovação ou reabilitação
Sistema turístico:	Dependência no cliente do Operador turístico/Concorrência via preço para captar clientes
Comércio:	Internacional e pouco típico da região
Impactes gerados:	Capacidade de carga ao limite ou ultrapassada/Impactes ambientais, sociais e económicos
Tipo de estada:	Pacotes de férias 7 ou 14 noites / Proprietários visitam o destino várias vezes por ano
Alojamento classificado:	Consolidação das marcas internacionais
Alojamento familiar:	Habitagens assumem preços especulativos e aumenta a procura para arrendamento
<b>ETAPA 5.1 - ESTABILIZAÇÃO</b>	
Visitantes:	Decréscimo da procura / Perda de competitividade e popularidade do destino
Relação visitante/visitado:	Revolta pelos impactes causados pelo turismo
Infra-estruturas:	Deterioradas e envelhecidas
Sistema turístico:	Dependência no cliente do Operador turístico/Necessidade de rever a cadeia de distribuição
Comércio:	Marcas Internacionais e pouco comércio local
Impactes gerados:	Impactes ambientais, sociais e económicos
Tipo de estada:	Visita de curta duração (fim de semana) ou permanência mais longa (reformados)
Alojamento classificado:	Abandono de marcas internacionais
Alojamento familiar:	Habitagens assumem preços especulativos e aumenta a procura para arrendamento
<b>ETAPA 5.2 - DECLÍNIO</b>	
Visitantes:	Quebra acentuada
Relação visitante/visitado:	Revolta pelos impactes causados pelo turismo
Infra-estruturas:	Infra-estruturas turísticas abandonadas/fechadas convertidas em complexos para residentes ou idosos
Sistema turístico:	Diminuição das reservas via Operador turístico/Aumento da reserva directa
Comércio:	Algumas marcas internacionais abandonam o destino rumo a outros mais populares
Impactes gerados:	Impactes ambientais, sociais e económicos
Tipo de estada:	Viagens de curta duração/Estadas de maior duração para proprietários reformados
Alojamento classificado:	Queda da qualidade do alojamento
Alojamento familiar:	A perda de atractividade do destino origina a venda de várias habitações de uso sazonal
<b>ETAPA 5.3 - REJUVENESCIMENTO</b>	
Visitantes:	Aumento da procura turística
Relação visitante/visitado:	Descordância pelo que aconteceu no passado
Infra-estruturas:	Melhoria da qualidade das infra-estruturas básicas e dos acessos ao destino Novas infra-estruturas turísticas
Sistema turístico:	Menor presença dos Operadores turísticos / Reserva directa (interneta) Renovação da imagem e Reestruturação das campanhas de marketing
Comércio:	Renovação / Procura de produtos típicos / Marcas internacionais
Impactes gerados:	Políticas de Qualidade e Sustentabilidade com vista ao planeamento e uso correcto do solo
Tipo de estada:	Adopção de planos de acção concertada entre o sector público e privado Maior número de visitas ao longo do ano (feriados, fins de semanas prolongados, férias)
Alojamento classificado:	Proprietários com estado médio superior ao turista comum
Alojamento familiar:	Desenvolvimento de novos conceitos de alojamento/ Ex: Resorts integrados Novos investimentos em projectos imobiliários com maior procura por parte de estrangeiros

## 2.2. Modelo do ciclo de vida dos destinos propostos por Strapp (1988)

Strapp (1988) efectuou uma análise detalhada das etapas de estagnação e declínio de modo a verificar se existia evidência teórica que lhe permitisse formular uma teoria relativamente às segundas residências. Para o autor a fase de declínio de um resort não tem que ser obrigatoriamente o declínio de todo o destino, particularmente se estiver em causa um resort de segunda habitação.

No seu estudo Strapp (1988) analisou de perto a realidade de Sauble Beach no Ontário, uma área turística com procura sazonal acentuada no Verão e aos fins-de-semana. O autor pretendia validar as considerações teóricas sugeridas por Butler (1980) relativamente à quebra do número de turistas nas etapas de estagnação e declínio. O autor concluiu que um cenário de decréscimo de turistas não significa obrigatoriamente o declínio de toda a comunidade envolvente, pelo facto dos turistas serem substituídos por outros que trazem novos rendimentos para a região.

Esta evidência levou-o a aplicar um novo indicador no seu estudo, substituindo o inicialmente proposto por Butler (1980) relativo ao "Nº de turistas" pelo da "Estada média dos turistas". Esta alteração no cálculo originou uma alteração no resultado final e na leitura que o autor faz da fase de estagnação de um destino turístico.

Ao substituir o nº de turistas pela estada média dos turistas, Strapp (1988) verificou que o tempo médio de estada diminui há medida que os anos passam, que os acessos melhoram e as infra-estruturas se desenvolvem, situação que pode ser ultrapassada com um conjunto de estratégias adequadas das entidades públicas e privadas do destino (Ver Figura 2).

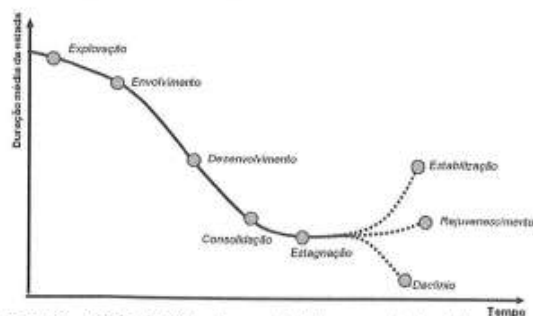


Figura 2 – Ciclo de Vida de um destino associado à duração média da estada (STRAPP, 1988)

Strapp (1988) verificou que no contexto da duração média da estada num destino se podem suceder à fase de estagnação três cenários distintos:

(i) Declínio, com uma quebra acentuada do tempo médio de estada e uma maior procura do destino para viagens de curta duração;

(ii) Rejuvenescimento das atracções turísticas com a exploração de novos recursos, sendo o tempo médio de estada variável de acordo com o tipo de atracção existente;

(iii) Estabilização, importante pois permite o aumento da estada média por parte dos proprietários de uma segunda habitação, sendo muito associada a turistas numa idade de pré-reforma ou reforma do Norte da Europa ou da América do Norte.

Em Sauble Beach no Ontário, sucederam-se um conjunto de situações que permitiram o autor relaciona-las com o ciclo de vida proposto por Butler (1980):

(i) Não terem surgido novas empresas de serviços ou infra-estruturas que gerassem emprego desde que o processo de estabilização se iniciou;

(ii) Utilização das propriedades no Inverno devido ao aumento do tempo livre dos seus proprietários em processo de pré-reforma ou reforma;

(iii) Instalação de novos serviços, como por exemplo a TV por cabo;

(iv) Criação de regulamentos relativos à qualidade do isolamento das habitações, que visavam preparar os imóveis para uma utilização durante todo o ano;

(v) Estabelecimento de regras e legislação relativa ao planeamento e ordenamento do território e ainda o funcionamento ao longo de todo o ano de infra-estruturas públicas e privadas (Strapp, 1988).

Segundo Strapp (1988) o processo de estabilização nas áreas residenciais tem que ser planeado e orientado pelos gestores do destino de forma integrada e estruturada de modo a apetrechar a região com infra-estruturas e serviços ao longo de todo o ano.

O planeamento nesta etapa deve ser adequado ao tipo de utilização das propriedades de modo a serem estabelecidos padrões de comportamento e de uso dos serviços existentes. O autor salienta que após o processo de estabilização o destino deve passar por uma fase de rejuvenescimento e ajuste de imagem para se poder manter no mercado.

De acordo com Strapp (1988) as segundas habitações podem assumir um papel importante em etapas mais avançadas do ciclo de vida, nomeadamente em períodos pós estagnação.

Butler (1980) refere que um destino após um período de estagnação pode atingir novas dimensões de desenvolvimento ou até mesmo declínio, referindo que nos destinos onde existem segundas habitações, a fase de declínio no turismo tradicional pode ser contrabalançada pelo aumento da estada média dos proprietários e das receitas associadas.

Keller (2008) refere que em etapas de rejuvenescimento, os destinos podem atrair o interesse de novos investidores, nomeadamente ao nível da construção de novas tipologias de alojamento, com uma capacidade elevada e potencial para gerar uma fonte de receita para os potenciais clientes. Esta estratégia pode cativar novos segmentos de mercado turístico e novos investidores.

Todas estas estratégias devem ser acompanhadas de legislação adequada, nomeadamente a relacionada com as questões de planeamento e uso do solo, assim como da utilização das habitações de uso sazonal, de modo a evitar situações de especulação imobiliária ou fuga ao pagamento de impostos.

Keller (2008) salienta ainda que esta etapa potencia o desenvolvimento de resorts no destino, com a oferta de diferentes tipologias de alojamento e até mesmo actividades de animação.

As considerações referidas anteriormente permitem-nos afirmar que a cada etapa do ciclo de vida estão associados diferentes tipologias de alojamento, que visam ir ao encontro das necessidades da procura em distintos momentos de desenvolvimento, acompanhados de alterações nas infra-estruturas e serviços relacionados com o turismo.

### 3. Metodologia

O presente artigo pretende avaliar a importância que as segundas habitações podem ter num destino maduro, como é o caso do Algarve, utilizando como referência os indicadores propostos pelos autores referidos no ponto anterior.

Em primeiro lugar recolhemos junto do Instituto Nacional de Estatística dados relativos ao número de estabelecimentos classificados por categoria (1960-2007) e o número de estabelecimentos de uso sazonal referidos nos Censos de 1970, 1981, 1991 e 2001, que nos permitiram avaliar a evolução de ambos os indicadores no Algarve e verificar se as teorias propostas de verificavam nesta região, ou seja, que em diferentes etapas de desenvolvimento surgem novas tipologias de alojamento classificado, de acordo com as necessidades da procura, assim como se verifica um aumento dos alojamentos de uso sazonal. De seguida, e para aferir a teoria de Strapp (1988), relativamente à duração da estada média, foram utilizados dados da AHETA (2008) que nos permitem verificar a evolução deste indicador entre 1997 e 2007, que comparámos com os referidos pelos passageiros proprietários de uma segunda habitação e pelos passageiros que demonstraram intenção de vir a adquirir uma habitação no Algarve, inquiridos no Aeroporto de Faro entre 21 de Junho e 19 de Outubro de 2007.

Através de uma amostra não aleatória por quotas foram inquiridos 4147 passageiros, que se deslocavam para o Reino Unido, Alemanha, Holanda e Irlanda. O objectivo deste questionário era a recolha de dados que permitissem caracterizar o perfil, motivações e características de passageiros proprietários ou de passageiros com intenção de compra de um imóvel no Algarve. Os dados recolhidos permitem-nos ainda no âmbito deste artigo aferir algumas das características inerentes a um indivíduo que possui uma segunda habitação no Algarve.

### 4. O caso do Algarve

#### 4.1 Evolução do Algarve enquanto destino turístico

O Algarve é a região localizada no Sul de Portugal e no extremo ocidental da Península Ibérica,



A análise deste gráfico permite-nos verificar que ao longo destas quatro últimas décadas têm surgido na região diferentes tipologias de alojamento, que visam dar resposta à procura massificada que se registou a partir do final dos anos setenta. Nos anos de 2004 e 2005 verifica-se um abrandamento.

Estes dados vêm comprovar as teorias apresentadas anteriormente, ou seja, que ao longo das várias etapas do ciclo de vida surgem diferentes necessidades motivadas pelo aumento do fluxo de turistas, que suscitam o investimento em novos meios de alojamento e novas infra-estruturas de animação e outras de apoio ao sector turístico, como aliás se pode verificar no caso do Algarve.

A política de turismo adoptada nos primeiros anos de desenvolvimento da região algarvia era favorável à construção de hotéis, considerados mais vantajosos para o país em termos de interesse público, em desfavor do imobiliário turístico, encarado como mais penalizador quer para o património paisagístico algarvio, quer para o incremento de outras actividades económicas (Ferreira, 1997 e 2003).

A região algarvia constitui um exemplo de um destino onde foram surgindo diferentes meios de alojamento, sejam eles os de uso sazonal ou os de alojamento classificado, que visavam dar resposta a uma procura massificada proveniente dos mercados do Centro e Norte da Europa através de operadores turísticos que vendiam pacotes de férias que incluíam o voo (charter), a estada num meio de alojamento, o serviço de transporte de e para o meio de alojamento, a assistência durante a estada, entre outros. Ferreira (1997) salienta que a exploração que se verificou deu prioridade ao crescimento da oferta a curto prazo e ao aumento do número de turistas propiciado pelas vantagens, em termos de custos, oferecidas pelas diferenças cambiais e por uma mão-de-obra barata.

A oferta de pacotes de férias originou uma dependência excessiva nos operadores turísticos e nos voos charter que operavam numa base sazonal, limitando a actividade da região a períodos com elevados picos de procura (Abril a Setembro) em detrimento de outros com menor procura (Outubro a Março). Este modelo de crescimento perdurou no Algarve durante mais de 30 anos, sendo alterado após o início da operação das companhias

aéreas de baixo custo para a região em 1997.

O modelo de negócio actual baseia-se numa procura directa por parte do turista, motivada pela distribuição electrónica, que tem potenciado o desenvolvimento de novas empresas virtuais de intermediação turística.

O Algarve é a região do país que sofreu a maior e mais profunda transformação estrutural em termos económicos e sociais, possuindo hoje um modelo que representa uma ruptura total com o passado, ao contrário de outras regiões que progrediram ou regrediram dentro do modelo existente (Neto, 2007).

Apesar de se terem registado, ao longo das últimas décadas de desenvolvimento turístico, momentos de menor procura, verifica-se que o mesmo não aconteceu no sector da construção civil, situação que se justifica pelo facto dos nacionais e estrangeiros terem reconhecido a região como local ideal para a compra de uma segunda habitação.

Esta tendência tornou-se ainda mais evidente após o início da operação das companhias aéreas de baixo custo para o Aeroporto de Faro, permitindo o aumento da oferta de rotas para vários destinos europeus, e logo uma maior procura por parte de turistas que possuem um imóvel ou que o adquiriram nos últimos anos. Mais adiante, na apresentação dos resultados relativos ao questionário efectuado a proprietários estrangeiros de um imóvel no Algarve, pode-se verificar a relação directa que existe entre o início da operação destas companhias aéreas e a aquisição de uma segunda habitação por parte de estrangeiros.

O desenvolvimento urbanístico aliado à boa qualidade associada aos apartamentos e moradias e ao bom clima da região originaram o crescimento de um mercado paralelo de arrendamento de habitações por parte de proprietários nacionais e estrangeiros em períodos de maior procura turística na região, em detrimento do alojamento classificado (Neto, 1988). Este tipo de procura associada a meios de alojamento não classificado assumiu grandes proporções, assegurando rendimentos aos proprietários dos imóveis e o emprego aos colaboradores de várias empresas durante todo o ano (Neto, 1988). Importa referir que está prevista a construção de 46 novos resorts no

Algarve a curto prazo, o que se traduz num acréscimo de 60.000 camas disponíveis.

Por outro lado a região tem vindo a dinamizar outras áreas, nomeadamente o desenvolvimento de novas atracções, como é o caso do novo Autódromo que abriu no final de 2008. Por outro lado têm sido nas últimas semanas anunciadas novos investimentos de grande importância para a região, como por exemplo o Plano de Expansão do Aeroporto de Faro, a construção de um novo Hospital ou até mesmo a melhoria de acessos viários na EN 125. Qualquer um destes investimentos é tão importante para atrair o turismo como e principalmente para servir os residentes.

Todos estes indicadores nos levam a afirmar que o Algarve se encontra numa etapa de rejuvenescimento, apresentando as características salientadas por Butler (1980) e Weaver (2006) relativamente a esta fase de desenvolvimento, nomeadamente o facto de se adequarem estratégias concertadas de planeamento, ordenamento e uso do território, trabalho conjunto entre as organizações turísticas do sector público e privado e acima de tudo pela renovação de imagem do destino com a criação de novos serviços, infra-estruturas e oferta de novas atracções.

#### 4.2.2 – Análise da estada média (Teoria de Strapp)

Para além dos dados já apresentados, pareceu-nos importante trazer a discussão a teoria de Strapp (1988), autor que refere que os destinos ao atingirem etapas pós estagnação podem tornar-se atractivos para turistas que pretendem permanecer no destino mais tempo, e que normalmente ficam alojados numa habitação própria, arrendada ou emprestada.

A teoria de Strapp (1988) baseia-se na análise dos dados relativos à estada média no destino, indicador que segundo o autor demonstra o tipo de envolvimento que os turistas têm com a região. Para podermos comprovar a teoria apontada pelo autor foi necessário recolher dados relativos à estada média no Algarve, indicador que não se encontrava disponível para a mesma série temporal utilizada nos outros indicadores, pelo que só nos foi possível analisar dados disponibilizados pela AHETA (2007) desde 1997 a 2007 (Ver Gráfico 2).

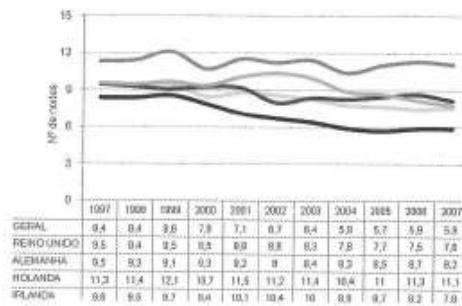


Gráfico 2 – Análise comparativa do ciclo de vida proposta por STRAPP (1988) com os valores referentes à estada média no Algarve por mercado (1997-2007)

A informação disponível permitiu-nos comparar dados relativos aos quatro mercados internacionais que apresentam uma maior representatividade na região, o Reino Unido, Alemanha, Holanda e Irlanda, permitindo-nos confirmar a primeira parte da teoria de Strapp (1988), ou seja, que se verifica um decréscimo na duração da estada no Algarve para qualquer um dos mercados ao longo da década em análise.

Numa análise mais detalhada fomos comparar os dados apresentados pela AHETA relativos ao ano de 2007 com os inventariados aquando da aplicação de um questionário, também no ano de 2007, a passageiros proprietários de um imóvel e a passageiros que têm intenção de vir a adquirir um imóvel nesta mesma região, de modo a verificar se existiam algumas semelhanças e se poderíamos avaliar a teoria proposta por Strapp (1988) (Ver Gráfico 3)

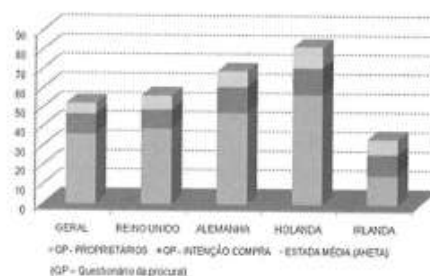


Gráfico 3 – análise comparativa da estada média no Algarve por mercado (2007)

A leitura do Gráfico 3 permite-nos verificar que existe uma diferença significativa entre o valor referente à estada média geral (AHETA) e aquela que nos é apontada pelos proprietários. Os passageiros com intenção de compra apresentam valores

muito semelhantes aos da estada média geral apresentada pela AHETA.

#### 4.2.3 – Análise das características dos Proprietários de uma segunda habitação no Algarve

Para avaliar as características de um proprietário de uma segunda habitação no Algarve foram utilizados dados que decorrem de uma investigação de Doutoramento em Turismo, onde foram inquiridos no Aeroporto de Faro passageiros que se deslocavam para o Reino Unido, Alemanha, Holanda e Irlanda, entre os dias 21 de Junho e 19 de Outubro de 2007.

Dos 4147 passageiros inquiridos, cerca de 62,4% ficou durante a sua estada num estabelecimento hoteleiro, enquanto cerca de 34,7% escolheu um alojamento não hoteleiro, ou seja, casa arrendada a particulares (11,1%), casa de familiares e amigos (10,9%) e casa própria (12,7%). Verifica-se deste modo um elevado número de passageiros a escolher o alojamento não hoteleiro, o que pode deixar perceber a importância que esta modalidade está a ganhar na região algarvia.

Relativamente aos passageiros proprietários de um imóvel no Algarve verifica-se que cerca de 12,1% considera a sua habitação na região como a sua primeira casa, enquanto os restantes 87,9% a consideram a sua segunda casa.

Estes dados parece-nos importante pois reflectem a importância que a região assume para estas pessoas, que a escolhem como sua área de residência habitual. Esta tendência demonstra igualmente que o Algarve tem efectuado um esforço para manter as suas infra-estruturas atractivas para os turistas e residentes e para melhorar os diversos serviços públicos de apoio.

O meio de transporte utilizado durante a estada foi para 49,6%, o carro alugado numa empresa de aluguer de automóveis e para 40,8% o carro próprio. Este indicador demonstra que os proprietários não ficam dependentes de transportes públicos para as suas deslocações durante a estada, permitindo-lhes uma maior autonomia, para além de que demonstra a familiaridade que possuem com o destino.

Relativamente aos factores que motivaram a

aquisição da sua habitação no Algarve os proprietários referiram o clima, as acessibilidades e o golfe (Ver Tabela 2).

FACTORES	%
CLIMA	79,4%
ACESSIBILIDADES	52,9%
GOLFE	25,1%
OUTRO (FAMILIARES E AMIGOS NA REGIÃO; CONHECIMENTO DO DESTINO)	18,7%
EXISTÊNCIA DE VOOS DE COMPANHIAS AÉREAS DE BAIXO CUSTO DE E PARA O PAÍS DE ORIGEM	9,4%
DESTINO SEGURO	9,4%

Tabela 2 – Factores que motivaram a aquisição da habitação no Algarve

Importa realçar a importância que o golfe assume para os proprietários de um imóvel no Algarve, modalidade desportiva muito procurada da região, principalmente nos períodos de menor procura turística.

O tempo que mediou a escolha do imóvel e a sua aquisição foi para 66,8% dos proprietários inquiridos cerca de 6 meses, o que denota a facilidade que existe na concretização de um processo de aquisição de uma habitação em Portugal por parte de cidadãos estrangeiros, a vontade que os futuros proprietários têm em adquirir um imóvel e ainda o grau de atractividade que o Algarve apresenta para estes indivíduos.

O montante disponibilizado para a aquisição deste imóvel variou entre menos de 100.000 euros e mais do 1.000.000 euros reflectindo que este é um destino atractivo para diferentes extractos sociais e económicos, o que é benéfico para a região, pelo facto de não existir uma dependência num só segmento de procura. Importa referir que o mercado que procura habitações a preços mais baixos é mais sensível ao preço e a alterações da conjuntura económica e financeira, enquanto os que procuram habitações a preços mais elevados não se apresentam tão vulneráveis a crises económicas.

Relativamente ao ano de aquisição do seu imóvel verificou-se que existem no Algarve proprietários desde os anos 60, ou seja há cerca de 40 anos. Neste sentido foi efectuada uma análise por décadas de modo a avaliar qual o peso dos proprietários (Ver Gráfico 4).

As décadas seleccionadas foram estabelecidas de acordo com o ano em que o inquirido referiu ter adquirido o seu imóvel, sendo que nesta recolha de dados houve várias respostas que recaíram

no ano de 1967, motivo pelo qual iniciámos a análise neste mesmo ano.

Como se pode visualizar no Gráfico 4 cerca de 64% dos inquiridos adquiriu o seu imóvel na década de 1997-2006, período que coincide com o início da operação das companhias aéreas de baixo custo para o Aeroporto de Faro, o que nos leva a admitir que existe uma relação directa entre estas duas variáveis.

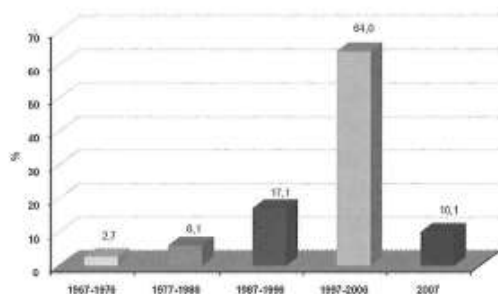


Gráfico 4 – Percentagem de proprietários por décadas (1967 A 2007)

Neste sentido este resultado vem reforçar mais uma vez a importância que estas companhias aéreas assumem no desenvolvimento e consolidação deste segmento de mercado turístico na região algarvia, principalmente pelo facto de oferecerem um maior número de rotas para diferentes países ao longo do ano e com tarifas a preços reduzidos, motivo que em muito atrai o cliente que se integra neste segmento. Importa referir que cerca de 87,5% dos proprietários inquiridos se ter deslocado de e para o Algarve numa companhia aérea de baixo custo.

Na questão relativa ao número de anos que os proprietários possuem a sua habitação no Algarve conclui-se que a média se situa nos 7,9 anos. Estes proprietários referiram utilizar em média, 4,7 vezes a sua habitação no Algarve, com uma estada média de 35,8 noites, o que revela um número elevado de visitas à região durante o ano e um número elevado de noites por cada estada. Este indicador é importante pois demonstra o grau de fidelização que está associado a um proprietário de uma segunda habitação.

Quando questionados sobre a forma como classificam a sua habitação no Algarve, os inquiridos salientaram que esta era uma casa de família para férias (61,5%), enquanto 28,4% referiram ser uma

casa para viver durante todo o ano. Uma percentagem menor classifica a habitação como uma mistura de casa de família/investimento (9,3%) ou como puro investimento (0,3%).

Sobre as actividades exercidas durante a estada, os proprietários inquiridos referiram andar a pé, ir à praia, ler e relaxar, assim como jogar golfe. Refira-se o facto de serem actividades essencialmente relacionadas com o descanso, a paz e o sossego. A prática de golfe assume-se como a primeira actividade desportiva escolhida por 36,3% dos proprietários, demonstrando a sua importância para este segmento de mercado.

Os dados salientados levam-nos a consolidar a teoria apresentada por Strapp (1988) ou seja, que os destinos ao atingirem etapas pós estagnação podem tornar-se atractivos para turistas que pretendem permanecer no destino mais tempo, e que normalmente ficam alojados numa habitação própria, arrendada ou emprestada. No caso do Algarve verifica-se que existem um conjunto de características que têm permitido o desenvolvimento deste mercado de segunda habitação, nomeadamente o desenvolvimento dos voos de companhias aéreas de baixo custo, assim como de novas infra-estruturas que vão ao encontro das necessidades de turistas e residentes.

## 5. Conclusão

O desenvolvimento dos destinos propicia o aparecimento de novos serviços de apoio ao turismo e a proliferação de novos investimentos imobiliários que visem ir ao encontro das necessidades de residentes e de turistas. O Algarve enquanto destino maduro do Sul da Europa tem conhecido ao longo das últimas décadas transformações profundas que o colocaram no mapa dos destinos procurados por turistas do Norte e Centro da Europa, por diferentes motivos e ao longo de todo o ano.

O investimento imobiliário que tem sido realizado nesta região propiciou a procura de segundas habitações por parte de nacionais, mas também de estrangeiros, nomeadamente europeus, que escolhem a região devido ao bom clima, boas acessibilidades e até mesmo campos de golfe existentes.

Os dados estatísticos apresentados relativos à performance do Algarve em diferentes áreas permitiram-nos identificar em que etapa é que o Algarve se encontra actualmente e comprovar a teoria de Strapp relativamente às segundas habitações.

Importa referir que os dados apresentados relativos aos proprietários de uma segunda habitação constituem apenas uma pequena amostra de um trabalho que foi desenvolvido no âmbito de uma tese de doutoramento na Universidade de Aveiro.

## 6. Bibliografia

- AHETA (2007). Balanço do Ano de 2007, Perspectivas para 2008. Boletim anual da Associação dos Hoteleiros e Empreendimentos Turísticos do Algarve;
- ALMEIDA, C. (2009). Aeroportos e Turismo residencial. Do conhecimento às estratégias. Dissertação apresentada na Universidade de Aveiro para obtenção do grau de Doutora em Turismo;
- BUTLER, R. (1980). «The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources». In *The Canadian Geographer*, nº 24 (1), pp. 5–12;
- BUTLER, R. (2004). «Geographical research on tourism, recreation and leisure: Origins, eras and directions». In *Tourism Geographics*, vol. 6, nº 2, Maio de 2004, pp.143-162;
- BUTLER, R. (2006a). «The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources». In BUTLER, R. (2006). *The Tourism Area Life Cycle – Applications and modifications – Vol. 1. Channel View Publications – Coleção Aspects of Tourism*, pp. 3-12;
- BUTLER, R. (2006b). «The origins of the tourism area life cycle». In BUTLER, R. (2006). *The Tourism Area Life Cycle – Applications and modifications – Vol. 1. Channel View Publications – Coleção Aspects of Tourism*, pp. 13-26;
- CHRISTALLER, W. (1963). «Some considerations of tourism location in Europe: The peripheral regions under-developed countries recreation areas». In *Regional Science Association – Papers XII, Lund Congress*, pp. 95-105;
- COOPER, C. (1994). «Tourism product life cycle». In Seaton, A. (1994). *Tourism: The state of the art*, pp. 340-346;
- COSTA, C. (2001). «An emerging tourism planning paradigm? A comparative Analysis between town and tourism planning». In *International Journal of Tourism Research*, nº 3, pp. 425-441;
- ENTIDADE REGIONAL DE TURISMO DO ALGARVE (2008). *Investimentos Previstos para o Algarve*. Departamento de Estudos e Projectos da Entidade Regional de Turismo do Algarve, Abril de 2008;
- FERREIRA, A. (1997). «O Produto Sol e Praia Face ao Novo Paradigma Turístico». In PINTASSILGO, J. e Teixeira, M. (coordenação). *Turismo, Horizontes Alternativos*. Actas do Encontro realizado na ESE de Portalegre. Edições Colibri, Lisboa.
- FERREIRA, A. (2003). *O turismo como propiciador da regeneração dos centros históricos. O caso de Faro*. Dissertação de Doutoramento apresentada na Universidade de Aveiro, Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial, 2003;
- GETZ, D. (1992). «Tourism planning and destination life cycle». In *Annals of Tourism Research*, vol. 19, pp. 752-770;
- GONÇALVES, V. e Águas, P. (1995). «Documento de trabalho nº1/95: A abordagem do ciclo de vida. Aplicação ao produto turístico». In *Cadernos de Económicas, Universidade Técnica de Lisboa, Instituto Superior de Economia e Gestão, Departamento de Gestão*;
- GOODALL, B. (1992). «Coastal resorts: Development and Redevelopment». In *Built Environment*, vol.18, nº 1, pp. 5-11;
- INE (1962). *Anuário Estatístico de Portugal 1962*. Capítulo XII – Transportes, Comunicação e Turismo;
- INE (1963). *Anuário Estatístico de Portugal 1963*. Capítulo XII – Transportes, Comunicação e Turismo;
- INE (1964). *Anuário Estatístico de Portugal 1964*. Capítulo XII – Transportes, Comunicação e Turismo;
- INE (1965). *Anuário Estatístico de Portugal 1965*. Capítulo XIV – Turismo;
- INE (1966). *Anuário Estatístico de Portugal 1966*. Capítulo XVI – Turismo;
- INE (1967). *Anuário Estatístico de Portugal 1967*. Capítulo XIV – Turismo;
- INE (1968). *Anuário Estatístico de Portugal 1968*. Capítulo XIV – Turismo;
- INE (1969). *Estatísticas do Turismo 1969*. Instituto Nacional de Estatística;

- INE (1970a). Estatísticas do Turismo 1970. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1970b). Recenseamento da População e da Habitação (Algarve) – Censos 1970. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1971). Estatísticas do Turismo 1971. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1972). Estatísticas do Turismo 1972. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1973). Estatísticas do Turismo 1973. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1974). Estatísticas do Turismo 1974. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1975). Estatísticas do Turismo 1975. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1976). Estatísticas do Turismo 1976. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1977). Estatísticas do Turismo 1977. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1978). Estatísticas do Turismo 1978. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1979). Estatísticas do Turismo 1979. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1980). Estatísticas do Turismo 1980. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1981a). Estatísticas do Turismo 1981. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1981b). Recenseamento da População e da Habitação (Algarve) – Censos 1981. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1982). Estatísticas do Turismo 1982. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1983). Estatísticas do Turismo 1983. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1984). Estatísticas do Turismo 1984. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1985). Estatísticas do Turismo 1985. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1986). Estatísticas do Turismo 1986. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1987). Estatísticas do Turismo 1987. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1988). Estatísticas do Turismo 1988. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1989). Estatísticas do Turismo 1989. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1990). Estatísticas do Turismo 1990. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1991a). Estatísticas do Turismo 1991. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1991b). Recenseamento da População e da Habitação (Algarve) – Censos 1991. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1992). Estatísticas do Turismo 1992. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1993). Estatísticas do Turismo 1993. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1994). Estatísticas do Turismo 1994. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1995). Estatísticas do Turismo 1995. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1996). Estatísticas do Turismo 1996. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1997). Estatísticas do Turismo 1997. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1998). Estatísticas do Turismo 1998. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (1999). Estatísticas do Turismo 1999. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2000). Estatísticas do Turismo 2000. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2001a). Estatísticas do Turismo 2001. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2001b). Recenseamento da População e da Habitação (Algarve) – Censos 2001. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2002). Estatísticas do Turismo 2002. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2003a). Estatísticas do Turismo 2003. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2003b). Evolução do parque habitacional da Região Algarve na década de 90. Instituto Nacional de Estatística – Direcção Regional do Algarve – Faro;
- INE (2004). Estatísticas do Turismo 2004. Instituto Nacional de Estatística;

- INE (2005). Estatísticas do Turismo 2005. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2006). Estatísticas do Turismo 2006. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2007a). Estatísticas do Turismo 2007. Instituto Nacional de Estatística;
- INE (2007b). Estatísticas da Construção e Habitação – 2006.
- IOANNIDES, D. (2006). «Re-engineering established products and destinations». In Buhalis, D. e Costa, C. (2006). *Tourism business frontiers – Consumers, products and industry*. Elsevier Butterworth Heinmann – Coleção *Tourism futures*, pp.77-84;
- KELLER, P. e Bieger, T. (2008). *Real Estate and Destination Development in Tourism*. Aiest – Coleção *International Tourism Research and Concepts*, nº 3. Erich Schmidt Verlag Editores;
- NETO, J. (1988). «A evolução do turismo no Algarve nas últimas quatro décadas – A perspectiva de um antropólogo». In *Actas do 5º Congresso do Algarve 1988*, Montechoro, pp. 1029-1035;
- NETO, V. (2007). «Algarve, um caso de sucesso?». In *Observatório do Algarve de 27-12-2007*, [on-line available] in [http://www.observatoriodoalgarve.com/cna/opinioes\\_ver.asp?opinioao=426](http://www.observatoriodoalgarve.com/cna/opinioes_ver.asp?opinioao=426) em 28-12-2007;
- PRIDEAUX, B. (2000). «The resort development spectrum – a new approach to modelling resort development». In *Tourism Management*, nº 21, pp. 225-240;
- REID, R. e Bojanic, D. (2006). *Hospitality marketing management*. John Wiley and Sons, Inc., pp. 288-290;
- STRAPP, J. (1988). «The resort cycle and second homes». In *Annals of Tourism Research*, vol. 15, pp.504-516;
- VERA REBOLLO, J. e Baidal, J (2004). «Measuring sustainability in a Mass Tourism destination: Pressures, perceptions and policy responses in Torrevieja, Spain». In BRAMWELL, B. (2004). *Coastal Mass Tourism – Diversification and sustainable development in Southern Europe*. Channel View Publications – Coleção *Aspects of Tourism*, pp. 176-199;
- WEAVER, D. e Lawton, L. (2006). *Tourism Management* [3ª Edição]. Wiley Australia Tourism Series, pp. 307-325 ;
- WILLIAMS, M. (1993). «An expansion of the tourist site cycle model: The case of Minorca (Spain)». In *The Journal of Tourism Studies*, vol. 4, nº 2, Dezembro de 1993;