

UNIVERSIDADE DO ALGARVE

TURISMO RESIDENCIAL

Caracterização e Impactos no Concelho de Tavira

CÉLIA MARIA VIEGAS RAMOS

**Dissertação para obtenção do grau de Mestre em
Economia do Turismo e Desenvolvimento Regional**

Trabalho efetuado sob a orientação de:

Professora Doutora Ana Paula Catarino Barreira
Professor Doutor Pedro Miguel Guerreiro Patolea Pintassilgo

2016

UNIVERSIDADE DO ALGARVE

TURISMO RESIDENCIAL

Caracterização e Impactos no Concelho de Tavira

CÉLIA MARIA VIEGAS RAMOS

**Dissertação para obtenção do grau de Mestre em
Economia do Turismo e Desenvolvimento Regional**

2016

TURISMO RESIDENCIAL

Caracterização e Impactos no Concelho de Tavira

Declaração de autoria do trabalho

Declaro ser a autora deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluídas.

Célia Maria Viegas Ramos

.....
(assinatura)

Direitos de cópia ou Copyright

© Copyright: (Célia Maria Viegas Ramos).

A Universidade do Algarve tem o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicitar este trabalho através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, de o divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objetivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.

Dedicatória e Agradecimentos

À minha filha, porque a razão do esforço é ela;
Ao Zé pelas condições familiares proporcionadas;
Ao Eng.º Macário pela oportunidade de perceber as dificuldades da gestão municipal;
Ao Dr. Botelho pela disponibilidade temporal para cumprir o programa de mestrado;
Aos meus orientadores pela orientação e oportunidade de perceber as dificuldades do
trabalho de investigação científica;
Às entidades que contribuíram com informação e dados para a concretização do
trabalho;
Aos autores e investigadores sobre o tema pelos contributos científicos proporcionados.

Os meus agradecimentos.

RESUMO

Este trabalho aborda o tema do turismo residencial na região do Algarve e em particular no concelho de Tavira. Os principais objetivos são caracterizar a evolução dos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária, os quais são considerados no âmbito deste trabalho como constituindo o turismo residencial, e identificar impactos que possam vir a comprometer a sustentabilidade deste tipo de turismo.

Este trabalho identificou a existência em 2011 de pelo menos 149 mil alojamentos familiares clássicos com potencial para o turismo residencial no Algarve, 11 mil dos quais no concelho de Tavira. Tendo por base essa capacidade instalada estimou-se que terão ocorrido na região cerca de 43 milhões de dormidas em turismo residencial, nos alojamentos familiares clássicos, sendo cerca de 3 milhões de dormidas no concelho de Tavira. Entre 2001 e 2011, Cabanas foi a freguesia do concelho de Tavira onde se verificou o maior aumento proporcional de habitações para uso sazonal, sendo detentora de 73% dos alojamentos destinados a turismo residencial.

Os principais impactos positivos do turismo residencial são económicos nomeadamente, através do aumento das receitas das Autarquias, do rendimento e do emprego no curto prazo. Os principais impactos negativos são de natureza social e ambiental. Nos impactos sociais sobressai a dificuldade de acesso a habitação pelos residentes face à concorrência pela aquisição de habitação dos não residentes, a segregação e a perda da identidade dos locais. Nos impactos ambientais sobressai o consumo de recursos naturais e a destruição da paisagem traduzidos num elevado crescimento da ocupação do solo para fins urbanos.

Palavras-chave: turismo / turismo residencial / sustentabilidade / Algarve / Tavira

ABSTRACT

This work addresses the issue of residential tourism in the Algarve region and in particular in Tavira. The main objectives are to characterize the evolution of the seasonal use of vacation homes or second homes, which are considered in this work as constituting residential tourism, and to identify impacts that could compromise the sustainability of this type of tourism.

This work identified the existence in 2011 of at least 149.000 conventional dwellings with seasonal use, thus with potential for residential tourism in the Algarve, 11.000 of which in Tavira. Based on this capacity it was estimated to have occurred around 43 million overnight stays in the region and about 3 million overnight stays in Tavira of residential tourism, in conventional dwellings. From 2001 to 2011, Cabanas was the parish of Tavira municipality where there was the greatest proportional increase of housing for seasonal use, and holds 73% of accommodation for residential tourism.

The main positive impacts of residential tourism are economic, in particular the increase of Municipalities revenues, income and employment in the short term. The main negative impacts are social and environmental nature. In the social impacts stands the difficulty of access to housing by the residents, who face the competition in house purchase by non-residents, segregation and loss of identity of the places. In the environmental impacts stands the consumption of natural resources and the destruction of landscapes translated into a high growth of land use for urban purposes.

Keywords: tourism / residential tourism / sustainability / Algarve / Tavira

ÍNDICE GERAL

Índice de Figuras.....	vii
Índice de Gráficos.....	viii
Índice de Tabelas.....	x
Lista de Abreviaturas.....	xi
1. INTRODUÇÃO.....	1
2. REVISÃO DE LITERATURA.....	4
2.1. Conceito de Turismo Residencial.....	4
2.2. Dimensões do Turismo Residencial.....	7
2.3. Perfil do Turista Residencial.....	8
2.4. Impactos.....	10
2.5. Tendências.....	16
3. METODOLOGIA.....	20
4. TURISMO RESIDENCIAL NA REGIÃO DO ALGARVE.....	22
4.1. Oferta.....	22
4.1.1. Parque Habitacional.....	23
4.1.2. Parque Hoteleiro.....	26
4.2. Procura.....	28
4.3. O Ajustamento entre a Oferta e a Procura.....	31
5. TURISMO RESIDENCIAL NO CONCELHO DE TAVIRA.....	35
5.1. A Oferta.....	35
5.1.1. Parque Habitacional.....	35
5.1.2. Parque Hoteleiro.....	39
5.2. A Procura.....	43
5.3. O Ajustamento entre a Oferta e a Procura.....	46
6. IMPACTOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS.....	52
6.1. Impactos Económicos.....	52
6.2. Impactos Sociais.....	57
6.3. Impactos Ambientais.....	58
7. CONCLUSÃO.....	64
Bibliografia.....	68
Legislação.....	76
Apêndice.....	77

ÍNDICE DE FIGURAS

2.1. Esquema conceptual do Turista.....	5
2.2. Convento da Graça (séc. XVI) reabilitado para Pousada da Enatur em Tavira	19
3.1. Localização e composição do concelho de Tavira	21
5.1. Mapa do Algarve com a distribuição dos proprietários e passageiros com intenção de compra de casa na região, por concelho	49
5.2. Mapa do Algarve com a distribuição dos proprietários e passageiros com intenção de compra de casa na região, por zona e mercado de origem	50
6.1. Terrenos com projeto aprovado à venda no concelho de Tavira.....	62

ÍNDICE DE GRÁFICOS

4.1. Evolução do n.º de alojamentos familiares clássicos na região do Algarve entre 1970 e 2011	23
4.2. Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a década de construção e segundo o concelho da região do Algarve em 2011	24
4.3. Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação e segundo o concelho da região do Algarve em 2011	25
4.4. Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária na região do Algarve entre 1981 e 2011	25
4.5. Evolução do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como uso sazonal ou residência secundária por concelho da região do Algarve entre 1981 e 2011	26
4.6. Número de camas em alojamento classificado e alojamento local segundo o concelho da região do Algarve em Março/2016	27
4.7. Evolução do total da capacidade hoteleira dos principais empreendimentos turísticos na região do Algarve entre 2009 e 2014	28
4.8. Evolução do número de população residente e presente segundo o concelho da região do Algarve entre 2001 e 2011	29
4.9. Evolução do número de população presente nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária e nos estabelecimentos hoteleiros da região do Algarve entre 2001 e 2011	30
4.10. Número de noites da última estada dos proprietários de uma casa no Algarve	33
5.1. Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária no concelho de Tavira entre 1981 e 2011	35
5.2. Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária segundo a freguesia do concelho de Tavira entre 2001 e 2011	36
5.3. Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a década de construção e segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2011	37
5.4. Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação e segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2011	38

5.5. Capacidade (n.º e % de utentes) dos estabelecimentos de alojamento local segundo as freguesias do concelho de Tavira em Fevereiro/2016	40
5.6. Número de camas em alojamento classificado no turismo e alojamento local segundo a freguesia do concelho de Tavira em Março/2016	41
5.7. Evolução do número de população residente e presente segundo a freguesia do concelho de Tavira entre 2001 e 2011.....	43
5.8. Número de população presente nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária e nos estabelecimentos hoteleiros segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011	45
5.9. Número de famílias segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011 ...	45
5.10. Número de hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros do concelho de Tavira entre 2009 e 2014	47
5.11. Número de hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros do concelho de Tavira segundo a nacionalidade entre 2009 e 2014.....	47
5.12. Tipo de habitação escolhida pelos proprietários (turistas residenciais) por zona do Algarve	50
6.1. Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundo os principais concelhos turísticos da região do Algarve.....	55
6.2. Receitas totais correntes e de capital dos municípios da região do Algarve, a preços constantes de 2006	56
6.3. Receitas totais correntes e de capital do Município de Tavira, a preços constantes de 2006	56
6.4. Superfície de uso do solo consumida segundo o concelho da região do Algarve em 2013.....	59
6.5. Densidade habitacional do total de alojamentos familiares clássicos e dos alojamentos de uso sazonal segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011	61
6.6. Evolução anual do consumo de água (m ³) abastecida pela rede pública nos anos 2002 e 2009, segundo o concelho da região do Algarve.....	63
6.7. Resíduos urbanos recolhidos nos anos 2002, 2009 e 2014, segundo o concelho da região do Algarve	63

ÍNDICE DE TABELAS

2.1. Critérios comparativos entre o turismo e o turismo residencial.....	6
2.2. Impactos económicos do turismo residencial.....	11
2.3. Impactos sociais do turismo residencial.....	12
2.4. Impactos ambientais do turismo residencial.....	13
2.5. Evolução das chegadas internacionais de turistas nas regiões do mundo.....	17
2.6. Evolução da população das principais regiões do mundo.....	18
5.1. O que os passageiros com intenção de compra de casa no Algarve gostam mais e menos.....	50
6.1. Cadeia de valor simplificada para implementação de um projeto imobiliário de turismo residencial.....	53
6.2. VAB dos principais setores que envolvem o Turismo Residencial em Portugal e na região do Algarve em 2008 e 2013.....	53
6.3. Volume de negócios das empresas dos principais setores que envolvem o Turismo Residencial em 2008 e 2013.....	54
6.4. Pessoal ao serviço nas empresas que envolvem os principais setores do Turismo Residencial com sede no concelho de Tavira em 2008 e 2013.....	54
6.5. Densidade populacional (n.º pessoas/km ²) no concelho de Tavira.....	57
6.6. Densidade habitacional (n.º/km ²) referente aos alojamentos familiares clássicos e aos alojamentos de uso sazonal ou residência no concelho de Tavira em 2011.....	60

LISTA DE ABREVIATURAS

AAT	ÁREA DE APTIDÃO TURÍSTICA
AT	AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA
CAE rev.3	CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS revisão 3
CENSOS	RECENSEAMENTO DA POPULAÇÃO E HABITAÇÃO
CIMI	CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL DE IMÓVEIS
IMI	IMPOSTO MUNICIPAL DE IMÓVEIS
IMT	IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS
INE	INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
IPC	ÍNDICE DE PREÇOS NO CONSUMIDOR
ITP	INSTITUTO DE TURISMO DE PORTUGAL
NDT	NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO
OMT	ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE TURISMO
ONU	ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS
PADITRA	PLATAFORMA DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO TURISMO RESIDENCIAL NO ALGARVE
PDM	PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PENT	PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DE TURISMO
PIB	PRODUTO INTERNO BRUTO
PITER	PROGRAMA INTEGRADO TURÍSTICO DE NATUREZA ESTRUTURANTE E BASE REGIONAL
PROT	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERITÓRIO
SEF	SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS
SNC-AP	SISTEMA DE NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICO NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
VAB	VALOR ACRESCENTADO BRUTO

1. INTRODUÇÃO

Portugal, face ao seu clima e restantes recursos naturais, patrimoniais e culturais, é visitado anualmente por milhares de turistas que usufruem desses recursos. Em 2014, Portugal foi o 35.º país a nível internacional em número de entradas de turistas internacionais (INE, 2014a). O saldo da balança turística foi de 7,1 mil milhões, uma taxa de cobertura entre receitas e despesas de 315% e um crescimento de 15,4% comparativamente a 2013 (INE, 2014a).

O documento estratégico nacional orientador da política setorial para o turismo – Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT) 2013-2015 (Turismo de Portugal – TP, 2013), aprovado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013, de 16 de Abril –, definiu como principais produtos turísticos para a região do Algarve o produto sol e mar, golfe e turismo residencial. Também o turismo de natureza, turismo náutico, turismo de negócios, turismo de saúde, circuitos culturais/touring, gastronomia e vinhos foram considerados relevantes para completar a oferta turística e atenuar a sazonalidade.

Ao longo do tempo, face às constantes alterações da procura turística, bem como dos elementos da sua cadeia de valor (ex. inovações tecnológicas, licenciamento hoteleiro, viagens low cost, requalificação das cidades, eventos, novas atividades de diversão etc.), os produtos turísticos algarvios têm vindo a diversificar-se e atualmente a sua lista inclui também turismo de desporto, turismo acessível/ sénior, turismo de cruzeiros e autocaravanismo (Região de Turismo do Algarve, RTA, 2015).

Face à dimensão do setor e à especialização territorial do Algarve na atividade turística, é relevante o estudo aprofundado das suas variáveis, pretendendo-se desenvolver no presente trabalho um diagnóstico sobre um dos produtos estratégicos nacionais – o turismo residencial. Este tem na sua base uma “matéria-prima” (os alojamentos de residência secundária) conotada, por vezes, como o “petróleo” do país (Publituris, 2014), dado o seu elevado potencial económico.

Na região do Algarve, há uma média de 1,2 indivíduos/alojamento e uma relação de 1 família para 2 alojamentos (INE, 2011a). Do total de alojamentos existentes, 47,4%

destinam-se a residência habitual, 39,4% a residência secundária e 13,2% estão vagos; portanto menos de metade dos alojamentos são ocupados pelos residentes. Comparativamente a 2001, em 2011 os alojamentos de residência habitual aumentaram 23,1%, os de residência sazonal 40,4% e os vagos 93% (INE, 2012a).

Em termos de estabelecimentos de alojamento turístico, em 2014, o Algarve concentrava 15,6% da oferta total de unidades hoteleiras (560) a nível nacional, com 34,3% da oferta de camas (117.629 camas) e 34% do n.º de dormidas (16,7 milhões). Nesse ano, a região registou 3,7 milhões de hóspedes e uma estada média de 4,5 noites, sendo esta superior para as unidades hoteleiras com alojamentos independentes (apartamentos e aldeamentos). As dormidas em segundas residências (turismo residencial) ascenderam a 15,9 milhões no Algarve (INE, 2014a), contribuindo este tipo de alojamento para o aumento da oferta no setor turístico.

O turismo residencial tem na sua base a compra de um alojamento, podendo ser uma moradia ou apartamento, num edifício habitacional ou num resort. Este segmento de mercado e esta tipologia de alojamento (alojamento de uso sazonal ou residência secundária) tem servido positivamente, para remodelar e requalificar casas antigas situadas em centros históricos e dinamizar e renovar estes espaços, bem como negativamente, para aumentar a construção para fins sazonais e os inerentes impactos ambientais.

É imprescindível que o desenvolvimento territorial respeite os princípios da sustentabilidade, sob pena de prejudicar o futuro dos destinos turísticos. O desenvolvimento territorial assente no turismo pode trazer benefícios mas, se não for devidamente planeado e monitorizado pode trazer consequências negativas e de difícil retorno. Em particular, o excesso de construção para uso sazonal gera impactos negativos ao nível da paisagem, conduzindo ao afastamento dos turistas para destinos concorrentes e dos residentes para locais que permitam uma maior qualidade de vida (Roca e Leitão, 2008).

A presente dissertação pretende analisar o turismo residencial no concelho de Tavira, situado na zona Sotavento da região do Algarve. Entre 2001 e 2011, o seu parque

habitacional teve um aumento de 52%, ficando em primeiro lugar em aumento relativo do parque habitacional na região. O mesmo aconteceu com os alojamentos de uso sazonal ou residência secundária (casas de férias), com um aumento de 94%.

Neste contexto, o presente trabalho centra-se nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária como os alojamentos que suportam o turismo residencial, tendo por objetivo:

1. caracterizar a evolução da residência secundária entre 2001 e 2011, ao nível da região, do município de Tavira e das suas freguesias e perceber a sua capacidade para dar resposta à procura turística;
2. aferir impactos para algumas das variáveis da sustentabilidade regional e local.

O trabalho desenvolver-se-á por mais 7 capítulos:

No capítulo 2 apresentar-se-á a revisão de literatura de forma a enquadrar o tema e identificar os conceitos necessários ao seu estudo e os dados a recolher. No capítulo 3 será explicado o método de investigação adotado e nos capítulos 4 e 5 proceder-se-á à caracterização da oferta e da procura de turismo residencial, respetivamente na região do Algarve e no concelho de Tavira. No capítulo 6 avaliam-se os principais impactos resultantes da evolução dos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária, nomeadamente ao nível da sustentabilidade, tendo em consideração os seus três pilares: económico, social e ambiental. No capítulo 7 são apresentadas as principais conclusões da dissertação e limitações do trabalho. Decorrente do presente trabalho de dissertação, são propostas algumas orientações de política, especialmente quanto ao licenciamento de operações urbanísticas, ao sistema de informação regional e à política fiscal.

2. REVISÃO DE LITERATURA

O turismo residencial é um tema controverso que tem sido estudado em várias dimensões desde os anos 70 (Gomes, 2015) e que ainda hoje, face às suas características heterogêneas, tem sido objeto de várias abordagens. Apesar da controvérsia, “turismo residencial” foi a expressão que se generalizou, sendo muitas vezes utilizada como marca comercial (Huete et al., 2008).

2.1. Conceito de Turismo Residencial

A expressão “Turismo Residencial” não é nova, tendo sido encontrada uma sua referência num artigo de Liberal (1968:18) publicado pela Organização Mundial de Turismo, o qual descreve o “Turismo Residencial” como:

“El turismo que con tiempo-práctica superior a un mes incide y permanece en un lugar determinado.

Esta forma de turismo tiene, en general, características tipológicas bien definidas por cuanto que presupone haber superado la edad laboral o contar con renta de cierto nivel. En cualquier caso su destino son los lugares tranquilos y de benigno clima; es este un turismo cuya máxima demanda tiene lugar, preferentemente, en época distinta de la comunmente denominada «alta temporada», es decir aquella en que la curva de demanda total tiene su máximo absoluto anual.”

Os estudos desenvolvidos utilizam frequentemente a definição de *turismo* da Organização Mundial de Turismo para apoio na comparação entre os critérios caracterizadores do turismo e os critérios caracterizadores do turismo residencial (Alarcón et al., 2010).

Segundo a Organização Mundial de Turismo:

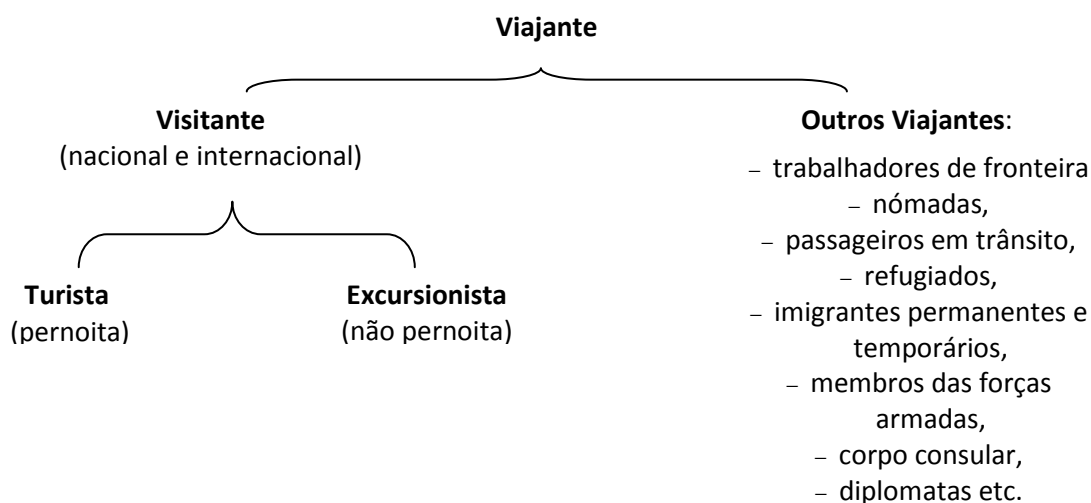
- “viajante” é alguém que se desloca entre diferentes localizações geográficas, independentemente do propósito e da duração da deslocação. Nas tipologias de viajantes estão incluídos os “visitantes” e os “turistas”;
- um “visitante” é um viajante que se desloca para um destino fora do seu ambiente habitual, por menos de um ano, para um fim específico (negócios, lazer ou outro objetivo pessoal) que não o exercício de uma atividade remunerada no país ou lugar

de visita. Um visitante (doméstico, de outro país ou noutro país) é classificado de “turista” se a viagem incluir a estadia de uma noite, ou “excursionista” se for por período inferior;

- “turismo” é um subconjunto das viagens e refere-se à atividade dos “turistas”.

Na Figura 2.1. é possível observar uma esquematização da envolvente do conceito de turista.

Figura 2.1. – Esquema conceptual do Turista



Fonte: adaptado de Lopes (2010)

O conceito de Turismo da OMT apenas pressupõe 3 critérios: uma deslocação, um fim específico ou motivação (que não o exercício de uma atividade remunerada) e uma estada de duração até 1 ano, não sendo feita referência ao alojamento.

A reforçar a perspetiva da atividade turística, Spalding (2014a, b) e Noorlos (2014) referem-se ao turismo residencial como uma “forma de turismo” em que as pessoas, com capacidade económica e à procura de melhor qualidade de vida, compram terrenos ou vivendas numa nova localização para aí viverem por períodos de tempo variáveis.

Segundo Almeida (2009) o “turista residencial” é o indivíduo que viaja do seu local de residência (região geradora) para um destino (região recetora), fica alojado numa casa própria (que também pode ser arrendada ou emprestada) e procura atividades associadas ao lazer, entre outras. Normalmente, a casa é considerada, para uns, um espaço de família destinado ao lazer, e para outros, um investimento pela expectativa de

benefícios económicos futuros (Almeida, 2009). Estes benefícios podem surgir através do arrendamento (Santos e Esperança, 2011) ou da valorização do imóvel e venda posterior.

O alojamento de turismo residencial é um “*imóvel utilizado de forma sazonal e como segunda habitação, inserido num empreendimento turístico em propriedade plural com serviços complementares e equipamentos de animação ou num meio de alojamento local que quando devidamente registado pode ser comercializado para fins turísticos*” (Almeida, 2009:271). O uso de uma habitação (própria ou arrendada) como alojamento para passar férias é o elemento fundamental caracterizador do turismo residencial (Alarcón et al., 2010).

Analisando o conceito de turismo e o apresentado para o turismo residencial, temos a seguinte Tabela resumo:

Tabela 2.1. – Critérios comparativos entre o turismo e o turismo residencial

Critérios	Turismo	Turismo Residencial
1 - deslocação	um viajante que se desloca para um destino fora do seu ambiente habitual	é o indivíduo que viaja do seu local de residência (região geradora) para um destino (região recetora)
2 - duração da estada	de 1 noite até 1 ano	utilizado de forma sazonal; por períodos de tempo variáveis
3 - motivação	negócios, lazer ou outro objetivo pessoal, que não o exercício de uma atividade remunerada	lazer e investimento pela expectativa de benefícios económicos
4 – alojamento	-----	“segunda residência”, que é casa própria ou arrendada

Fonte: elaboração própria com base em Liberal (1968), Almeida (2009), Spalding (2014a, b) e Noorlos (2014).

Analisando os critérios comparativos entre os conceitos de turismo e turismo residencial apresentados na tabela 2.1., é possível identificar que a maior especificidade do turismo residencial assenta nos critérios 3 e 4. De facto, a motivação do turista residencial pode incluir o investimento, com expectativa de benefícios económicos futuros. Por outro lado, quanto ao alojamento, o conceito de turista residencial implica a utilização de uma segunda residência (própria ou arrendada) durante a estada,

enquanto no conceito de turista o tipo de alojamento não é especificado¹. Se o turista residencial utilizar o alojamento exclusivamente para lazer, sem a componente do investimento e comercialização turística, estamos na presença de um conceito de turista residencial mais próximo do conceito clássico de turista.

2.2. Dimensões do Turismo Residencial

O turismo residencial tem sido abordado na literatura nas diferentes dimensões. Alguns investigadores exploram as características do comportamento do turista residencial enquanto consumidor e peça fundamental para o conhecimento do mercado turístico (procura), outros a atividade de construção e imobiliária que está na base da oferta de alojamento aos turistas residenciais e, ainda outros, as questões das novas mobilidades e estilos de vida, próprios das sociedades avançadas. Assim, o turismo residencial pode assumir as dimensões turística, imobiliária e migratória, sendo esta a razão que está na base da sua complexidade.

A dimensão turística surge, por exemplo, na abordagem à variável duração da estada. Para uma estada no destino inferior a 6 meses consecutivos, o turismo residencial é, por vezes, designado de “turismo de segundas casas” (Alarcón et al., 2010; Assis, 2012). Nesta dimensão deverá assumir-se uma menor relevância na componente do investimento e expectativa de benefícios futuros, uma vez que a maior motivação é o lazer.

A dimensão imobiliária surge precisamente na relevância do investimento numa casa para férias e expectativa de obtenção de benefícios futuros, quer pela obtenção de mais-valias numa futura venda, quer pela comercialização para fins turísticos. Esta dimensão é, geralmente designada por “imobiliário turístico” (Oliveira et al., 2011).

A dimensão imobiliária, no lado da oferta, tem também o negócio ligado à urbanização de locais com potencial turístico (Barrantes-Reynolds, 2011). O seu objeto não é trazer

¹ Apesar do conceito de turismo da OMT não especificar o alojamento, a atividade turística em Portugal prevê legislação para o licenciamento e classificação de edifícios destinados a esse fim (Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro), separando-o do licenciamento de edifícios destinados à habitação.

turistas e oferecer-lhes serviços, mas é antes a atividade econômica que se dedica à urbanização, construção e venda de casas e serviços e infraestruturas anexas, englobadas no setor extra-hoteleiro (Aledo Tur, 2008).

A dimensão migratória surge ligada à variável tempo de estada. Uma permanência no destino superior a 6 meses, é geralmente classificada no âmbito das “novas formas de mobilidade e estilos de vida” (Assis, 2012) se o objetivo da deslocação for a qualidade de vida (Garcia, 2011; Abdul-Aziz et al., 2015) e o lazer. Estas novas formas de mobilidade são habitualmente praticadas por pessoas aposentadas e que dispõem de tempo livre para passarem longas temporadas num destino turístico. Aos novos residentes e imigrantes com a função de consumo (de produtos e serviços), podemos designá-los como praticantes de “migração de aposentadoria” (Tomàs, 2011). Esta nova modalidade de imigração distingue-se da que segue uma função estritamente de produção, em que os indivíduos se deslocam para outro país com o objetivo de arranjar trabalho e melhores condições de vida.

2.3. Perfil do Turista Residencial

O “turista residencial” é caracterizado como o indivíduo que fica alojado numa casa própria, arrendada ou emprestada e procura atividades associadas ao lazer. Normalmente, a casa localiza-se em locais atrativos (Girard e Gartner, 1993) junto ao litoral.

A distância entre o local de origem e de destino do turista residencial depende primordialmente da duração da viagem e da facilidade nas acessibilidades, resultando normalmente na utilização do transporte aéreo, especialmente de companhias aéreas de baixo custo (Almeida, 2009; Almeida et al., 2008), nas deslocações de maior distância, e na utilização de viatura própria para as deslocações de menor distância. Segundo a OMT, a distância mínima recomendada para enquadramento do “ambiente habitual” do turista é de 160km (Cooper et al., 2014).

O turista residencial utiliza um circuito direto para os serviços preparatórios da viagem, resultando em menores custos e diligências. A diligência maior é a da deslocação, se

utilizar o transporte aéreo. Quanto ao alojamento, sendo da sua propriedade ou arrendado, não necessita previamente desenvolver qualquer diligência. No caso de alojamento integrado em resort com comercialização turística, o turista residencial já conhece as regras da sua utilização e normalmente apenas desenvolve diligências junto da entidade exploradora para confirmar a sua disponibilidade e informar as datas da sua presença.

O período de férias do turista residencial é variável. Este pode comportar-se como um turista clássico, com uma permanência até 6 meses, ou como imigrante, para uma permanência superior a 6 meses (Assis, 2009; Tress, 2010; Patuleia, Ferreira e Almeida, 2011; Silva, 2013). Normalmente, a estada média de um turista residencial é superior à de um turista clássico (Almeida, 2009; Andreu, 2014).

A legislação portuguesa prevê que os cidadãos da união europeia, titulares de um bilhete de identidade ou passaporte válidos, têm liberdade de circulação e de residência, tendo apenas a limitação de um período máximo de 3 meses para permanecerem em território nacional. O direito de residência pode ser superior desde que pelo menos o cidadão europeu disponha de recursos suficientes para si e para a sua família, bem como de um seguro de saúde (Lei n.º 37/2006, de 9 de Agosto). Não prevendo a lei limitação de visitas ao país, os cidadãos europeus podem ficar de férias em território nacional durante vários meses num determinado ano, desde que em períodos máximos de 3 meses por cada visita.

Para um cidadão de um país que não pertence à união europeia pode ser concedido um visto de curta duração para fins de turismo. O visto pode ser concedido com um prazo de validade de um ano e para uma ou mais entradas, não podendo a duração de uma estada ininterrupta ou a duração total das estadas sucessivas exceder três meses por semestre a contar da primeira passagem de uma fronteira externa (Lei n.º 63/2015, de 30 de junho).

Durante o tempo de férias, no caso de utilizar um meio de transporte, o turista residencial opta por uma viatura alugada ou própria, podendo ser a viatura que utilizou para se deslocar desde o destino de origem até ao local de férias ou ser uma viatura

própria que utiliza apenas durante o tempo de férias. Maioritariamente, o turista residencial utiliza uma viatura alugada (Almeida et al., 2008; Almeida, 2009).

A despesa média diária do turista residencial é inferior à do turista clássico por aquele possuir um melhor conhecimento do território, permitindo-lhe aproveitar as oportunidades de mercado, realizando as suas compras em supermercados e a maior parte das refeições em casa. A maior despesa é a da compra da casa, sendo considerada mais uma despesa imobiliária que turística (Andreu, 2014).

Para além das despesas diárias com a alimentação e deslocações durante as férias, o turista residencial também tem despesas com o imóvel, como é o caso por exemplo dos serviços de instalação, segurança e manutenção. Estes podem ser contratados diretamente pelo próprio, se o alojamento estiver isolado ou, no caso de alojamentos inseridos em condomínios privados ou em resorts, ser uma responsabilidade da entidade gestora do espaço.

O uso de uma casa (própria ou arrendada) como alojamento para passar férias é o elemento fundamental que caracteriza o turista residencial, podendo este ter um comportamento semelhante a um residente, mas habitualmente com um rendimento superior. Tal possibilita-lhe comprar uma segunda casa e desfrutar do tempo livre disponível para atividades destinadas ao lazer.

2.4. Impactos

A atividade turística pode gerar impactos positivos e negativos. É conhecido o impacto económico positivo das despesas dos turistas no Produto Interno Bruto e na balança comercial, bem como no aumento do investimento público e privado, modernização territorial e no aumento do emprego em toda a cadeia de valor do setor. Dado o efeito multiplicador da atividade turística, esta contribui ainda para a expansão e o desenvolvimento social dos locais turísticos pelo contacto dos residentes com turistas de diferentes países e culturas (Lage e Milone, 1988).

Existem, também vários impactos negativos: o aumento da inflação pelo aumento dos preços dos bens e serviços adquiridos pelos turistas e consequente aumento do custo de vida dos residentes; o consumo de recursos naturais (ex. solo, água, paisagem); o aumento da poluição (ex. sonora, atmosférica e dos cursos de água, resíduos); o aumento da criminalidade e a descaracterização da cultura local (Lage e Milone, 1988).

Alguns dos impactos do turismo residencial são semelhantes aos do turismo tradicional, outros resultam das especificidades do turismo residencial. As Tabelas 2.2., 2.3. e 2.4., a seguir, sistematizam possíveis impactos económicos, sociais e ambientais associados à atividade do turismo residencial.

Tabela 2.2. – Impactos económicos do turismo residencial

Positivos	Negativos
⇒ aumento da notoriedade e dos investimentos em infraestruturas básicas (Almeida, 2009);	⇒ práticas de reserva ou acumulação de solos para especulação imobiliária (Huete, 2008);
⇒ valorização do solo pela maior procura de espaço para urbanizar (Huete, 2008; Silva, 2013);	⇒ aumento do preço dos imóveis (Litvin et al., 2013);
⇒ geração de riqueza e emprego numa fase inicial de desenvolvimento das zonas rurais (Rudolf, 2014);	⇒ a riqueza gerada pelo turismo fica concentrada nas elites estrangeiras e nacionais (Canada, 2010; Guerrón-Montero, 2014; Myers, 2014; Thampy e Cohen, 2014);
⇒ recuperação da atividade económica em cidades despovoadas (Garcia, 2011);	⇒ difícil quantificação das necessidades de serviços e infraestruturas básicas por se estar a lidar com uma população flutuante, com consequências na capacidade de atendimento deste tipo de população (Huete, 2008);
⇒ revitalização das zonas rurais (Jeong et al., 2015)	⇒ dificuldade da comunidade local em adquirir habitação própria (Gaja i Diaz, 2011; Naredo, 2011);
⇒ desenvolvimento e diversificação das atividades económicas locais pelas necessidades de instalação de turistas residenciais (água, eletricidade, mudanças, manutenção e conservação dos imóveis, transportes, serviços de segurança, jardinagem, projetos de engenharia e arquitetura, etc. (Huete, 2008; Rudolf, 2014);	⇒ aumento da dívida e da despesa pública para investimento em infraestruturas e serviços adicionais para atendimento da população presente, não registada, logo não contribuinte de impostos locais (Andreu, 2014);
⇒ benefícios da comercialização e venda de imóveis que serão maiores se reverterem para agentes sedeados no local de construção das casas (Huete, 2008);	⇒ desvio de mão de obra dedicada à agricultura e pesca (Mazón e Aledo, 2005a; Rudolf, 2014) para a construção e serviços, com consequências na redução do conhecimento acumulado naqueles setores e no seu nível de produção;
⇒ geração de receitas públicas locais derivadas do aumento do edificado, quer de taxas pela emissão de licenças de construção, quer de impostos pela tributação do novo património edificado (Aledo Tur, 2008; Huete, 2008);	⇒ transferência da propriedade e controlo da terra para estrangeiros
⇒ aumento do número de consumidores	

<p>para os produtos locais (Rudolf, 2014).</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ fidelização à região (Almeida, 2009) ⇒ maior procura na época baixa (Almeida, 2009); ⇒ desenvolvimento de novos produtos turísticos (Almeida, 2009); ⇒ redução da sazonalidade, especialmente em atividades de restauração e lazer (Huete, 2008); ⇒ criação de políticas que visam um melhor funcionamento da indústria turística e imobiliária (Garcia, 2011); ⇒ aumento de visitantes com a função consumo; ⇒ aumento do rendimento e emprego da população local associado ao setor da construção. No entanto, estes efeitos são de curto prazo e apenas acontecem durante o processo de urbanização. Estima-se que por cada emprego gerado pela atividade de construção são criados 3 novos empregos no conjunto da economia (Afonso et al., 2011); ⇒ redução do desemprego na época baixa pelo prolongamento da necessidade de serviços de apoio a este tipo de turistas; ⇒ melhoria dos salários e das condições de vida para parte da população (Rudolf, 2014). 	<p>(Rudolf, 2014);</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ menor capacidade para criar emprego no médio e longo prazo comparativamente ao turismo tradicional, sendo semelhante ao efeito provocado pelo aumento da população residente (Huete, 2008; Rudolf, 2014); ⇒ aumento do turismo de massas na época alta pelo aumento de alojamentos de uso sazonal (Andreu, 2014) ⇒ aumento de turistas residenciais com perfil de despesa média diária mais baixa que os turistas tradicionais (Andreu, 2014; Demajorovic et al., 2011).
--	---

Fonte: elaboração própria.

Os impactos económicos sobressaem pelos itens positivos, sendo a geração de riqueza, o rendimento, o emprego de curto prazo e a valorização económica do destino fatores essenciais para o crescimento económico no âmbito do turismo residencial. Por outro lado, a especulação imobiliária, o monopólio de alguns fatores de produção e o aumento do endividamento público para o investimento, são fatores que é necessário acautelar.

Tabela 2.3. – Impactos sociais do turismo residencial

Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ reforço da cidadania pelo surgimento de turistas residenciais; ⇒ oportunidade para a divulgação da cultura local (se esta for bem preservada) e para a diferenciação do destino turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ dificuldade no acesso a habitação própria a pessoas residentes de menores rendimentos (Gaja i Diaz, 2011; Naredo, 2011; Rudolf, 2014) e conseqüente necessidade de criação de políticas habitacionais (Garcia, 2011); ⇒ deslocalização dos residentes e perda do sentido de comunidade

	<p>(Hoogendoorn e Visser, 2015);</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ possível segregação social caso gere uma separação entre a população local e os turistas residenciais (Demajorovic et al., 2011; Garcia, 2011); ⇒ criação de espaços dualistas (uns dotados de infraestruturas e serviços e outros com serviços deficitários para a população local) e aumento das desigualdades sociais no acesso a serviços essenciais (Demajorovic et al., 2011); ⇒ privatização do espaço onde são construídos os complexos urbanísticos, excluindo a população local do seu acesso (Demajorovic et al., 2011); ⇒ reforço das desigualdades económicas e de género (Rudolf, 2014) – ex. o homem trabalha na construção com um salário superior ao da mulher que trabalha na limpeza; ⇒ aumento da insegurança dos cidadãos devido ao crescimento urbano que dificulta o trabalho das forças de segurança (Mazón e Aledo, 2005b); ⇒ perda de identidade da cultura local, quer pela apropriação de novos hábitos pelos residentes, quer pela aplicação dos hábitos dos residentes estrangeiros no local (Huete, 2008).
--	---

Fonte: elaboração própria.

Nos impactos sociais prevalecem os aspetos negativos, sendo a dificuldade de acesso a habitação, a segregação, a insegurança e a perda de identidade da cultura local os de maior relevância. Por outro lado, o turismo residencial também contribui positivamente ao fixar residentes, aumentando o mercado de consumo para os produtos locais.

Tabela 2.4. – Impactos ambientais do turismo residencial

Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ renovação e modernização dos espaços degradados; ⇒ existência de um maior interesse pelo ambiente e pela preservação do imaginário exterior dos espaços (Garcia, 2011); ⇒ recuperação e renovação de casas degradadas, contribuindo para a economia local pelo inerente processo 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ utilização dos recursos naturais sem atender à capacidade de carga do destino (Almeida, 2009) ⇒ aumento da área construída e conseqüente consumo, ocupação e impermeabilização de um território limitado (Huete, 2008; Mazón et al., 2005a); ⇒ consumo elevado de recursos

<p>de reconstrução e modernização do espaço (Roca et al., 2011);</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ reconstrução de zonas históricas e recuperação do património arquitetónico (Garcia, 2011); ⇒ melhoria na definição de regras urbanísticas para manter as características arquitetónicas dos locais; ⇒ inovação na construção pelo surgimento de novos materiais e novas técnicas construtivas. 	<p>hídricos, (Aledo Tur, 2008), podendo existir disputa destes recursos entre a agricultura e o desenvolvimento urbanístico (Mazón et al., 2005a), como é o caso dos resorts com campos de golfe</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ alteração/ destruição de paisagens naturais e diminuição da diversidade biológica local (Mazón et al., 2005a; Huete, 2008); ⇒ decadência do destino turístico devido à perda de qualidade ambiental (Gartner, 2001); ⇒ aumento da produção de resíduos (Mazón et al., 2005a) ⇒ aumento da poluição edáfica, acústica, atmosférica e hídrica (Mazón et al., 2005a); ⇒ aumento do trânsito automóvel e deterioração das infraestruturas (Rudolf, 2014); ⇒ deterioração das condições para receber turistas a longo prazo devido à saturação e contaminação das zonas costeiras (Barrantes-Reynolds, 2013); ⇒ deficiente ordenamento e uso do território (Almeida, 2009); ⇒ crescimento urbano pelo aumento da construção de casas destinadas a uso turístico (Demajorovic et al., 2011), com uma ocupação essencialmente sazonal e vazias a maior parte do ano; ⇒ falta de planeamento urbanístico e de definição de modelos de cidade, evidenciado pelo aumento de urbanizações dispersas e inconexas (Mazón e Aledo, 2005b); ⇒ fraca qualidade das casas construídas (Mazón e Aledo, 2005b) e projetos com elevada densidade; ⇒ aumento de casos de corrupção ligados ao licenciamento de novas construções (Demajorovic et al., 2011; Andreu, 2014); ⇒ descaracterização do estilo arquitetónico do local e conseqüente perda de identidade.
---	---

Fonte: elaboração própria.

Nos impactos ambientais também sobressaem os aspetos negativos do Turismo Residencial, essencialmente devido à poluição, consumo de recursos naturais e destruição da paisagem. Apenas a renovação do espaço é identificado como positivo.

O turismo residencial é visto como um agente acelerador dos processos de transformação social e ambiental (Aledo Tur, 2008) e como um modelo de desenvolvimento turístico (Huete, 2008), com repercussões positivas e negativas, conforme indicado anteriormente.

É primordial que o turismo residencial seja sustentado por processos de planeamento territorial que prevejam a definição de regras urbanísticas, a existência de infraestruturas, equipamentos e serviços direcionados para os turistas residenciais (Mazón e Aledo, 2005b). Este processo deve ser seguido de uma estratégia de marketing integrado e sustentável através do desenvolvimento dos recursos endógenos, satisfação das necessidades das comunidades locais, indo simultaneamente ao encontro das preferências dos turistas que pretendem adquirir uma segunda casa (Cobuci et al., 2011).

A maior dificuldade, para além da liquidez necessária ao investimento, é perceber as características que aquele planeamento deve conter (características das casas e tipologia de infraestruturas). Almeida (2009) aponta como solução a criação da plataforma PADITRA para análise integrada e periódica, partilha de conhecimento, formação e promoção do turismo residencial no Algarve.

Nem sempre é possível ir ao encontro das preferências do mercado por razões de sustentabilidade (especialmente as que estão na base das questões ambientais), no entanto, esse conhecimento deve existir para se perceber a distância entre o que é oferecido e o que é procurado.

Para além da melhoria do planeamento e ordenamento do território, também são identificadas na literatura soluções para mitigar os impactos negativos, nomeadamente, a supervisão e regulação dos serviços públicos e infraestruturas. Para os residentes de baixo poder de compra, é mencionada a criação de programas que possibilitem o acesso rápido e a baixo custo do registo formal das terras, o acesso a informação gratuita do

mercado fundiário para um melhor conhecimento do valor adequado para uma transação imobiliária (Rudolf, 2014). Para além destes programas, acrescenta-se ainda soluções de habitação social para contrariar a especulação imobiliária causada pelo turismo, bem como o desenvolvimento do conhecimento no âmbito da construção sustentável.

2.5. Tendências

Um indivíduo antes de se tornar um turista residencial geralmente visita o destino como um turista clássico e fideliza-se ao mesmo (Assis, 2012). Consequentemente, na análise das tendências do turismo residencial é fundamental a sua contextualização no âmbito da evolução do turismo a nível mundial, europeu e português.

A nível mundial, a OMT prevê que as próximas duas décadas serão de crescimento sustentado para o setor do turismo, mas de uma forma mais moderada do que nas duas últimas décadas. Prevê-se que a taxa de crescimento das chegadas internacionais de turistas passe de uma taxa de crescimento médio anual de 3,9% (período 1995-2010) para 3,3% até 2030, representando um aumento médio anual de 43 milhões (OMT, 2011). Com este ritmo de crescimento prevê-se que o número de chegadas internacionais de turistas alcance, em 2030, 1,8 mil milhões de pessoas (OMT, 2011). Este valor representará 21% da população mundial projetada para essa data – 8,5 mil milhões (ONU, 2015).

Em 2030, a Europa receberá a maioria das chegadas mundiais de turistas, mas com uma quota de mercado decrescente. Este abrandamento deve-se ao menor crescimento do PIB, ao menor crescimento do rendimento disponível para viajar e ao aumento dos custos de transporte (OMT, 2011).

Com a evolução do investimento mundial no setor do turismo, os destinos turísticos das economias emergentes serão responsáveis por um maior crescimento das chegadas de turistas (4,4%, 30 milhões/ano) que as economias avançadas (2,2%, 14 milhões/ano). Prevê-se que, em 2030, 58% das chegadas ocorrerão nos destinos turísticos da Ásia, América Latina, Europa Central e Oriental, Europa Mediterrânica Oriental, Médio

Oriente e África (OMT, 2011). Conforme mostra a Tabela 2.5., a Ásia e Pacífico será a região do mundo que mais aumentará a sua quota de mercado nas chegadas internacionais de turistas: 7,9% entre 2010 e 2030. Em contraste, a Europa terá a maior redução de quota (9,4%).

Tabela 2.5. – Evolução das chegadas internacionais de turistas nas regiões do mundo
valores em milhões

Destino	2010		2030		diferencial		
	chegadas	quota de mercado em 2010	chegadas	quota de mercado em 2030	chegadas	quota de mercado	
Ásia e Pacífico	204	21,7%	535	29,6%	331	162,3%	7,9%
Médio Oriente	61	6,5%	149	8,2%	88	144,3%	1,7%
África	50	5,3%	134	7,4%	84	168,0%	2,1%
Europa	475	50,5%	744	41,1%	269	56,6%	-9,4%
América	150	16,0%	248	13,7%	98	65,3%	-2,3%
total	940	100%	1810	100%	870	93%	

Fonte: elaboração própria com base em OMT (2011)

A maioria das chegadas terá origem na própria região². O transporte aéreo será utilizado em 52% das chegadas, com tendência a crescer, versus 48% para o transporte de superfície. O volume de chegadas consoante a motivação da visita não variará substancialmente, esperando-se um aumento ligeiramente maior, de 3,5%, na proporção de chegadas para visitar amigos, familiares e motivos religiosos, de 3,3% de chegadas para lazer e, ligeiramente menor, de 3,1%, de chegadas para assuntos profissionais (OMT, 2011).

A Europa, atualmente com cerca de 50% das chegadas internacionais de turistas, tem de enfrentar fortes desafios no futuro para manter a sua quota de mercado. Estes desafios resultam do processo de globalização, mais concretamente das economias emergentes da Ásia e do Pacífico. Estas regiões são os locais mais povoados do planeta e com tendência para o aumento da população, com cada vez maior investimento em turismo, maior número de turistas e, conseqüentemente, maior quota de mercado mundial. Ao contrário, a tendência na Europa é para a redução da sua população (Tabela 2.6.).

² Refere-se a grandes regiões do globo: América, Ásia e Pacífico, Médio Oriente, África e Europa.

Tabela 2.6. – Evolução da população das principais regiões do mundo

Destino	População (milhões)				diferencial	
	2015	2030	2050	2100		
Mundo	7349	8501	9725	11213	3864	53%
África	1186	1679	2478	4387	3201	270%
Ásia	4393	4923	5267	4889	496	11%
Europa	738	734	707	646	-92	-12%
América Latina e Caraíbas	634	721	784	721	87	14%
América do Norte	358	396	433	500	142	40%
Oceania	39	47	57	71	32	82%

Fonte: Projeções da população mundial da ONU (2015)

Segundo o Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal 2020 (TP, 2015), o país insere-se na maior região turística do mundo – a Europa – e atualmente pertence ao top 20 dos destinos mais competitivos do mundo. A nível nacional e num horizonte mais próximo, o referido Plano identifica as seguintes tendências: envelhecimento populacional com consequências na procura de produtos e serviços relacionados com a saúde e o bem-estar; modificação das preferências dos turistas com a crescente procura de experiências únicas e autênticas; existência de um ambiente global mais competitivo, com consequências na relação qualidade-preço dos serviços e produtos turísticos; prevalência de turistas cada vez mais exigentes e com maior acesso à informação proporcionada pelas tecnologias de informação; crescente relevância das alterações climáticas e das preocupações ambientais.

No que diz respeito ao turismo residencial, é relevante referir a evolução do número de casas para férias, em especial nas zonas turísticas do sul de Portugal: cerca de 40% dos alojamentos familiares clássicos (INE, 2011a). A experiência de outros países, como é o caso da Suécia (Müller, 2009), associada às projeções de redução da população europeia, aponta para a possibilidade de no futuro haver duas casas para cada família (uma na cidade e outra no campo/litoral para férias).

Segundo Correia et al. (2014), entre 2001 e 2011 venderam-se em Portugal cerca de 5.000 propriedades/ano a estrangeiros e 82.000 propriedades em Espanha. Portugal captou 6% do mercado internacional de segundas residências, Espanha 51% e França

19%. Pretende-se que na próxima década sejam vendidas em território nacional mais 11.600 novas propriedades/ano com vista a alcançar uma quota de mercado de 10% na Europa do Sul e exportar 1,7 mil milhões de euros em receitas (Ferreira, 2014). Este processo de povoamento e desenvolvimento causa sérios desafios quanto à sua sustentabilidade.

O turismo residencial tem tendência a crescer enquanto os territórios estão numa fase inicial de desenvolvimento, mas com a massificação do território e a especulação imobiliária, tem tendência a decrescer pela preferência destas pessoas por outro tipo de locais que permitam uma maior qualidade ambiental e de vida – principal razão da escolha do destino para comprar a sua segunda casa (Butler, 1980).

Atualmente, na sequência do elevado número de urbanizações e despovoamento dos centros históricos, as entidades públicas e privadas estão despertas para a necessidade de se implementarem ações de reabilitação e requalificação dos imóveis já existentes, de forma a adaptá-los às novas realidades e tendências de mercado. Um bom exemplo é a adaptação de alguns edifícios mais antigos para estabelecimentos de alojamento turístico (como é o exemplo constante na Figura 2.2.). Projetos de recuperação urbana têm vindo a dar origem a “alojamentos locais”, que têm vindo a proporcionar o reconhecimento do país como detentor de alguns dos melhores “hostels” do mundo (Público, 2014).

Figura 2.2. – Convento da Graça (séc. XVI) reabilitado para Pousada da Enatur, em Tavira



Fonte: Pousadas de Portugal

3. METODOLOGIA

O presente trabalho é centrado no turismo residencial no Algarve e, em particular no concelho de Tavira, pretendendo-se:

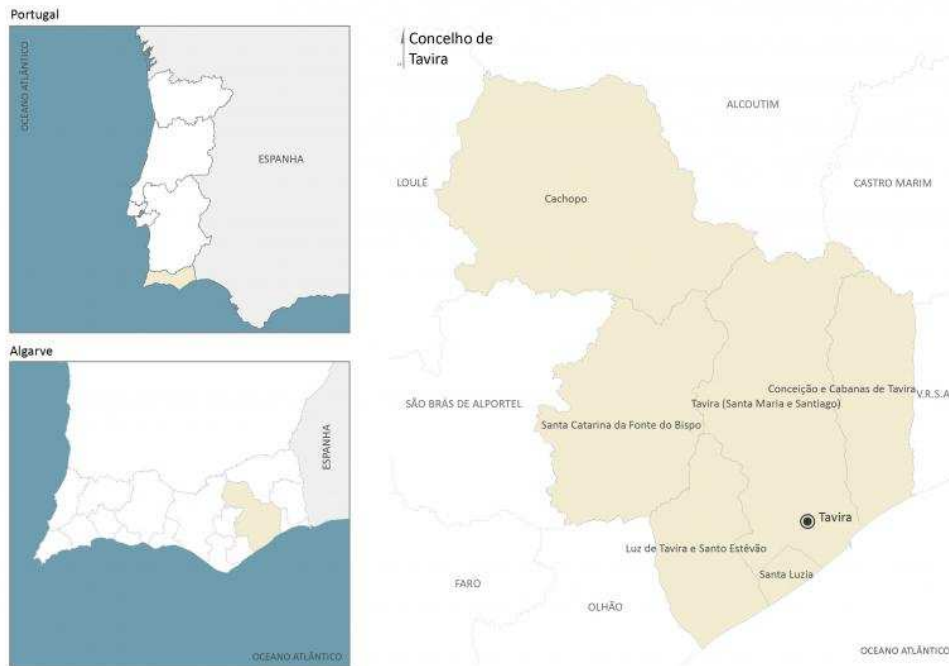
1. caracterizar a evolução da residência secundária entre 2001 e 2011, ao nível da região, do concelho de Tavira e das suas freguesias e perceber a sua capacidade para dar resposta à procura turística;
2. aferir impactos para algumas das variáveis da sustentabilidade regional e local.

O presente trabalho trata-se de um estudo exploratório (Cervo e Bervian, 2002) por abordar um tema para o qual existem poucos dados. É utilizada uma abordagem do tipo *ex post facto* devido ao estudo empírico das variáveis ocorrer após os resultados e por não ter havido a sua manipulação (Bento, 2011), utilizando-se a estatística descritiva univariada para apurar conclusões.

O método de investigação consistiu em observação direta, por a discente ser residente no concelho, e utilização de fontes secundárias (Bento, 2011). As fontes secundárias incidiram na recolha de dados feita maioritariamente através da consulta dos portais web das várias entidades públicas (INE, AT, ITP, SEF). Nestas entidades foram recolhidos dados qualitativos sobre o funcionamento das variáveis que estão na base do turismo residencial, bem como dados quantitativos resultantes dos questionários periódicos que normalmente aplicam, como é o caso dos Censos.

O contexto de investigação incidiu na região do Algarve e, em particular, na área do concelho de Tavira, localizado no Sotavento da região do Algarve, no sul de Portugal e da Europa. O concelho de Tavira tem uma área de 607 km² e é o terceiro maior da região. É composto por 9 freguesias: Luz, Santa Luzia, Santiago, Santa Maria e Cabanas situadas no litoral; Santo Estêvão, Santa Catarina da Fonte do Bispo e Cachopo situadas no barrocal e serra. Santa Maria e Santiago são as freguesias sede do concelho (Figura 3.1.).

Figura 3.1. – Localização e composição do concelho de Tavira



Fonte: www.cm-tavira.pt/site/content/turismo-concelho/caracterização

Para dar resposta aos objetivos formulados serão confrontadas a procura e a oferta turística para o turismo residencial na região do Algarve e no concelho de Tavira. Para a oferta de turismo residencial, será analisado o parque habitacional (alojamentos familiares clássicos de residência habitual e uso sazonal ou de residência secundária) e o parque hoteleiro (camas turísticas, tipologias com frações autónomas e alojamento local) existentes no Algarve e em Tavira, comparando a sua realidade com outros concelhos da região.

Para a procura serão analisados os dados da população residente e presente e a sua necessidade de habitação, bem como a informação disponível sobre os turistas residenciais. Também serão analisados os dados do turista clássico, uma vez que o turista residencial começa, geralmente, por ser um turista clássico que se fideliza ao destino turístico através da compra de uma casa.

4. TURISMO RESIDENCIAL NA REGIÃO DO ALGARVE

Os alojamentos familiares clássicos, com licenciamento habitacional, estão a ser utilizados por turistas que preferem uma casa para passar férias, em detrimento do alojamento turístico classificado. Esta preferência levou à proliferação dos alojamentos de uso sazonal por toda a região algarvia. A utilização de alojamentos clássicos para uso turístico é uma prática comum em diversos destinos turísticos por todo o mundo.

A análise da oferta de alojamentos na região algarvia permite identificar a capacidade de alojamento instalada. A comparação da capacidade instalada com a procura dos turistas que escolhem a região para fins de turismo residencial possibilitará caracterizar o mercado deste tipo de turismo na região do Algarve.

4.1. A Oferta

A oferta turística é descrita por Cunha (1997) como o conjunto de fatores naturais, equipamentos, bens e serviços que provocam a deslocação e que satisfazem as necessidades de deslocação e de permanência dos turistas.

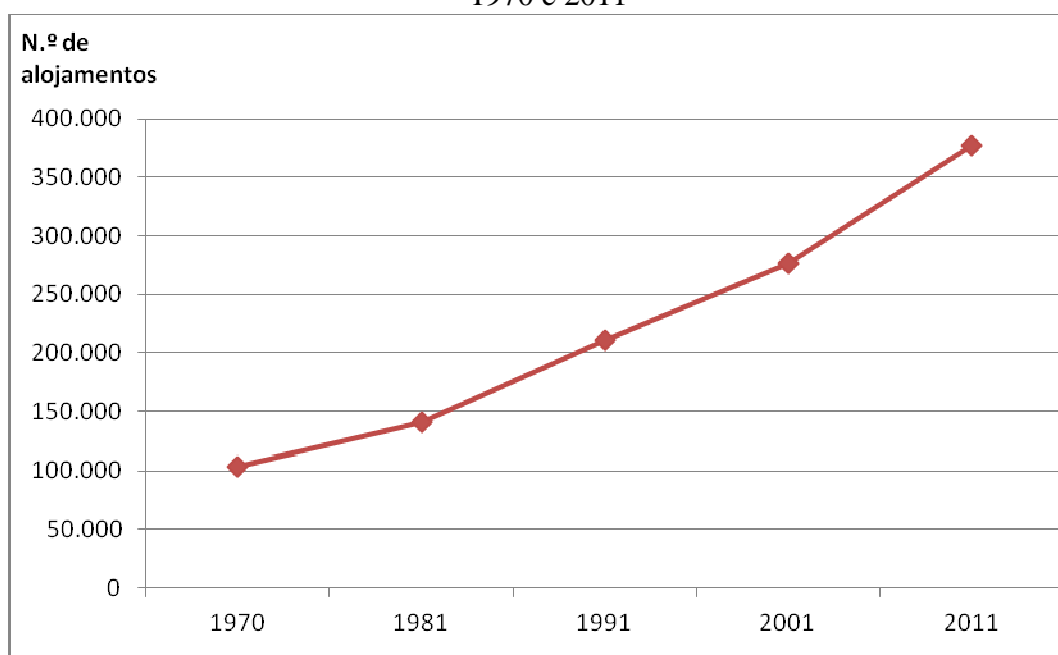
O produto turístico “turismo residencial” diferencia-se de outros produtos turísticos pela preferência dos turistas em ficar alojados numa casa, própria ou arrendada, para passar férias (Almeida, 2009). Esta casa pode estar integrada num edifício ou condomínio privados e ter licenciamento habitacional, bem como pode estar num conjunto turístico (*resort*) e ser licenciada para o desenvolvimento de atividades turísticas. Consequentemente, para analisar a oferta de turismo residencial, é fundamental analisar o parque habitacional (alojamentos familiares clássicos, em especial os alojamentos destinados a uso sazonal), e o parque hoteleiro (tipologias com frações autónomas dos Aldeamentos e Apartamentos Turísticos).

4.1.1. Parque Habitacional

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE, 2011a), à data dos censos 2011, Portugal dispunha de 5.859.540 alojamentos familiares clássicos. O país teve uma forte expansão da construção habitacional a partir da década de 70, em que foram construídos, em média, cerca de 750 mil alojamentos familiares clássicos por década, representando um crescimento de 113% do número de alojamentos familiares clássicos entre 1970 e 2011.

Quanto à região do Algarve, à data dos censos 2011 (INE, 2011a), o seu parque habitacional contava com 377.619 alojamentos familiares clássicos, representando 6% do total nacional, tendo a região Norte a maior proporção dos alojamentos (32%), seguido da zona Centro (25%) e da Área Metropolitana de Lisboa (25%). O Algarve seguiu a tendência nacional do *boom* imobiliário, com um aumento de 263% entre 1970 e 2011 (Gráfico 4.1.).

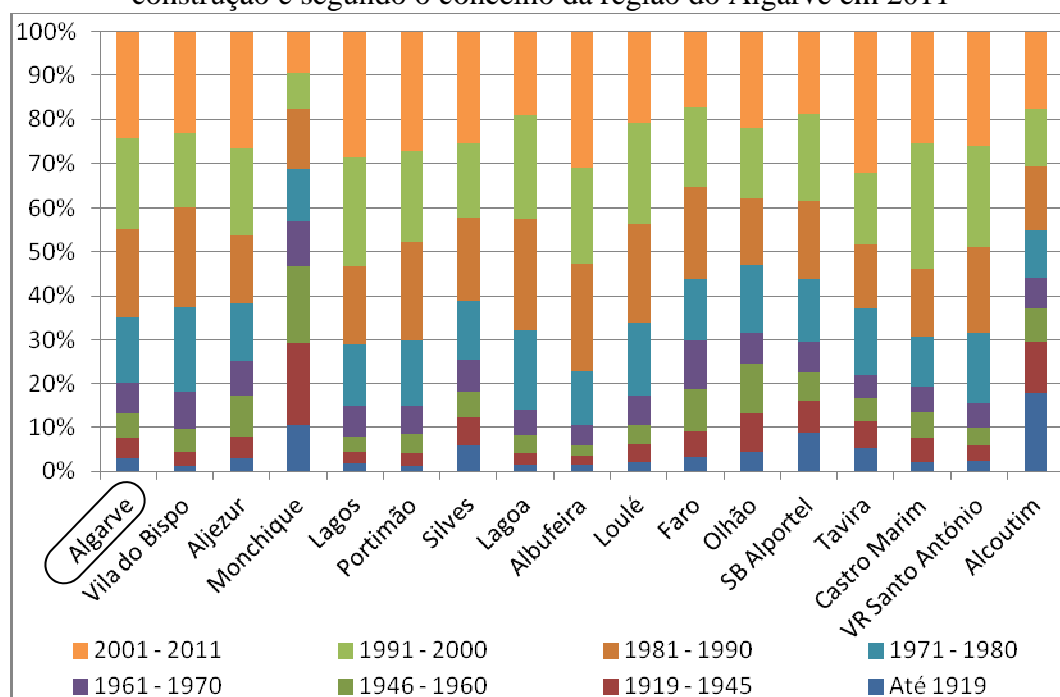
Gráfico 4.1. – Evolução do n.º de alojamentos familiares clássicos na região do Algarve entre 1970 e 2011



Fonte: INE (1970, 1981, 1991, 2001, 2011a)

Os concelhos do litoral com maior facilidade de acesso a infraestruturas balneares, como é o caso de Lagos, Portimão, Albufeira, Tavira, Castro Marim e Vila Real de Santo António, detinham em 2011 o parque habitacional mais jovem, refletindo o acréscimo na construção de casas para férias (Gráfico 4.2.).

Gráfico 4.2. – Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a década de construção e segundo o concelho da região do Algarve em 2011

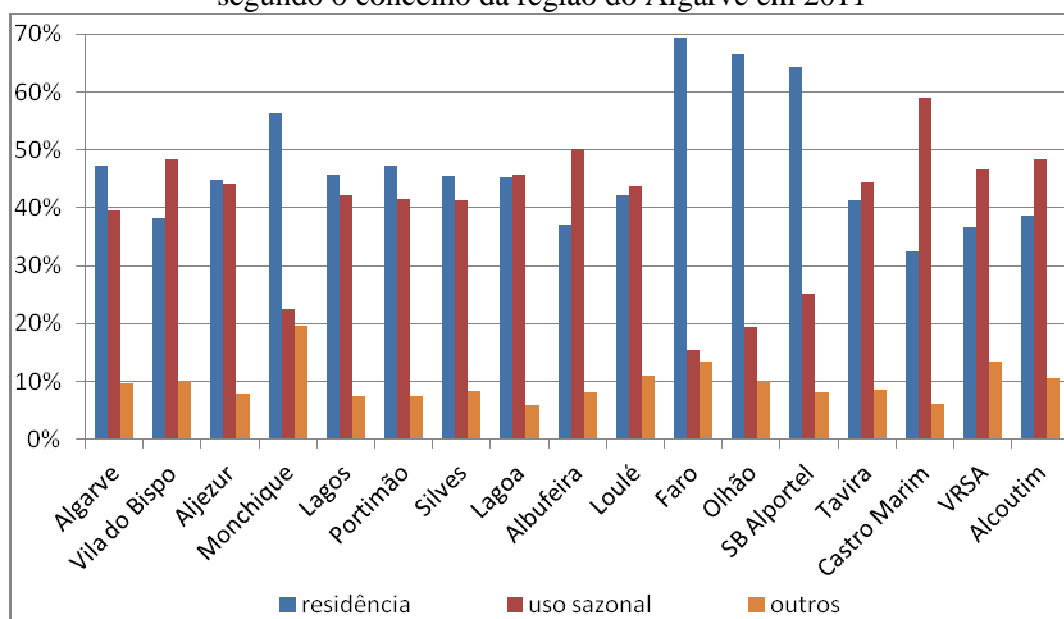


Fonte: INE (2011a)

Os valores médios da região registavam em 2011 uma proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados na maior parte como residência habitual (47%) e como uso sazonal ou residência secundária (40%). Os restantes (13%) estavam vagos (para venda, para arrendamento, para demolição e outras situações não contempladas nas anteriores, como é o caso de alojamentos em fase de reconstrução) (Gráfico 4.3.).

Na maioria dos concelhos a proporção de casas destinadas a uso sazonal ou residência secundária varia entre os 40% e os 60%. Constituem exceções os concelhos de Monchique, Faro, Olhão e São Brás de Alportel. As proporções mais elevadas registam-se nos concelhos de Albufeira e de Castro Marim.

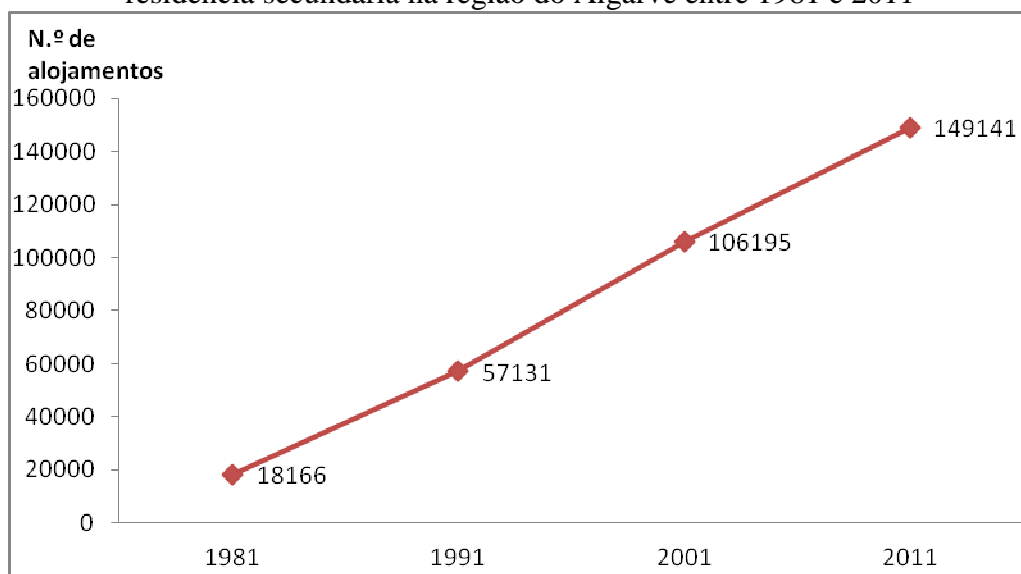
Gráfico 4.3. – Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação e segundo o concelho da região do Algarve em 2011



Fonte: INE (2011a)

A região do Algarve registou um aumento do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária, passando de 18.166 em 1981 para 149.141 alojamentos em 2011; uma variação de 721% entre 1981 e 2011 (Gráfico 4.4.). Desde a década de 80 foram construídas, em média, cerca de 43.000 casas por década destinadas a uso sazonal ou residência secundária, tendo a década de 90 registado o maior aumento em número.

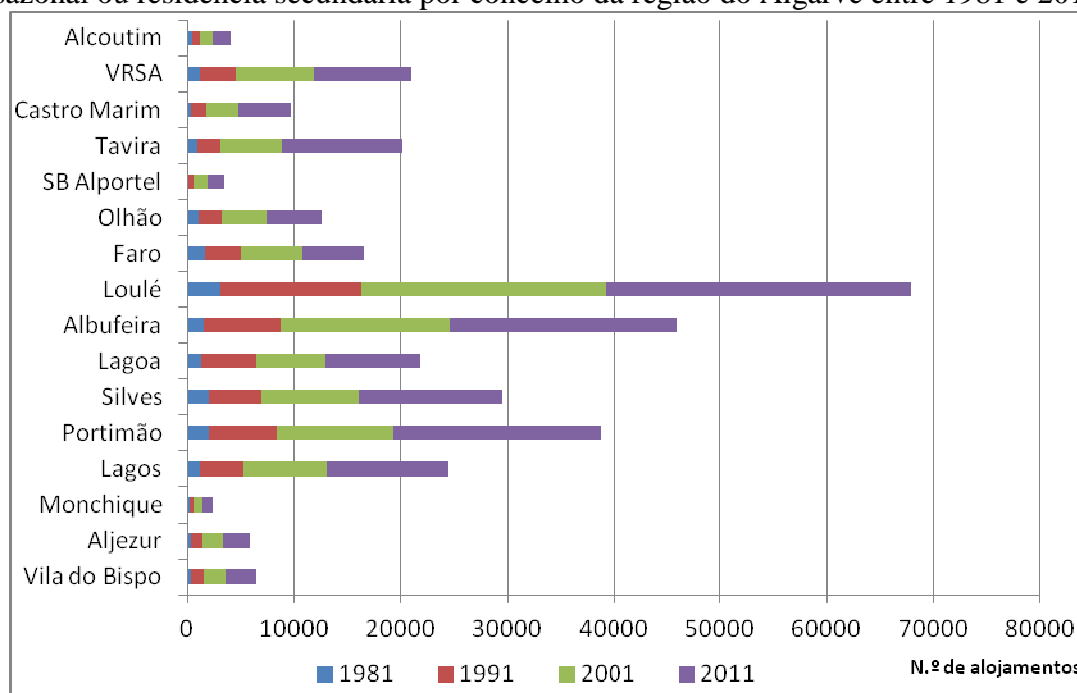
Gráfico 4.4. – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária na região do Algarve entre 1981 e 2011



Fonte: INE (1981, 1991, 2001, 2011a)

Segundos os Censos de 2011, os concelhos de Loulé, Albufeira e Portimão registaram o maior número de casas para uso sazonal ou residência secundária, correspondendo a 47% (69.426 alojamentos) do total de alojamentos destinados a esse fim (149.141 alojamentos) e 18% do parque habitacional da região (Gráfico 4.5.).

Gráfico 4.5. – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como uso sazonal ou residência secundária por concelho da região do Algarve entre 1981 e 2011



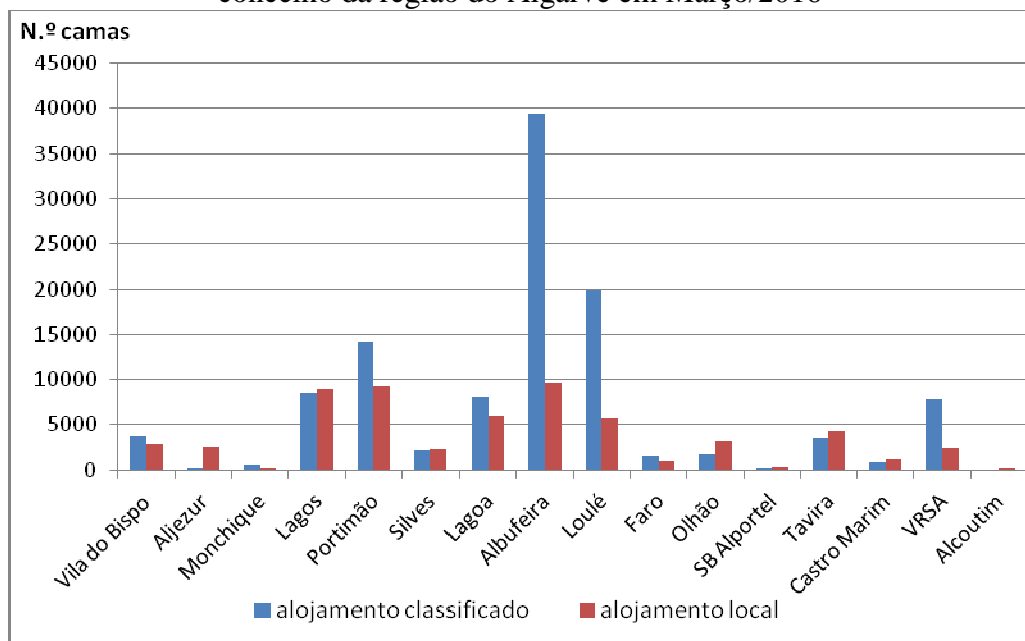
Fonte: INE (1981, 1991, 2001, 2011a)

4.1.2. Parque Hoteleiro

Em Março de 2016, segundo os dados do Turismo de Portugal (TP, 2016), a região do Algarve estava dotada de 112.025 camas classificadas, sendo 30% em hotéis, 26,5% em apartamentos turísticos, 20,8% em hotéis-apartamentos, 12,2% em aldeamentos turísticos, 9,7% em parques de campismo e um valor residual em estabelecimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural. Cerca de 14% dos estabelecimentos eram de 5 estrelas, 45% de 4 estrelas e os restantes 41% de outras classificações, evidenciando uma região com classificação turística maioritariamente superior. Das camas classificadas 35% estavam localizadas no concelho de Albufeira, seguido de Loulé com 18%, Portimão com 12% e os restantes 35% de camas estavam distribuídos pelos outros concelhos da região.

Aos valores da capacidade hoteleira classificada é necessário acrescentar as unidades de alojamento local que dispunham de 42.992 camas para 59.718 utentes em 2016 (TP, 2016). Considerando que 1 utente no alojamento local é igual a 1 cama no alojamento classificado, em 2016 a região era detentora de um total de cerca de 172.000 camas turísticas (= 112.025 classificadas + 59.718 de alojamento local) (Gráfico 4.6.). Albufeira, Loulé, Portimão e Lagos são os concelhos com maior número de camas turísticas.

Gráfico 4.6. – Número de camas em alojamento classificado e alojamento local segundo o concelho da região do Algarve em Março/2016



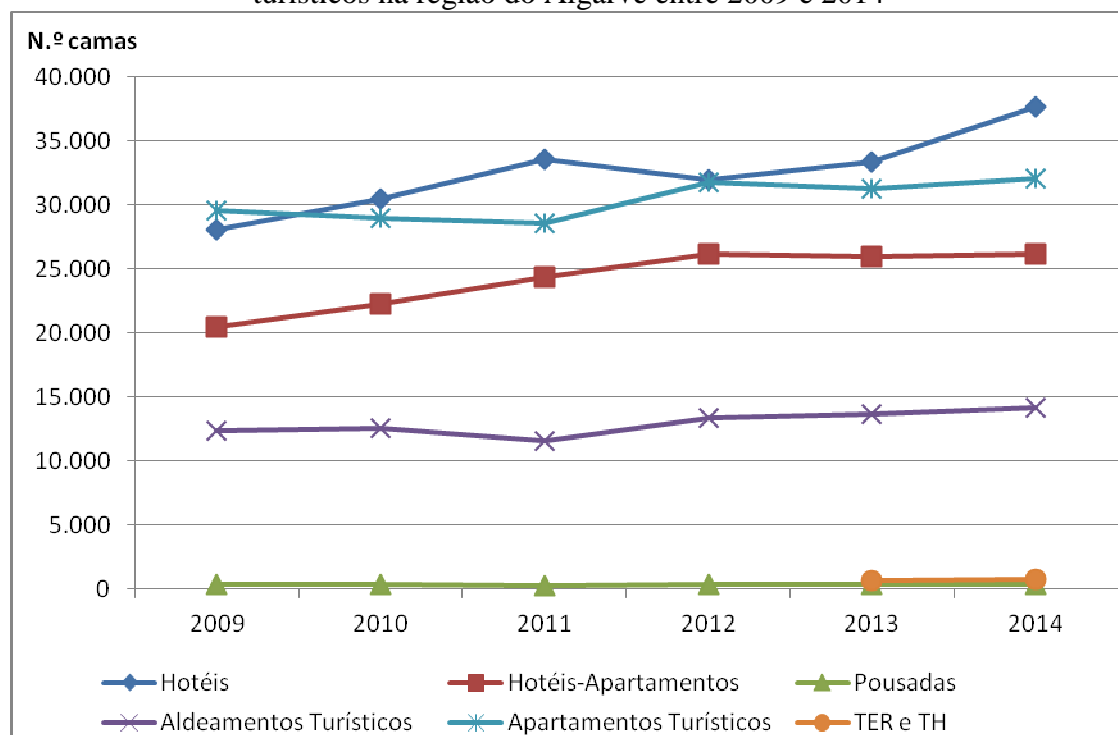
Fonte: TP (2016)

No âmbito do turismo residencial em alojamento classificado, é relevante analisar os empreendimentos que integram unidades de alojamento com frações autónomas. Considerando os aldeamentos e os apartamentos turísticos como inseridos nessa tipologia, a sua proporção ascendia em 2016 a 39% do total de camas classificadas na região (TP, 2016).

As características destas tipologias de alojamento turístico permitem uma maior liberdade ao turista na escolha do local para as refeições (em casa ou no restaurante), uma vez que as unidades de alojamento dispõem de equipamento de cozinha ou kitchenette para preparação das mesmas.

Na generalidade, sem considerar os estabelecimentos de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação, em todas as tipologias de empreendimentos tem havido a renovação do seu parque, tendo ocorrido um aumento de 18% (16435 camas) da capacidade hoteleira desde 2009 (Gráfico 4.7.). A tipologia com maior incremento foram os hotéis (34% das camas), seguida dos hotéis-apartamentos (28%).

Gráfico 4.7. – Evolução do total da capacidade hoteleira dos principais empreendimentos turísticos na região do Algarve entre 2009 e 2014



Fonte: INE (2009a, 2010a, 2011b, 2012b, 2013a, 2014a)

4.2. A Procura

O alojamento habitacional responde à procura da população residente, mas também à do turismo, a qual origina o turismo residencial. Para o efeito, serão analisados os dados dos censos para a população residente e presente e a sua necessidade de habitação e a informação disponível sobre os turistas residenciais.

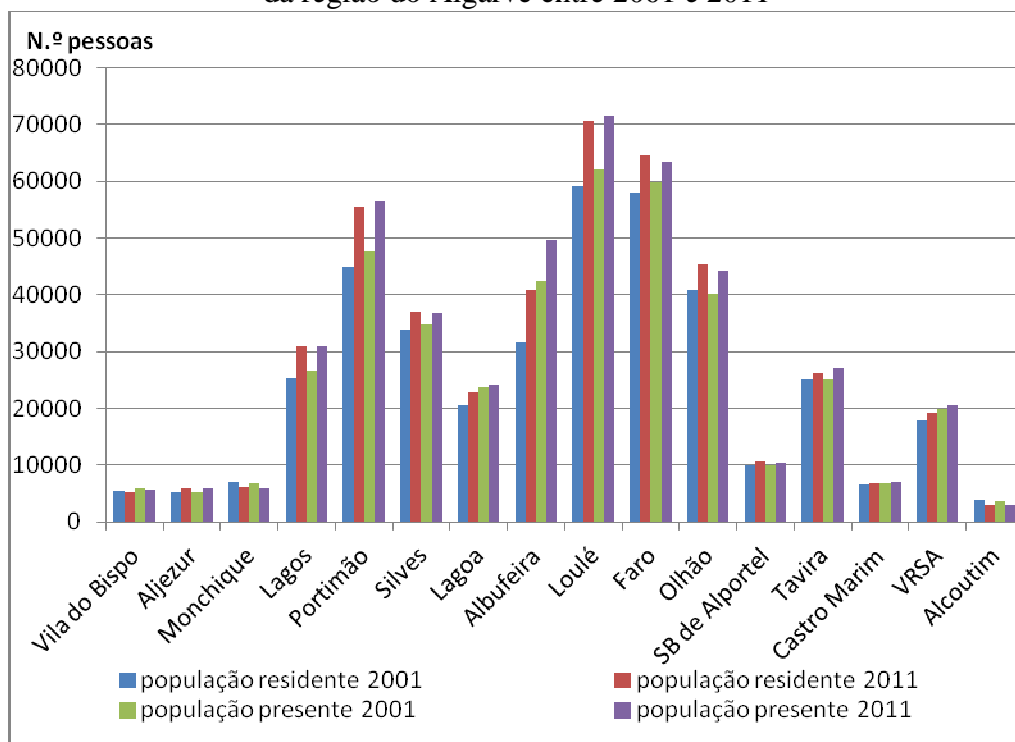
O total da população residente e presente no Algarve aumentou 14% (+55.675 pessoas) e 10% (+42.584 pessoas), respetivamente, entre 2001 e 2011 (Gráfico 4.8.). O seu número total ascende, em 2011, a 450.893 indivíduos residentes e 462.750 indivíduos presentes.

Lagos, Portimão, Albufeira e Loulé registaram o maior aumento percentual e, contrariamente, Alcoutim, Monchique e Vila do Bispo registaram a maior redução de população residente e presente (INE,2011a). Num cenário intermédio (segue a tendência) para as projeções da população residente com imigração (INE, 2013b), está previsto que a região tenha 440.367 pessoas em 2020 e 454.489 pessoas em 2060.

À data de realização dos censos 2011 (março-maio), na generalidade dos concelhos do litoral com maior procura turística, a população presente regista um número superior ao da população residente. O concelho onde esta realidade acontece com maior expressão é Albufeira, cuja discrepância era de 34% em 2001, tendo reduzido para 21% em 2011.

A situação da população residente nos concelhos do litoral deve-se ao crescimento natural da população, à fixação de pessoas quer por mobilidade interna quer de cidadãos estrangeiros que solicitaram estatuto de residente. Quanto aos concelhos do interior, é conhecida a situação de envelhecimento e de êxodo rural da população.

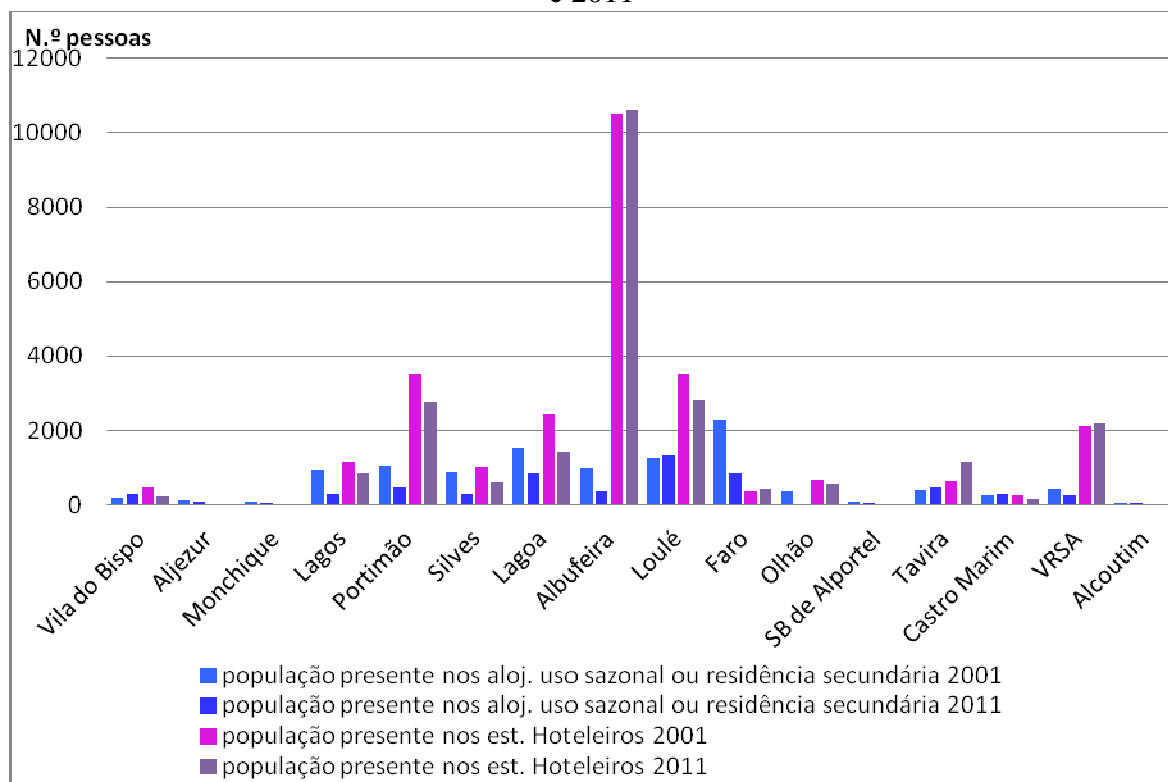
Gráfico 4.8. – Evolução do número de população residente e presente segundo o concelho da região do Algarve entre 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

Considerando que a população presente inclui as pessoas que no momento censitário se encontram numa unidade de alojamento, mesmo que aí não residam, e que as unidades de alojamento podem incluir alojamentos coletivos (hotéis e similares) e alojamentos familiares (INE, 2011d), o INE disponibiliza também informação sobre a população presente nos alojamentos familiares de uso sazonal e nos estabelecimentos hoteleiros. Ou seja, é possível conhecer o número de turistas residenciais (população presente nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária) e de hóspedes (população presente nos estabelecimentos hoteleiros) durante os censos – ver Gráfico 4.9.

Gráfico 4.9. – Evolução do número de população presente nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária e nos estabelecimentos hoteleiros da região do Algarve entre 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

Ao nível da região, a redução da população presente nos alojamentos de uso sazonal e nos estabelecimentos hoteleiros, à data de realização dos censos (março-maio), rondou 44% e 11%, respetivamente. Apenas os concelhos de Albufeira, Faro e Vila Real de Santo António tiveram um ligeiro aumento do número de população presente nos estabelecimentos hoteleiros. Por sua vez, os concelhos de Loulé, Vila do Bispo e Castro Marim registaram um aumento da população presente nos alojamentos de uso sazonal ou de residência secundária e uma redução nos estabelecimentos hoteleiros. Os concelhos de Tavira e Alcoutim foram os

únicos com aumento de população presente entre 2001 e 2011, quer nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária quer nos estabelecimentos hoteleiros (INE, 2011a).

O número de famílias residentes e de pessoas/família, é determinante para avaliar as necessidades futuras de alojamentos familiares clássicos para a população residente. A região registou um aumento de 22% no número de famílias, passando de 149.369 famílias em 2001 para 182.928 famílias em 2011, tendo esse crescimento sido superior nos concelhos de Albufeira e Portimão com valores de 37% e 34%, respetivamente.

A população regional apresenta sinais preocupantes de crescente envelhecimento traduzidos no índice de envelhecimento (n.º de pessoas residentes acima dos 65 anos comparativamente ao n.º de pessoas residentes até aos 14 anos) projetado num cenário intermédio (tendencial) de evolução da população de 158,1 pessoas em 2020, com tendência para aumentar para 242,7 pessoas em 2060 (INE, 2013b), quando o seu valor em 2011 era de 127,60 (INE, 2011g).

4.3. O Ajustamento entre a Oferta e a Procura

A capacidade regional total de camas turísticas assenta em cerca de 112.000 camas classificadas. Com uma ocupação a 100%, o Algarve poderia acolher 40,8 milhões de dormidas (= 112.000 camas x 365 noites) no alojamento classificado. Em 2014, recebeu 3,5 milhões de hóspedes e apenas 15,9 milhões de dormidas ocorreram no alojamento classificado (INE, 2014a), ou seja, a capacidade instalada do alojamento classificado foi utilizada em apenas 39% (=100x15,9/40,8).

O alojamento considerado para efeitos de Turismo Residencial pode ter licenciamento turístico ou habitacional. As casas com licenciamento turístico podem ser encontradas nas tipologias de apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos e casas de campo, embora só uma parte destes alojamentos sejam usados para fins de turismo residencial. As restantes, com licenciamento habitacional, são as classificadas pelo INE como alojamentos de uso sazonal ou residência secundária. Também é frequente que o turista fique nos alojamentos familiares clássicos dos residentes (na casa de familiares e amigos). Seguidamente serão

analisadas algumas tipologias de maior relevância e para as quais há dados disponíveis, tirando conclusões sobre a capacidade de alojamento disponível face à procura.

Analisando os dados disponíveis para os alojamentos com licenciamento turístico, verificou-se que, em 2014, os apartamentos turísticos receberam 768,3 mil hóspedes (INE, 2014a). Os hóspedes provenientes do Reino Unido representavam 31%, a maior parte, sendo 29% de Portugal, 8% da Espanha, 7% da Holanda, 7% da Alemanha e 6% da Irlanda. A taxa de ocupação variou entre 15% no inverno, 40% na primavera e outono e 75% no Verão.

Os aldeamentos turísticos receberam 292,2 mil hóspedes (INE, 2014a). Os hóspedes provenientes do Reino Unido representavam 33%, sendo 23% de Portugal, 10% da Holanda, 9% da Alemanha, 6% da Espanha e 6% da Irlanda. A taxa de ocupação variou entre 15% no inverno, 30% na primavera e outono e 60% no verão; valores inferiores à tipologia de apartamentos turísticos.

Os apartamentos turísticos e os aldeamentos turísticos dispõem de 29.740 e 13.677 camas (INE, 2014a), com capacidade para 10,8 milhões de dormidas (= 29.740 x 365 noites) e 4,9 milhões de dormidas (= 13.677 x 365 noites), respetivamente. No entanto, em 2014, apenas 37% (= 4 milhões de dormidas ocorridas/10,8 milhões de dormidas da capacidade instalada) e 35% (= 1,7/4,9), respetivamente, da capacidade instalada foi utilizada. O fluxo de turistas na época alta não permitiu uma ocupação a 100% em qualquer das tipologias.

Em 2014, o alojamento local, que no presente trabalho não é considerado para efeitos de turismo residencial, recebeu 170,7 mil hóspedes e 613,9 mil dormidas (INE, 2014a). Os hóspedes provenientes de Portugal representavam 39%, sendo 16% do Reino Unido, 9% da Espanha, 8% da Alemanha, 5% da Holanda e 4% da França. A capacidade regional em alojamento local é de 6.352 camas (INE, 2014a). Com uma ocupação a 100%, o Algarve poderia acolher cerca de 331.000 mil de hóspedes e 2.318,5 mil dormidas (= 6.352 utentes x 365 noites) com uma estada média de uma semana. Em 2014, a capacidade instalada foi utilizada em apenas 26% (= 613,9 mil dormidas/ 2318,5 mil dormidas x 100).

A procura de alojamento na casa de amigos e familiares, tem sido uma opção de muitos portugueses e, em 2014, foi a preferida em 48,7% (36,4 milhões de dormidas) do total de dormidas dos residentes nacionais (INE, 2014a). Também pela análise dos dados dos censos 2001 e 2011 verificou-se que a população presente aumentou nos principais concelhos

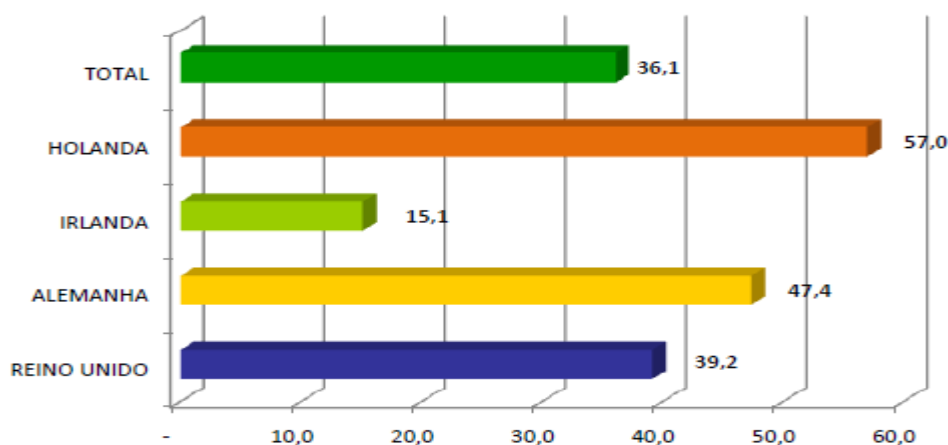
turísticos, no entanto, diminuiu nos alojamentos turísticos classificados, conforme referido na secção anterior.

Os alojamentos de uso sazonal ou residência secundária são utilizados pelo proprietário, quer como segunda residência, quer para arrendar. Não há dados oficiais para a frequência total anual de utilização das segundas residências para todas as nacionalidades.

O INE desenvolve questionários frequentes para apurar as dormidas dos residentes nacionais e assim concluir sobre alguns dados do comportamento deste mercado quanto às segundas residências. Para os residentes nacionais, em 2014 (INE, 2014a), as dormidas em residências secundárias representaram 19,2% do total das dormidas (= 14,3 milhões de dormidas). Também os dados dos Censos permitem-nos obter a população presente nas segundas residências e aferir estimativas em época baixa (= 6.081 pessoas presentes nos alojamentos de uso sazonal na região em Março/2011).

No questionário aplicado por Almeida (2009) a 527 proprietários de casa no Algarve que utilizam os meios aéreos para se deslocar, foi identificado que estes utilizam a casa em média cerca de 4,7 vezes por ano, durante uma média de 36 noites/estada (=169 noites/ano/pessoa). De acordo com Almeida (2009), na última estada na região, os inquiridos holandeses ficaram em média 57 noites, os alemães 47, os ingleses 39 e os irlandeses 15 (Gráfico 4.10.).

Gráfico 4.10. – Número de noites da última estada dos proprietários de uma casa no Algarve



Fonte: Almeida (2009)

Se se considerar os dados de Almeida (2009) e que cada alojamento de uso sazonal ou residência secundária tem capacidade para receber um mínimo de 2 pessoas, estima-se que a

região possa receber cerca de 43 milhões de dormidas por ano (149.000 alojamentos x 2 pessoas x 36 noites/estada x 4 visitas/ano) no alojamento familiar clássico de uso sazonal. Consequentemente, a região tem capacidade para receber anualmente um mínimo de 108 milhões de dormidas de turistas residenciais em alojamento familiar clássico (149.000 alojamentos x 2 pessoas x 365 noites), pelo que apenas 40% da capacidade é utilizada. É de acrescentar que a capacidade instalada pode ser superior, uma vez que muitos dos alojamentos têm lotação superior a duas pessoas.

5. TURISMO RESIDENCIAL NO CONCELHO DE TAVIRA

O presente trabalho analisa a evolução do turismo residencial, olhando em particular para o caso do concelho de Tavira, pelo que seguidamente será desenvolvida a mesma análise do capítulo 4, mas neste âmbito geográfico.

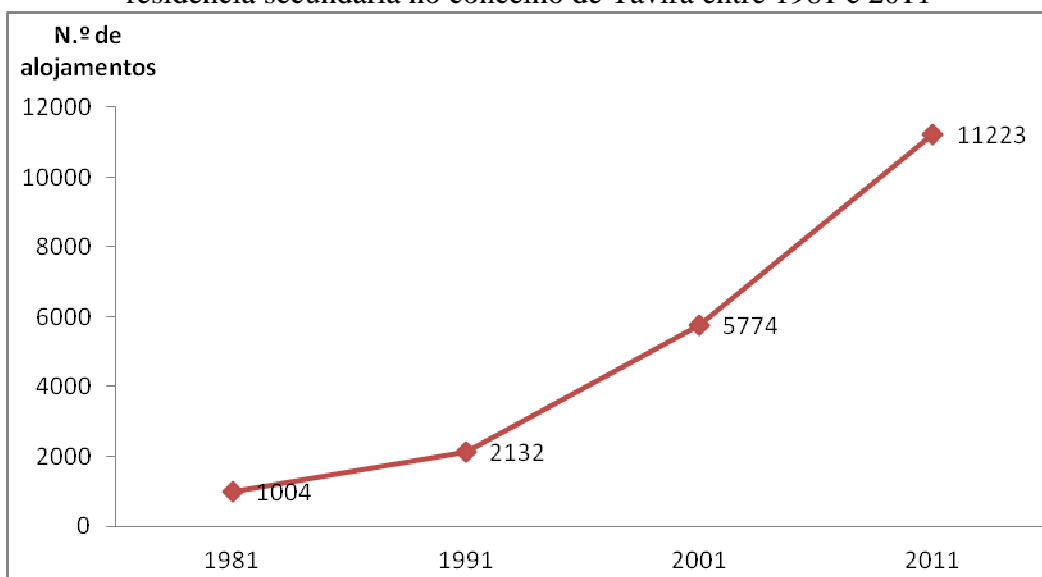
5.1. A Oferta

5.1.1. Parque Habitacional

À data dos Censos de 2011, Tavira foi um dos concelhos da região com maior aumento dos alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária, passando de 1.004 para 11.223 alojamentos (Gráfico 5.1.), uma variação de 1018% entre 1981 e 2011, superior à variação da região (721%). Segundo os Censos de 2011, o concelho é detentor de 8% da totalidade dos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária da região.

Desde a década de 80 foram construídos, em média, cerca de 3.400 casas/ década destinadas a uso sazonal ou residência secundária, tendo o maior aumento relativo (171%) ocorrido na década de 90 e o maior aumento em número absoluto na última década, em que o seu número quase duplicou.

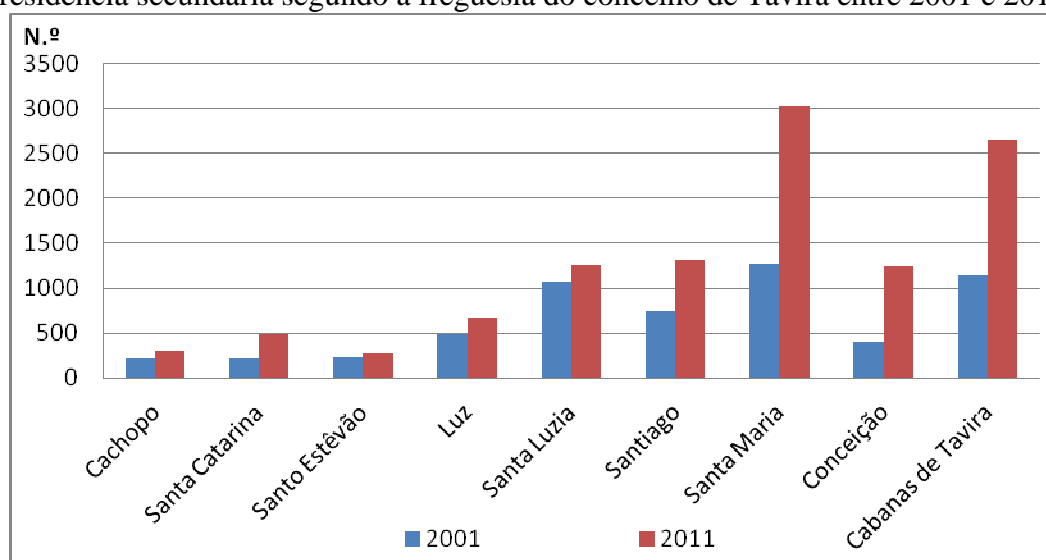
Gráfico 5.1. – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária no concelho de Tavira entre 1981 e 2011



Fonte: INE (1981, 1991, 2001, 2011a)

Analisando a evolução dos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária ao nível das freguesias, verifica-se que as freguesias de Santa Maria e Cabanas são detentoras do maior número de “casas com uso potencial para férias” – cerca de 51% do total de casas do concelho e 4% do total de casas da região de uso sazonal ou residência secundária (Gráfico 5.2.). Cerca de 73% dos alojamentos de Cabanas destinam-se a uso sazonal, sendo uma das 4 freguesias da região com uma proporção de alojamentos sazonais superior a 70%, à semelhança de Armação de Pêra (Silves), Porches (Lagoa) e Olhos de Água (Albufeira).

Gráfico 5.2. – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária segundo a freguesia do concelho de Tavira entre 2001 e 2011



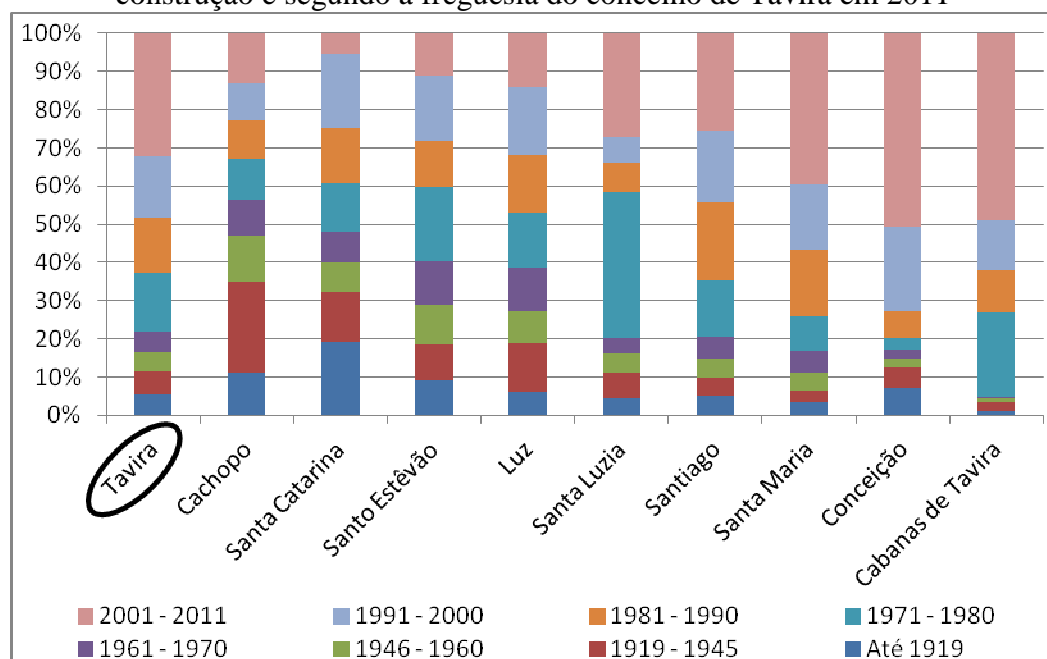
Fonte: INE (2001, 2011a)

À data dos censos 2011, os 25.292 alojamentos familiares clássicos do concelho de Tavira, representavam 7% do total de alojamentos familiares clássicos da região. A maioria dos alojamentos (80%) distribuíam-se pelas freguesias no litoral do concelho, nomeadamente, nas freguesias sede – Santiago e Santa Maria –, Cabanas de Tavira, Conceição, Santa Luzia e Luz de Tavira.

O concelho de Tavira apresentava um parque habitacional maioritariamente “jovem” devido essencialmente às freguesias de Santa Maria, Conceição e Cabanas de Tavira, situadas junto a zonas balneares, cujo número de alojamentos familiares clássicos aumentou em 75%, 90% e 126%, respetivamente, na última década. Estas freguesias detêm um parque habitacional com 63% dos alojamentos com menos de 30 anos, 21% entre 40 e 50 anos e 17% com mais de 50 anos (Gráfico 5.3.). Por outro lado, o edificado mais antigo, especialmente os edifícios

com mais de 50 anos existentes no centro da cidade e nas freguesias do interior, também apresentavam uma proporção superior à média da região (13%). Esta situação surge, quer por Tavira seguir uma política para a sua preservação no centro histórico da cidade, quer pelo despovoamento do interior do concelho.

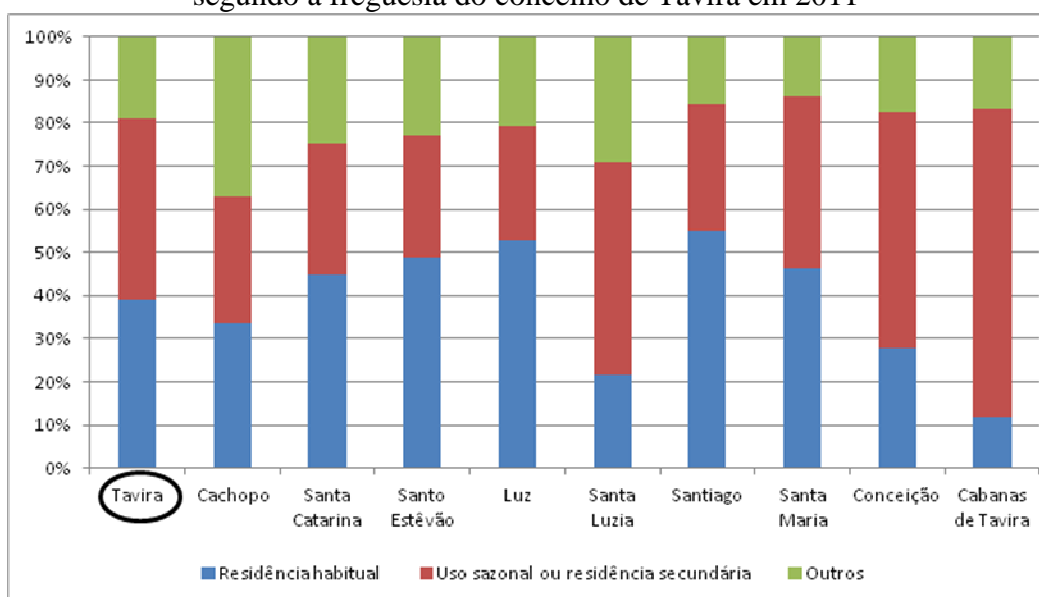
Gráfico 5.3. – Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a década de construção e segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2011



Fonte: INE (2011a)

Quanto à forma de ocupação dos alojamentos (Gráfico 5.4.), segundo os Censos de 2011, 41% dos alojamentos familiares clássicos do concelho de Tavira são de residência habitual e 44% de uso sazonal ou residência secundária. A proporção de alojamentos de uso sazonal tem maior incidência nas freguesias situadas junto a zonas balneares, nomeadamente, Cabanas, com 73% de alojamentos, Conceição de Tavira com 56% e Santa Luzia com 55% de alojamentos de uso sazonal.

Gráfico 5.4. – Proporção de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação e segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2011



Fonte: INE (2011a)

O licenciamento habitacional incide essencialmente nas tipologias T2 e T3, com 2 e 3 quartos, respetivamente, evidenciando uma oferta direcionada às famílias. A tipologia T1 existe em menor número, sendo a maior proporção de licenciamento localizada nas freguesias de Cabanas e Conceição de Tavira, evidenciando um público-alvo essencialmente turístico.

O concelho de Tavira possuía 74% dos seus alojamentos familiares clássicos com as condições mínimas necessárias (água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho), acompanhando a situação média dos alojamentos do Algarve, mas bastante inferior comparativamente à média nacional que alcançou os 85% (INE, 2011a).

As freguesias com maior número de alojamentos de uso sazonal ou residência secundária, junto ao litoral (Santiago, Santa Maria e Cabanas), eram também as que tinham maior proporção de casas com ar condicionado e as que mais recorriam à eletricidade como principal fonte de energia para aquecimento.

5.1.2. Parque Hoteleiro

Em Março de 2016, o concelho de Tavira estava dotado de 3.591 camas classificadas (TP, 2016), sendo 1.315 camas em hotéis, 1.124 camas em aldeamentos turísticos, 590 camas em apartamentos turísticos, 390 camas em hotéis-apartamentos e 100 camas em estabelecimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural (apêndice 1). Não constavam registos para parques de campismo e/ou caravanismo.

Quanto à classificação dos empreendimentos, 1.789 camas (49,8%) eram relativas a empreendimentos de 4 estrelas e pousada, 1.326 camas (36,9%), de 3 estrelas, 390 camas (10,9%), de 2 estrelas, 34 camas (0,9%), de 1 estrela, e as restantes 52 camas (1,4%) distribuíam-se por casas de campo e Turismo de Habitação, evidenciando um concelho com oferta turística maioritariamente de nível superior, mas também com oferta para consumidores com diferentes níveis de rendimento.

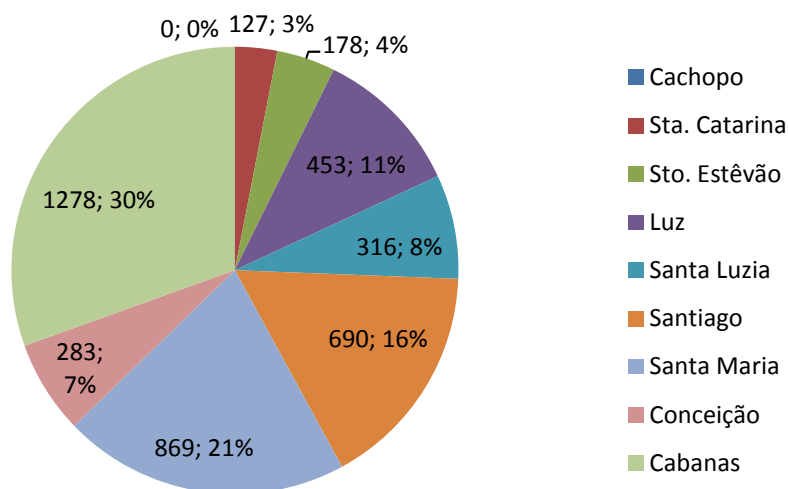
A freguesia de Cabanas era detentora de 54% das camas classificadas, seguida das freguesias sede do concelho – Santa Maria e Santiago –, ambas com 18%, sendo as restantes 10% distribuídas pelas outras freguesias do concelho.

O primeiro empreendimento turístico de Tavira, o Aldeamento Pedras d’El Rei, surgiu em 1967, a acompanhar a abertura do Aeroporto Internacional de Faro, em 1965. Nas décadas de 70 e 80 surgiram gradualmente o Aldeamento Pedras da Rainha, o Eurotel, os Apartamentos Turísticos Golden Club e Nora Velha e algumas pensões. Na década de 90 continuaram a surgir unidades de pequena dimensão como foi o caso de algumas pensões e unidades de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação (Quinta da Fonte do Bispo, Quinta do Caracol, Convento de Santo António). No início do presente século surgiram outras unidades hoteleiras de maior dimensão (Hotel Porta Nova, Hotel Vila Galé Albacora, Hotel Vila Galé Tavira, Pousada da Enatur) e ainda mais unidades de Turismo de Habitação e de alojamento local (Município de Tavira, 2008).

Aos valores da capacidade hoteleira classificada é necessário acrescentar as unidades de alojamento local que dispõem de 2.570 camas para 4.194 utentes em 2016, maioritariamente na tipologia de apartamentos.

A freguesia de Cabanas é detentora de 30% de capacidade de alojamento local (Gráfico 5.5.), seguido de Santa Maria e Santiago – as freguesias sede do concelho, com 21% e 16% da capacidade, respetivamente. Os restantes 33% estão distribuídos pelas outras freguesias do concelho, com exceção de Cachopo que não possuía qualquer registo de alojamento local (TP, 2016).

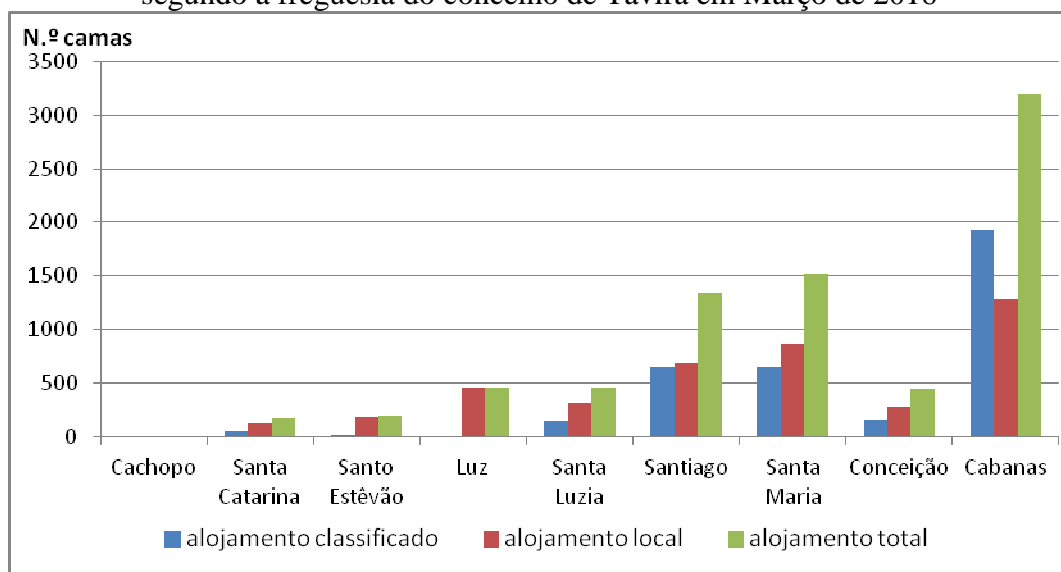
Gráfico 5.5. – Capacidade (n.º e % de utentes) dos estabelecimentos de alojamento local segundo as freguesias do concelho de Tavira em Fevereiro/2016



Fonte: Turismo de Portugal (2016)

Considerando que 1 utente no alojamento local é igual a 1 cama no alojamento classificado, em 2016 o concelho é detentor de um total de 7.785 camas turísticas (= 3.591 classificadas + 4.194 de alojamento local). Cabanas, Santa Maria e Santiago são as freguesias do litoral com maior número de camas turísticas, situadas junto a zonas balneares, com 3.200, 1.521 e 1.338 camas, respetivamente (Gráfico 5.6.).

Gráfico 5.6. – Número de camas em alojamento classificado no turismo e alojamento local segundo a freguesia do concelho de Tavira em Março de 2016



Fonte: Turismo de Portugal (2016)

No concelho de Tavira, um dos maiores da região, passa-se de uma densidade de 432 alojamentos turísticos/km² em Cabanas (no litoral) para zero alojamentos turísticos em Cachopo (no interior), acompanhando a dispersão dos valores da densidade populacional e dos alojamentos familiares clássicos.

No âmbito do turismo residencial em alojamento classificado no turismo, é relevante analisar os empreendimentos com unidades de alojamento com frações autónomas. Considerando os aldeamentos e os apartamentos turísticos como inseridos nessa tipologia, a sua proporção ascende em 2016 a 48% do total de camas classificadas no concelho, um valor superior em relação à região que registava 39% para as mesmas tipologias.

Quanto ao alojamento com licenciamento habitacional, as freguesias de Conceição, Cabanas e Santa Maria são as que possuem maior número de casas com a tipologia T0 e T1, cerca de 70% do total de alojamentos construídos nos últimos 15 anos (INE, 2011e), dando resposta a um público-alvo essencialmente balnear e substituindo o alojamento com classificação turística pela residência secundária ou o alojamento local.

Tavira dispõe da generalidade das tipologias de empreendimentos turísticos classificados (Apêndice 2). Das tipologias com maior expressão regional, apenas empreendimentos de 5 estrelas, hostels e casas de campo não fazem parte da oferta do concelho. Verifica-se também que para as tipologias de Aldeamentos Turísticos e Hotéis-apartamentos de 4

estrelas, a região está melhor dotada desta tipologia de alojamento comparativamente ao concelho de Tavira, que possui alguns empreendimentos de menor classificação, já antigos e a necessitar de requalificação. Por outro lado, Tavira possui o único empreendimento de Turismo de Habitação existente na região.

No concelho de Tavira está previsto construir ainda uma unidade hoteleira com 110 quartos em Pêro Gil e outra de 4 estrelas em Cachopo com 30 quartos. No total, nos próximos 10 anos está previsto instalar mais 2500 camas inseridas em 5 Áreas de Aptidão Turística (AAT)/ Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) do PDM do Concelho de Tavira (Município de Tavira, 2008) sendo ainda possível instalar mais 650 camas em espaços exteriores aos NDT's (CCDR Algarve, 2007).

Segundo o PROT-Algarve, publicado em 2007 (Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007, de 30 de junho), a densidade máxima de ocupação prevista para os NDT é de 60 camas/ha aplicado à área urbanizável, podendo ser de 100 camas/ha em parcelas a ocupar exclusivamente com hotéis e pousadas. Nas áreas classificadas, a densidade máxima será de 20 camas/ha, podendo ser de 30 camas/ha em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas. A área máxima urbanizável é de 30% da área total do NDT.

As tipologias turísticas admitidas junto ao litoral (faixa entre 500 e 2000 metros) são hotéis e aldeamentos turísticos de 4 e 5 estrelas, integrados em conjuntos turísticos, e pousadas, com 100% da capacidade de alojamento afeta a exploração turística. No restante território, para além das referidas tipologias, admite-se ainda a construção de hotéis-apartamentos de 4 e 5 estrelas, também integrados em conjuntos turísticos, com 70% da capacidade de alojamento afeta a exploração turística (CCDR Algarve, 2007).

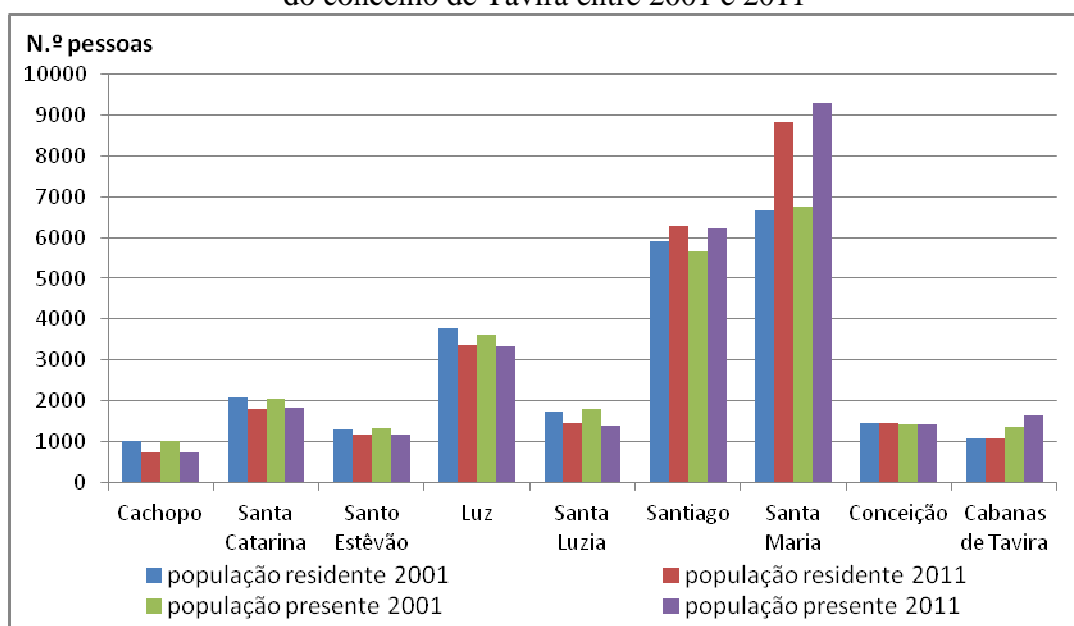
A concretizar-se o previsto, nos próximos 10 anos o concelho ficará dotado no mínimo com cerca de 11.000 camas (= 3.591 classificadas + 4.194 de alojamento local + 2.500 novas em AAT + 650 novas em espaços exteriores às AAT). A este número deverá ser acrescido os alojamentos de uso sazonal ou residência secundária que à data dos censos 2011 registavam 11.223 alojamentos (44% dos alojamentos familiares clássicos), perspetivando-se um aumento de 1500 alojamentos de uso sazonal (INE, 2011a), devido à retoma da situação económica do país, pelo número de alojamentos vagos e em venda àquela data, e pelo número considerável de alojamentos licenciados e ainda não construídos (INE, 2011a, c).

5.2. A Procura

O total da população residente (26.167 pessoas) e presente (27.054 pessoas) no concelho de Tavira, à data dos censos 2011, aumentou 5% e 8%, respetivamente, entre 2001 e 2011, valores inferiores à média regional. As freguesias que registaram o maior aumento da população residente e presente foram Santa Maria e Santiago – freguesias sede do concelho (Gráfico 5.7.). Cabanas de Tavira registou um aumento residual de 1% na população residente e bastante expressivo na população presente (21%) (INE, 2011a).

A freguesia de Santa Luzia, situada no litoral, com empreendimentos turísticos e aumento do número de alojamentos familiares clássicos e de uso sazonal, reduziu a população residente em 16% e a população presente em 21% entre 2001 e 2011.

Gráfico 5.7. – Evolução do número de população residente e presente segundo a freguesia do concelho de Tavira entre 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

O concelho de Tavira, entre 2001 e 2011, passou de uma situação de maior número de população residente comparativamente à presente para a situação inversa, ou seja, em 2011, a população presente era superior à população residente numa proporção de 3%. A freguesia de Cabanas, situada no litoral e com maior número de alojamentos de uso sazonal e de camas turísticas, registou uma população presente superior à população residente em 53%. Em Santa Maria essa proporção foi de 5%. Em sentido contrário (população residente

superior à população presente), a freguesia de Santa Luzia, também situada no litoral, registou uma diferença de 5% entre aqueles dois valores.

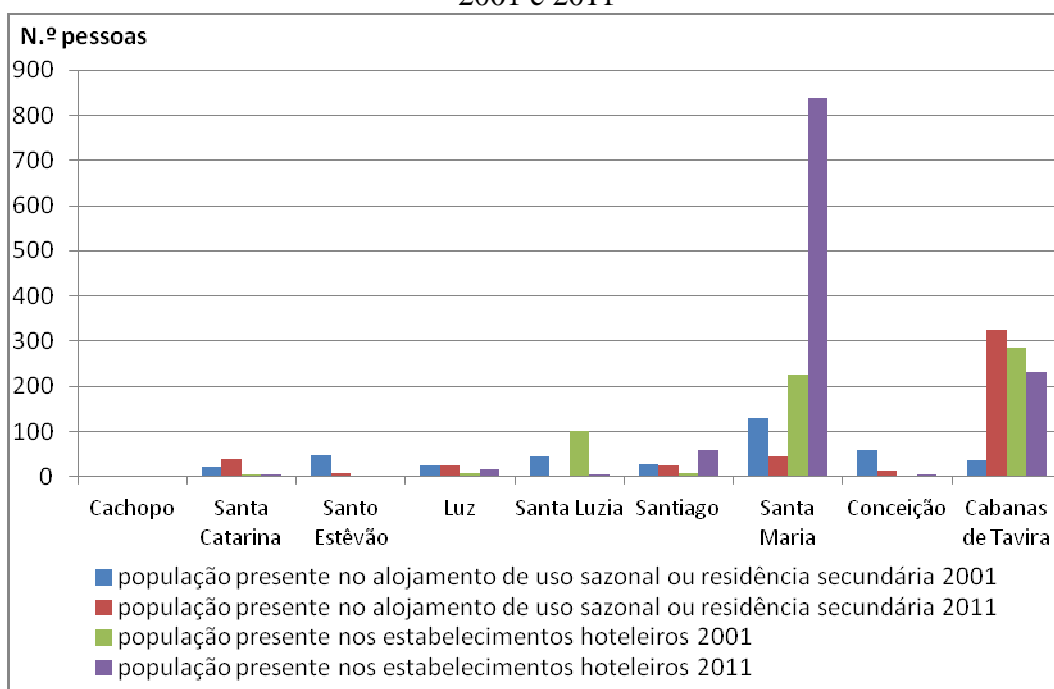
Quanto à localização da população presente à data de realização dos Censos – primavera de 2011 – verificou-se que, entre 2001 e 2011, Tavira foi dos poucos concelhos com aumento de população presente nos alojamentos de uso sazonal (turistas residenciais) e nos estabelecimentos hoteleiros (hóspedes), 23% e 83%, respetivamente (INE, 2011a).

Analisando a situação ao nível das freguesias com maior relevância turística, verificou-se uma redução nas freguesias sede do concelho – Santiago e Santa Maria – da população presente nos alojamentos de uso sazonal e um aumento da população presente nos estabelecimentos hoteleiros (Gráfico 5.8.) em consequência do surgimento de novos estabelecimentos hoteleiros no início do presente século. Por sua vez, a freguesia de Cabanas, apesar de estar dotada de empreendimentos turísticos, registou um aumento de população presente nos alojamentos de uso sazonal e diminuição da população presente nos estabelecimentos hoteleiros, entre 2001 e 2011 (INE, 2011a).

Portanto, a cidade destaca-se no alojamento de turistas clássicos enquanto a freguesia de Cabanas destaca-se no alojamento de turistas residenciais. A freguesia de Cabanas é também uma das freguesias com maior oferta de alojamento local. É prática corrente dos turistas a utilização dos alojamentos de uso sazonal em época baixa e o seu arrendamento na época alta. Essa situação tem dado origem, nesta freguesia, ao deslocamento dos turistas dos empreendimentos turísticos para alojamentos de uso sazonal.

A componente de investimento do turismo residencial pode também contribuir para a especulação imobiliária e consequente aumento do preço das casas, dificultando o acesso a habitação pelos residentes. Esta terá sido uma das razões que contribuiu para o êxodo das famílias jovens residentes nas freguesias de Cabanas e Santa Luzia para a freguesia de Santa Maria, onde o preço para compra de habitação é mais acessível.

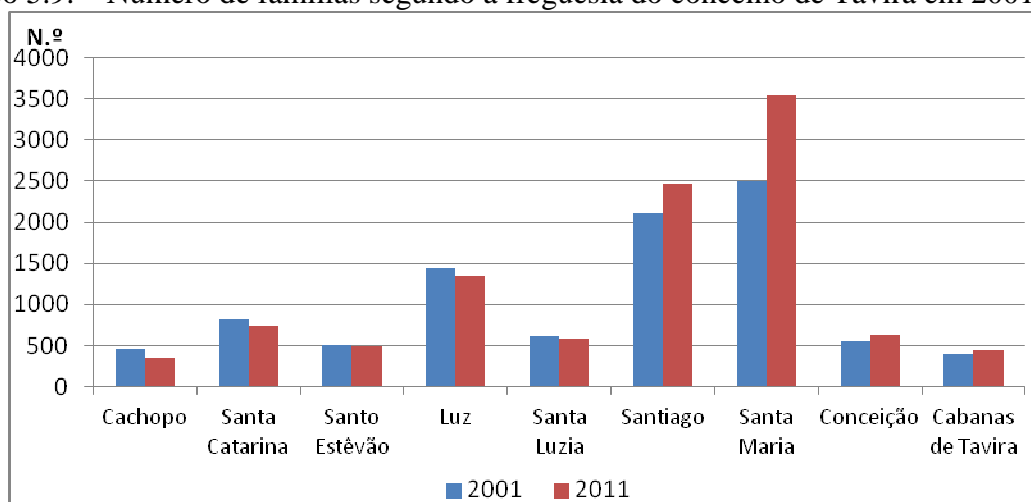
Gráfico 5.8. – Número de população presente nos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária e nos estabelecimentos hoteleiros segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

À imagem do que ocorreu no Algarve, também no concelho de Tavira se verificou uma evolução positiva do n.º de famílias (Gráfico 5.9.). O concelho registou um aumento de 13% no número de famílias, passando de 9.390 famílias em 2001 para 10.614 famílias em 2011. Esta evolução teve a sua maior expressão na freguesia de Santa Maria com um crescimento de 42%.

Gráfico 5.9. – Número de famílias segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

O número de famílias e de pessoas/família é determinante para avaliar as necessidades futuras de alojamentos familiares clássicos para a população residente. A sua composição média é de 2,5 pessoas/família, semelhante ao valor para a região.

O concelho de Tavira também apresenta alguns sinais preocupantes no que se refere à evolução da estrutura etária da sua população. O crescente envelhecimento da população pode contribuir para o surgimento de mais casas disponíveis no concelho, estimando-se que o seu número possa ascender a 900 casas nos próximos dez anos (assumindo uma esperança média de vida de 80 anos e uma média de 2 pessoas/casa para as 1811 pessoas residentes no concelho com mais de 80 anos (INE, 2011a)).

Para o aproveitamento do stock disponível de alojamentos também é relevante o ganho médio mensal dos residentes no concelho e as condições no acesso ao crédito para compra de habitação. No ano 2014 o ganho médio mensal dos residentes rondou os 850€, inferior à média regional (940€), situação que dificultou ainda mais o acesso ao crédito para aquisição de habitação (INE, 2014b). O valor médio das transações para a propriedade horizontal do concelho de Tavira, no ano 2014, rondou os 97.000€, também inferior à média regional (115.000€) (INE, 2014b).

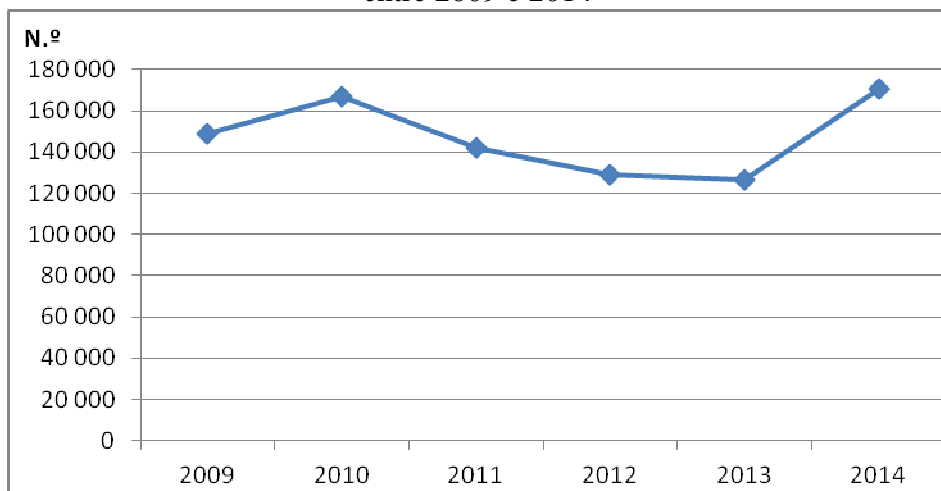
Estes números demonstram que o poder de compra das famílias de Tavira está abaixo da média regional, o que pode comprometer a aquisição de habitação, especialmente nas zonas turísticas e centro da cidade, com preços de prédios novos superiores. Estes são normalmente acessíveis a turistas e estrangeiros, com maior poder de compra, podendo apenas os residentes preponderantemente aceder à compra de prédios usados.

5.3. O Ajustamento entre a Oferta e a Procura

O concelho de Tavira tem 3591 camas classificadas. Com uma ocupação a 100%, Tavira poderia acolher 1,3 milhões de dormidas (= 3591 camas x 365 noites) e cerca de 187 mil hóspedes com uma estada média de 1 semana. Em 2014, as unidades hoteleiras do concelho receberam 698 mil dormidas e 170,5 mil hóspedes (Gráfico 5.10.), sendo as três nacionalidades mais frequentes a portuguesa (39%), inglesa (17%) e espanhola (14%) (Gráfico 5.11.). Tavira, naquele ano foi o 7.º no ranking dos concelhos do Algarve no n.º de

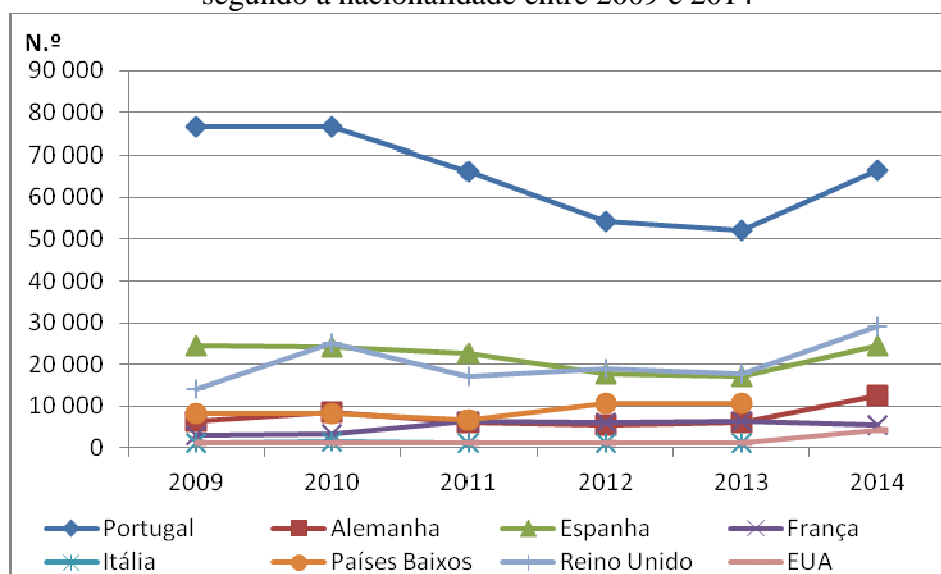
dormidas e hóspedes. A capacidade instalada do alojamento classificado foi utilizada em apenas 54% (=100x698.000/1.300.000 dormidas).

Gráfico 5.10. – Número de hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros do concelho de Tavira entre 2009 e 2014



Fonte: INE (2009a, 2010a, 2011b, 2012b, 2013a, 2014a.)

Gráfico 5.11. – Número de hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros do concelho de Tavira segundo a nacionalidade entre 2009 e 2014



Fonte: INE (2009a, 2010a, 2011b, 2012b, 2013a, 2014a)

Num estudo desenvolvido pelo Município de Tavira, em 2004, foi possível identificar o perfil do turista que escolheu o concelho para passar férias (Município de Tavira, 2004). Pertencia maioritariamente à faixa etária dos 45-64 anos, com formação superior, ativo, com rendimento mensal disponível entre 500 e 1.000€, com 2 pessoas/família e ficava 7 noites. No que se refere à nacionalidade, predominavam os portugueses (57%), seguidos de ingleses

e alemães (ambos com 12%), e espanhóis (5%). (A situação é semelhante para as nacionalidades dos atuais hóspedes, com exceção para o mercado espanhol que atualmente tem maior representatividade).

Os principais atributos para a procura do concelho de Tavira pelos turistas era o sol e praia, mas também a cultura e o património. Durante o seu período de férias no Algarve, os turistas nacionais e espanhóis utilizam a viatura própria na deslocação a Tavira, enquanto os restantes mercados utilizam maioritariamente a viatura alugada. Também foi identificada a fidelização ao concelho, uma vez que os turistas estavam maioritariamente a repetir a visita.

Quanto à ocupação no âmbito do turismo residencial em alojamento classificado no turismo, para os alojamentos com frações autónomas apenas foi possível obter dados para os aldeamentos turísticos. Tavira dispõem de 1.124 camas nesta tipologia, com capacidade para 410 mil dormidas (= 1.124 x 365 noites). Em 2014, apenas 15% (=63.000/410.000), da capacidade instalada foi utilizada.

A ocupação nos alojamentos com licenciamento habitacional, segundo os Censos 2011, foi identificada a permanência de 483 pessoas presentes nos alojamentos de uso sazonal no concelho; um aumento de 23% comparativamente a 2001 (393 pessoas). Os alojamentos de uso sazonal ou residência secundária do concelho de Tavira atingem 11.223 alojamentos, 44% dos alojamentos familiares clássicos (INE, 2011a).

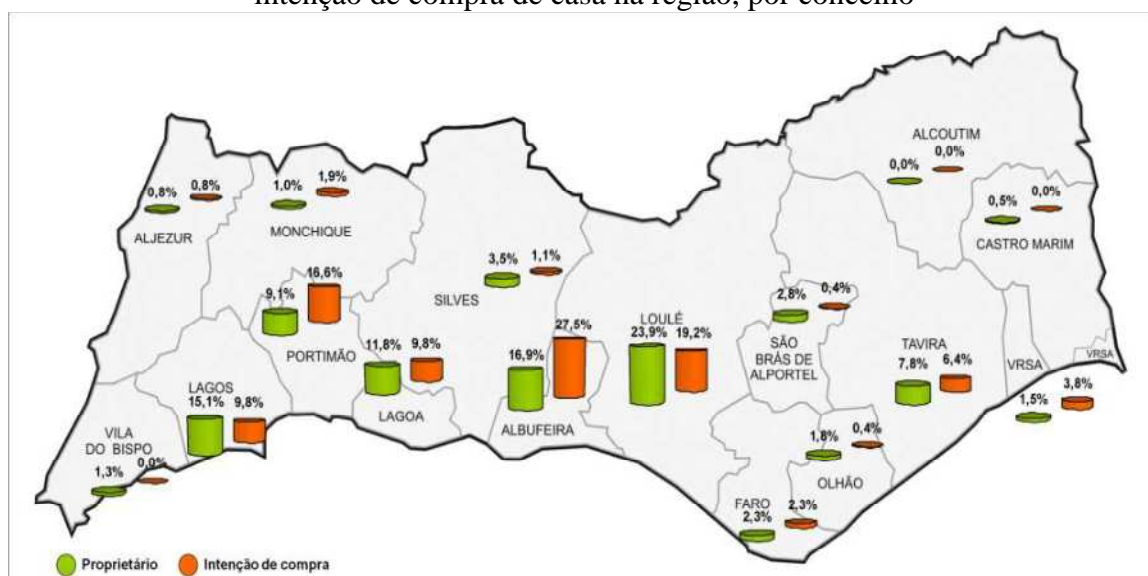
Se se considerar os dados de Almeida (2009) em que é atribuído a cada alojamento de uso sazonal ou residência secundária uma capacidade para receber um mínimo de 2 pessoas, estima-se que o concelho receba 3 milhões de dormidas/ano (= 11.000 alojamentos x 2 pessoas x 36 noites/estada x 4 visitas/ano) no alojamento familiar clássico de uso sazonal. Estima-se também que o concelho tem capacidade para receber anualmente um mínimo de 8 milhões de dormidas de turistas residenciais em alojamento familiar clássico (= 11.000 alojamentos x 2 pessoas x 365 noites). Logo apenas 38% da capacidade mínima é utilizada. Note-se que a capacidade instalada poderá ser superior, uma vez que muitos dos alojamentos têm lotação superior a duas pessoas.

No estudo desenvolvido por Almeida (2009), foi também identificado que a zona Barlavento foi onde se registou uma maior dinâmica de mercado para a compra de segunda habitação

(Figuras 5.1. e 5.2.). Os principais fatores a considerar para compra da casa de férias são o clima e as acessibilidades (Almeida, 2009). A preferência pela região para comprar casa considera, para além do clima, também as pessoas e a gastronomia (tabela 5.1.). A tipologia do alojamento é maioritariamente a moradia localizada no litoral, com 2 – 4 quartos, cujo orçamento disponível se situa entre 200.000 e 400.000€, a preços de 2007 (Almeida, 2009).

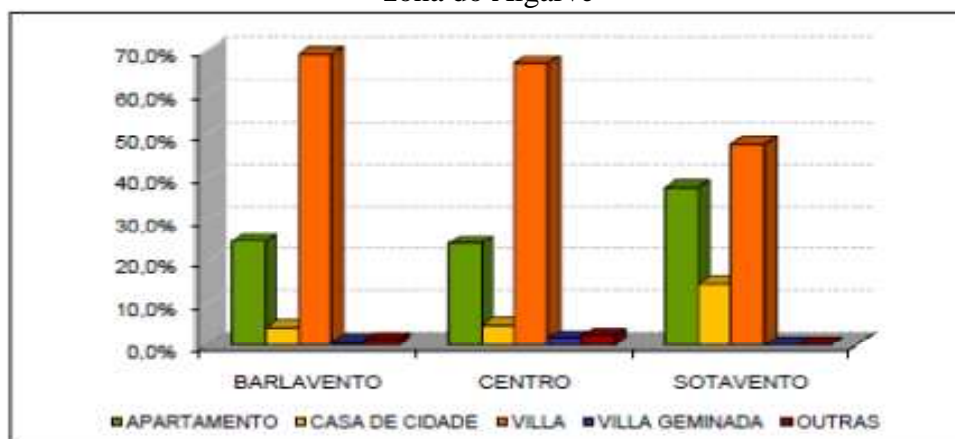
Almeida (2009) identificou ainda que na zona Sotavento, foi no concelho de Tavira que surgiu uma maior proporção de proprietários de casa (Figura 5.1.), em comparação com os demais concelhos da zona com procura turística (Castro Marim e Vila Real de Santo António), inclusivamente superior ao da capital da região (Faro). Naquele trabalho é ainda identificada a moradia e o apartamento como os preferidos pelos proprietários, no entanto, no Sotavento são também valorizadas as casas de cidade (Gráfico 5.12.). O mercado holandês foi o que registou uma maior intenção de compra de casa nesta zona (Figura 5.2.) e preferência pela localização do imóvel em zona rural (Almeida, 2009).

Figura 5.1. – Mapa do Algarve com a distribuição dos proprietários e passageiros com intenção de compra de casa na região, por concelho



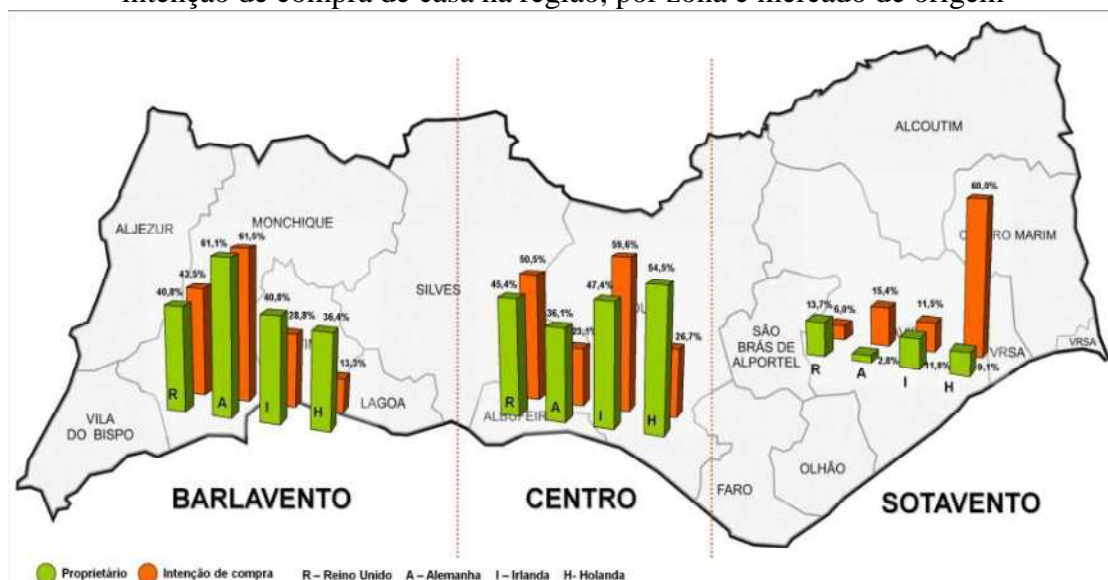
Fonte: Almeida (2009)

Gráfico 5.12. – Tipo de habitação escolhida pelos proprietários (turistas residenciais) por zona do Algarve



Fonte: Almeida (2009)

Figura 5.2. – Mapa do Algarve com a distribuição dos proprietários e passageiros com intenção de compra de casa na região, por zona e mercado de origem



Fonte: Almeida (2009)

Tabela 5.1. – O que os passageiros com intenção de compra de casa no Algarve gostam mais e menos

GOSTA MAIS ALGARVE			GOSTA MENOS ALGARVE		
LUGAR	CARACTERÍSTICA	%	LUGAR	CARACTERÍSTICA	%
1	Clima	75,6%	1	Excesso de construção	11,9%
2	População	46,9%	1	Excesso turismo	11,9%
3	Gastronomia	32,4%	1	Nível de vida/preços	11,9%
4	Praias/Mar	28,2%	2	Condutores/Tipo condução	9,0%
5	Paz/Sossego	9,9%	3	Estradas	6,0%
6	Campos de golfe	3,2%	3	Mosquitos	6,0%
7	Tudo	6,1%	3	Gastronomia	6,0%
8	Envolvente/Ria Formosa	3,8%	3	Lixo/Sujidade	6,0%

Fonte: Almeida (2009)

No concelho de Tavira, os alojamentos de uso sazonal ou residência secundária atingem 11.223 alojamentos, 44% dos alojamentos familiares clássicos (INE, 2011a). Perspetiva-se o seu aumento face à retoma da economia e ao stock de imóveis disponíveis (INE, 2011a): 1.434 alojamentos à venda, à possibilidade de surgirem mais 900 alojamentos ao longo da próxima década em consequência do envelhecimento da população e a concretização de 600 alojamentos licenciados ainda não construídos.

6. IMPACTOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS

No ponto 2.4 foram identificados os potenciais impactos do turismo residencial, ao qual este ponto dá seguimento, dando-se especial relevância aos impactos económicos. Apenas serão desenvolvidos alguns impactos (positivos e negativos) de maior relevância e para os quais há dados disponíveis, dando resposta ao objetivo 2 do presente trabalho: aferir impactos para algumas das variáveis da sustentabilidade regional e local.

6.1. Impactos Económicos

O turismo tem um efeito de alavanca sobre a economia devido ao seu efeito multiplicador. O turismo residencial, visto como um subconjunto do turismo, não é exceção. Adaptando o modelo da cadeia de valor de um projeto de imobiliário residencial-turístico desenvolvido por Almeida (2009), verifica-se que o contributo do turismo residencial para o desenvolvimento das atividades económicas é semelhante ao turismo clássico (Tabela 6.1.). A diferença assenta essencialmente na quantidade dos fatores produtivos, como é o caso do solo e da paisagem, fundamental para a construção de alojamentos sazonais ao longo dos anos.

Apesar de não ser possível a quantificação específica da cadeia de valor para o turismo residencial, no entanto, este envolve os principais setores da economia portuguesa – construção, alojamento, atividades financeiras e imobiliárias –, beneficiando outros setores pelo seu efeito multiplicador. Antes da crise do subprime, em 2008 (INE, 2008), os referidos setores correspondiam a 28% do VAB nacional e 44% na região do Algarve (Tabela 6.2.). Este último valor demonstra a dependência regional relativamente à fileira do turismo e, em particular, ao turismo residencial, face ao número de alojamentos sazonais que se construíram e venderam ao longo dos últimos anos. Atualmente, face aos dados de 2013 (INE, 2013c), os referidos setores representam igualmente 28% do VAB nacional. Por outro lado, na região do Algarve, o VAB subiu 3 pontos percentuais (p.p.) (para 47%), indicador de retoma da atividade e de continuidade da dependência setorial.

Tabela 6.1. – Cadeia de valor simplificada para implementação de um projeto imobiliário de turismo residencial

Fases	Atividades económicas
Planeamento e uso do território	Serviços: Consultadoria
	Serviços: Imobiliário, pela valorização dos terrenos com viabilidade
Análise do mercado	Serviços: Consultadoria
Definição de estratégia e produto	Serviços: Consultadoria
Prospecção de terrenos	Serviços: Imobiliário
Viabilidade urbanística	Serviços: Arquitetura e Engenharia
viabilidade financeira	Serviços: Consultadoria e Banca
Conceção de Plano de marketing	Serviços: Consultadoria
Decisão de implementação do	Serviços: Consultadoria
Aquisição do terreno	Serviços: Imobiliários e Jurídicos
Preparação do projeto técnico	Serviços: Arquitetura e Engenharia
Promoção do projeto	Serviços: Consultadoria
Urbanização e construção	Serviços: Engenharia
	Construção
Concretização das vendas	Serviços: Imobiliário e Banca
Pós-construção	Indústria: água, eletricidade, gás, saneamento, resíduos
	Serviços: Imobiliário e Banca, pela rotação da propriedade
	Serviços: Hotelaria no caso de alojamento classificado, ou serviços bancários, pelo retorno do investimento na implementação
	Serviços: transportes, manutenção e conservação, limpeza, espaços
	Serviços: Restauração, comércio alimentar e não alimentar

Fonte: Adaptado de Almeida (2009)

Tabela 6.2. – VAB dos principais setores que envolvem o Turismo Residencial em Portugal e na região do Algarve em 2008 e 2013

Setores (CAE rev. 3)	Portugal				Algarve			
	2008		2013		2008		2013	
	VAB (milhões €)	% do setor	VAB (milhões €)	% do setor	VAB (milhões €)	% do setor	VAB (milhões €)	% do setor
F - Construção	10.887,60	7,3%	6.751,09	4,5%	784,90	11,8%	268,76	4,3%
I - Alojamento	7.068,50	4,7%	7.560,89	5,0%	1.051,10	15,8%	1.327,84	21,0%
K - Financeiro	11.503,40	7,7%	8.255,13	5,5%	288,20	4,3%	192,90	3,1%
L - Imobiliário	12.325,40	8,3%	18.573,28	12,4%	755,40	11,4%	1.162,59	18,4%
Sub-total	41.784,90	28,0%	41.140,39	27,5%	2.879,60	43,4%	2.952,09	46,7%
Total do país/ região	149.311,10	100%	149.768,41	100%	6.634,60	100%	6.322,91	100%

Fonte: INE (2008, 2013c)

No concelho de Tavira, em 2008 (INE, 2008), as empresas dos setores base para o turismo residencial – construção, alojamento, atividades financeiras e imobiliárias, representaram 46% do seu volume de negócios e 45% do pessoal ao serviço nas empresas sedeadas, com proporções superiores à região, demonstrando que a especialização e dependência turística foram superiores neste concelho. Em 2013 (INE, 2013c), o volume de negócios decresceu 17 pontos percentuais (para 29%) e o pessoal ao serviço nas empresas sedeadas decresceu

12 p.p. (para 33%) (Tabelas 6.3. e 6.4.), comparativamente a 2008, apresentando um comportamento acentuado de redução da dinâmica concelhia dos setores associados ao turismo residencial. Este comportamento vem no seguimento da excessiva especialização e dependência turística neste concelho, em que o efeito da crise do subprime foi ainda maior.

Tabela 6.3. – Volume de negócios das empresas dos principais setores que envolvem o Turismo Residencial em 2008 e 2013

Setores (CAE rev. 3)	Algarve				Tavira			
	2008		2013		2008		2013	
	milhares de €	%	milhares de €	%	milhares de €	%	milhares de €	%
F - Construção	1.944.684,00	21%	526.163,00	9%	73.190,00	25%	19.879,00	10%
I - Alojamento	1.252.364,00	13%	1.078.509,00	18%	41.703,00	14%	33.725,00	17%
L - Imobiliário	509.535,00	5%	192.347,00	3%	18.184,00	6%	4.687,00	2%
sub-total	3.706.583,00	39%	1.797.019,00	29%	133.077,00	46%	58.291,00	29%
Restantes setores	9.405.187,00	100%	6.106.188,00	100%	289.137,00	100%	202.548,00	100%

Fonte: INE (2008, 2013c)

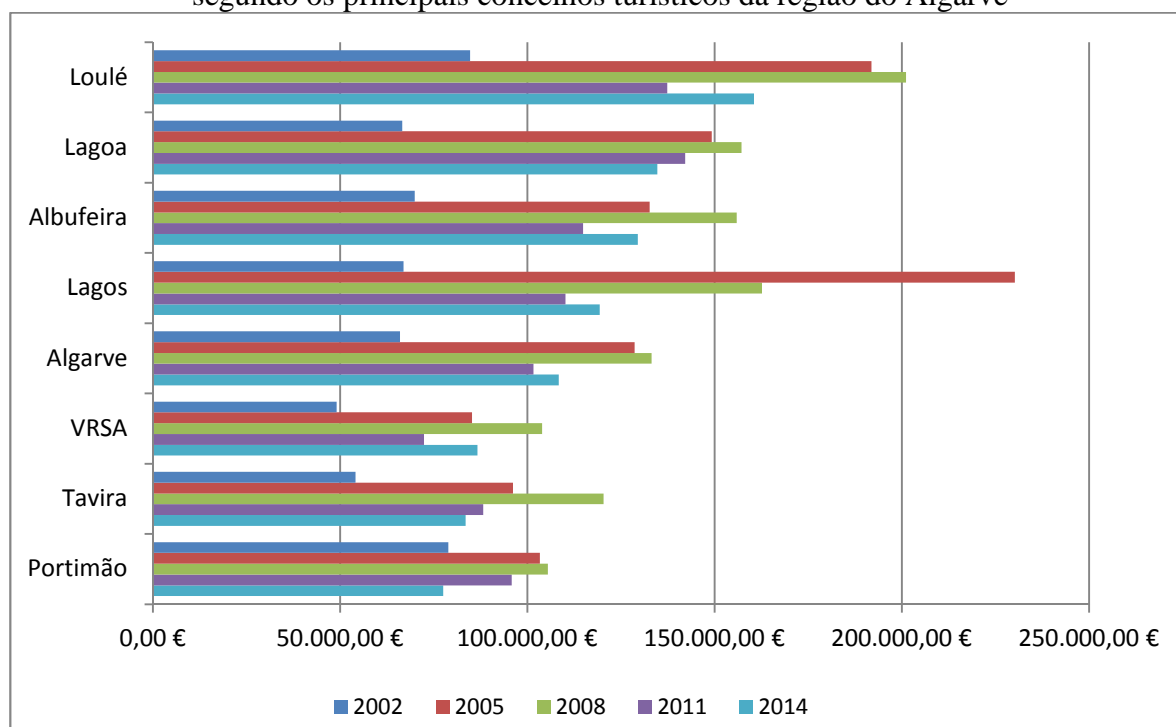
Tabela 6.4. – Pessoal ao serviço nas empresas que envolvem os principais setores do Turismo Residencial com sede no concelho de Tavira em 2008 e 2013

Setores (CAE rev. 3)	Algarve				Tavira			
	2008		2013		2008		2013	
	n.º pessoas	%	n.º pessoas	%	n.º pessoas	%	n.º pessoas	%
F - Construção	31.429	19%	12.460	10%	1.505	22%	534	9%
I - Alojamento	33.419	20%	29.127	23%	1.316	19%	1.180	21%
L - Imobiliário	6.104	4%	4.624	4%	223	3%	159	3%
sub-total	70.952	43%	46.211	36%	3.044	45%	1.873	33%
Restantes setores	164.366	100%	127.591	100%	6.754	100%	5.701	100%

Fonte: INE (2008, 2013c)

A região do Algarve ocupa o 2.º lugar no valor médio dos prédios transacionados, sendo o 1.º lugar ocupado pela Área Metropolitana de Lisboa. As transações de valor médio mais elevado no ano de 2014 surgem nos concelhos de Loulé, Lagoa, Albufeira e Lagos (Gráfico 6.1.). A crise do Subprime e as características dos imóveis construídos influenciaram o número e o valor dos imóveis transacionados. Tavira acompanhou a tendência regional, cujos preços reais recuaram em 2011, registando-se uma redução no volume e no valor médio das transações, em especial das transações da propriedade horizontal.

Gráfico 6.1. – Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundo os principais concelhos turísticos da região do Algarve

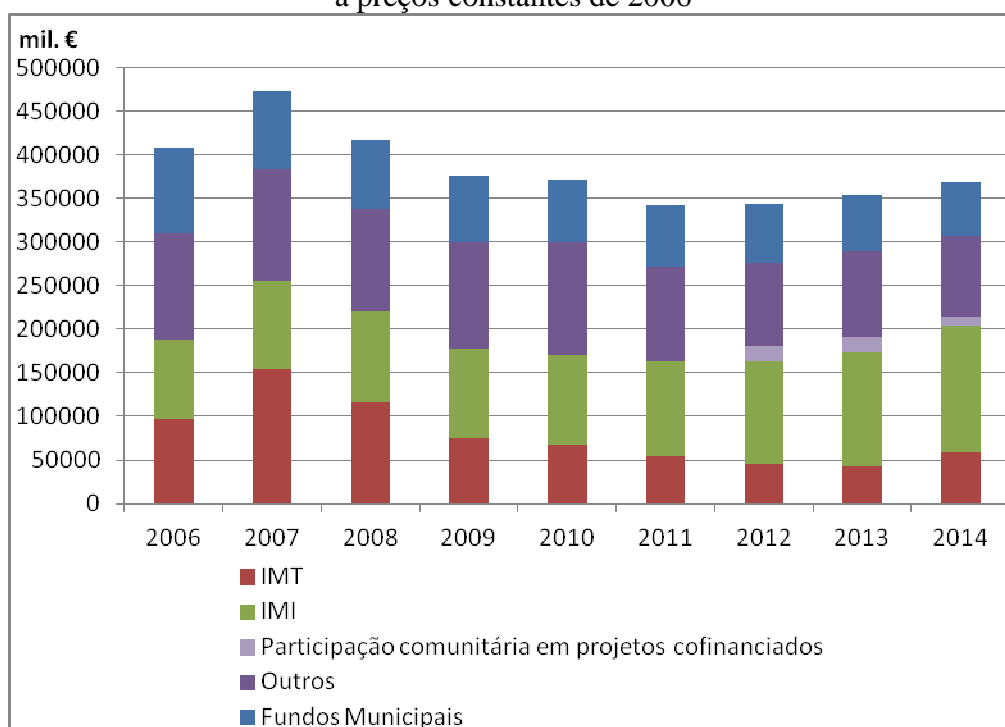


Fonte: INE (2002a, 2005, 2008, 2011f, 2014b) e Pordata (2011)

A evolução dos setores da construção, alojamento e imobiliário proporciona impactos económicos positivos de relevância na receita pública municipal, especialmente em taxas provenientes da emissão de licenças e em impostos sobre o património e sobre as transações – o IMI e o IMT.

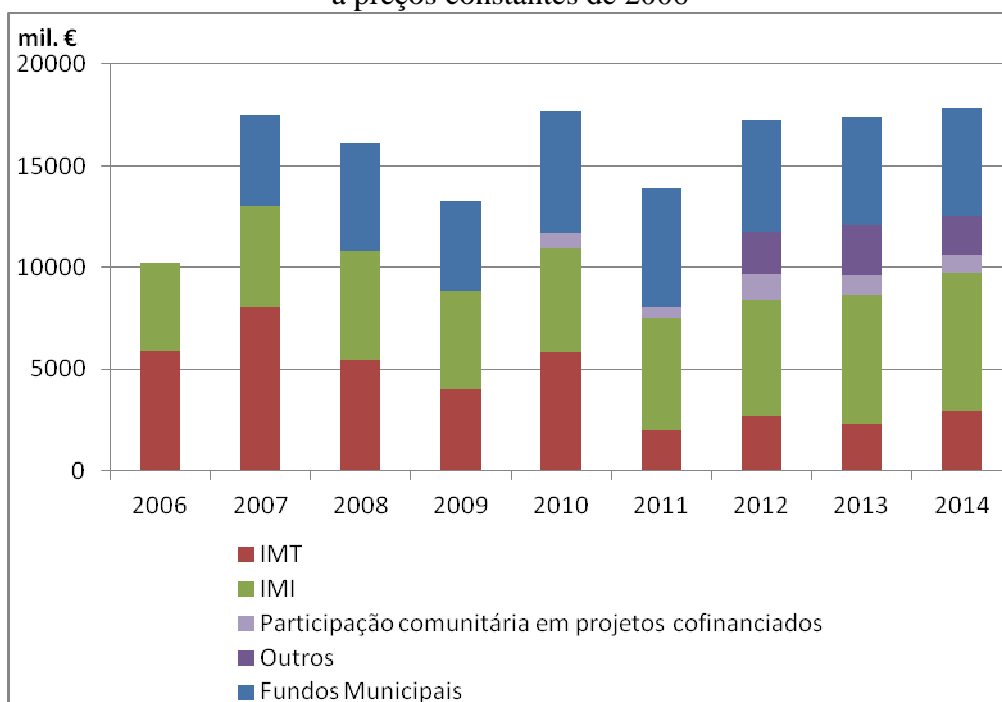
O IMT foi um dos impostos, juntamente com o IMI, que mais contribuiu para a receita pública originada no setor imobiliário em território regional antes da crise do subprime. O IMI é atualmente a receita pública municipal com maior representatividade, ascendendo a um terço do total das receitas municipais ao nível da região e também no município de Tavira (Gráficos 6.2. e 6.3.). Os residentes têm uma tributação de IMI semelhante aos cidadãos não residentes proprietários de uma habitação em Portugal destinada a uso sazonal (n.º 1, 4 e 17 do art.º 112.º do CIMI, Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro).

Gráfico 6.2. – Receitas totais correntes e de capital dos municípios da região do Algarve, a preços constantes de 2006



Fonte: INE (2007, 2008, 2009b, 2010b, 2011c, 2012c, 2013c, 2014b) e Pordata (2011)

Gráfico 6.3. – Receitas totais correntes e de capital do Município de Tavira, a preços constantes de 2006



Fonte: INE (2007, 2008, 2009b, 2010b, 2011c, 2012c, 2013c, 2014b) e Pordata (2011)

6.2. Impactos Sociais

O turismo residencial, se devidamente planeado e desenvolvido, pode ter impactos positivos no aumento de população, especialmente de cidadãos estrangeiros em idade de reforma, que ao longo do tempo e da fidelização ao destino podem passar a ser “novos residentes”. Por outro lado, a fixação destas pessoas contribui para o envelhecimento da população e densificação do espaço, em que a densidade populacional nas zonas balneares ultrapassa os 1000 habitantes/km² (INE, 2011a).

O concelho de Tavira, apesar de não alcançar os valores de densidade populacional mencionados para a região, tem freguesias que já apresentam comportamentos semelhantes. As freguesias de Santiago e Cabanas são as detentoras dos valores de densidade populacional da população presente mais elevados (Tabela 6.5.). Santa Maria destaca-se também pelo significativo aumento da densidade populacional entre 2001 e 2011. Por outro lado, no concelho também se assiste ao movimento contrário nalgumas freguesias litorais, como é o caso de Santa Luzia, com redução de população residente e presente.

Tabela 6.5. – Densidade populacional (n.º pessoas/km²) no concelho de Tavira

Local	População Residente			População Presente		
	n.º 2011	densidade 2011 n.º/km ²	variação de densidade 2001-2011	n.º 2011	densidade 2011 n.º/km ²	variação de densidade 2001-2011
Tavira (concelho)	26161	43,1	4,7%	27054	44,6	8,2%
Santiago	6297	292,2	6,7%	6235	289,3	10,4%
Cabanas de Tavira	1080	145,7	0,9%	1649	222,5	21,4%
Santa Luzia	1455	171,2	-15,8%	1387	163,2	-23,1%
Luz	3355	107,2	-11,2%	3321	106,1	-8,0%
Santa Maria	8832	69,9	32,4%	9315	73,7	38,1%
Santo Estêvão	1179	41,2	-8,4%	1173	41,0	-10,9%
Conceição	1438	23,2	-0,6%	1431	23,1	-0,3%
SC Fonte do Bispo	1809	15,4	-13,2%	1826	15,5	-11,4%
Cachopo	716	3,5	-30,2%	717	3,5	-29,6%

Fonte: INE (2001, 2011a)

A diminuição da densidade populacional na freguesia de Santa Luzia tem na base o envelhecimento da população e a deslocalização da população para outros locais onde o preço da habitação é menor. Por essa razão a periferia das freguesias de Santa Maria e Santiago atraíram maior número de população doutras freguesias.

Esta é outra forma de segregação social e espacial que, anteriormente ocorria aquando da construção de resorts em locais isolados, e atualmente ocorre pelo simples facto de serem construídas habitações cujo valor de venda é apenas acessível a não residentes.

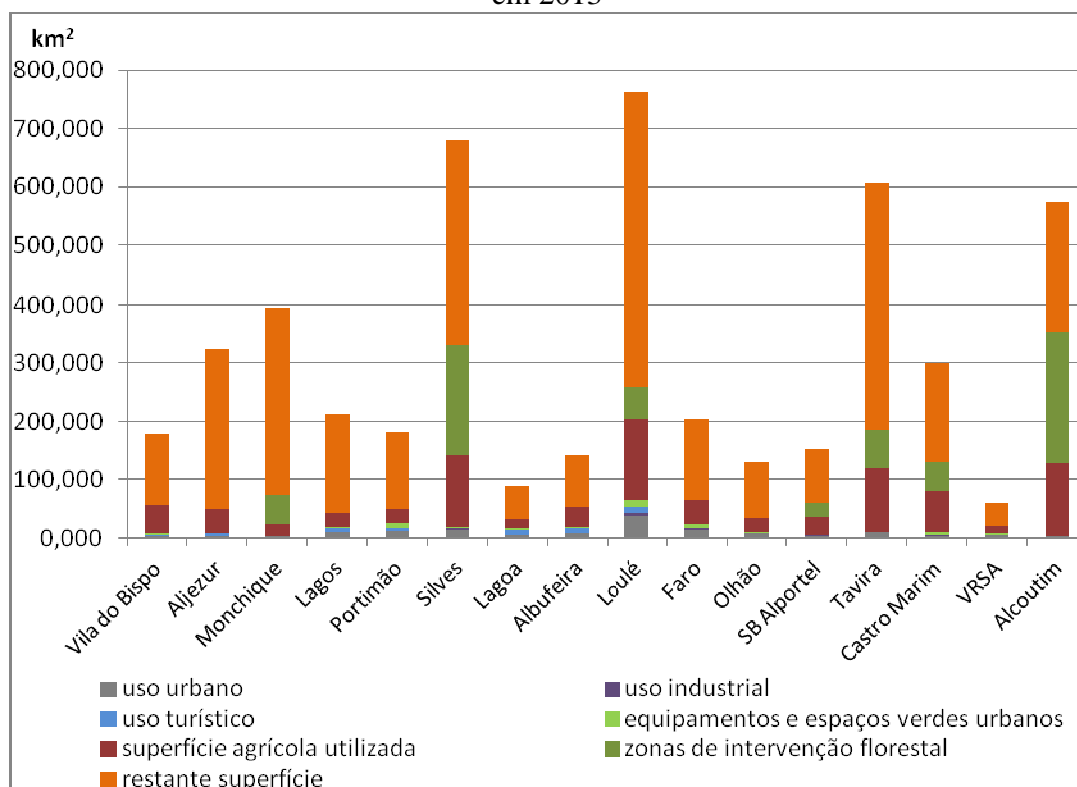
6.3. Impactos Ambientais

A região do Algarve, com 4.996,80 km², ocupa apenas 5% do território nacional. A superfície total de uso do solo da região ocupada em urbano, equipamentos e parques, industrial e turismo ascende a cerca de 250 km². A superfície agrícola utilizada é de 883 km² e a zona de intervenção florestal de 660 km². A ocupação total ascende a 1.793 km², 36% da região. Verifica-se que a superfície urbana ocupada se concentra nos concelhos do litoral, no barlavento e centro da região, junto a zonas balneares (Gráfico 6.4.).

Loulé é o concelho com maior dimensão e também o que tem mais superfície ocupada em termos absolutos para uso urbano, equipamentos e parques, industrial e turismo, seguido de Portimão e Faro. Lagoa e Vila Real de Santo António são os concelhos de menor dimensão, logo com maior superfície relativa ocupada com aqueles usos (em relação à superfície total de cada concelho), seguido de Albufeira e Portimão. Loulé tem também a maior superfície agrícola utilizada, seguido de Alcoutim e Silves, ocorrendo a maior proporção em Vila do Bispo, Albufeira e Castro Marim. Alcoutim e Silves detêm a maior área e proporção de intervenção florestal.

Tavira, com 607 km², faz parte do grupo de 4 concelhos com maior dimensão (juntamente com Silves, Loulé e Alcoutim). A superfície total de uso do solo ocupada em urbano, equipamentos e parques, industrial e turismo ascende a cerca de 10 km². A superfície agrícola utilizada é de 110 km² e a florestal de 65 km². Logo é o 4.º concelho com maior ocupação absoluta nos seus diferentes usos, apesar da ocupação relativa ser apenas de 31% face à sua dimensão, sendo o 8.º em área ocupada em usos urbano, equipamentos e parques, industrial e turismo, o 4.º em uso agrícola e o 3.º em área de intervenção florestal.

Gráfico 6.4. – Superfície de uso do solo ocupada segundo o concelho da região do Algarve em 2013



Fonte: INE (2013c)

Um dos impactos da construção de novo edificado é o aumento da densificação habitacional. Analisando a situação ao nível das freguesias, verifica-se que o Algarve é detentor de 19 freguesias com densidade de alojamentos familiares clássicos superior a 300 alojamentos/km². A densidade máxima alcança 1080 alojamentos/km² na freguesia de Armação de Pêra, concelho de Silves, e 843 alojamentos/km² na freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António. Inclusivamente, a freguesia de Armação de Pêra é também a que possui a maior proporção de alojamentos de uso sazonal, com 76,7%.

No concelho de Tavira, a freguesia de Cabanas é a que possui a maior densidade de alojamentos familiares clássicos e de uso sazonal (Tabela 6.6.). A sua proporção de alojamentos de uso sazonal é de 72,8%, fazendo parte (com Olhos de Água, Porches e Armação de Pêra) do grupo de freguesias algarvias com maior proporção de alojamentos de uso sazonal.

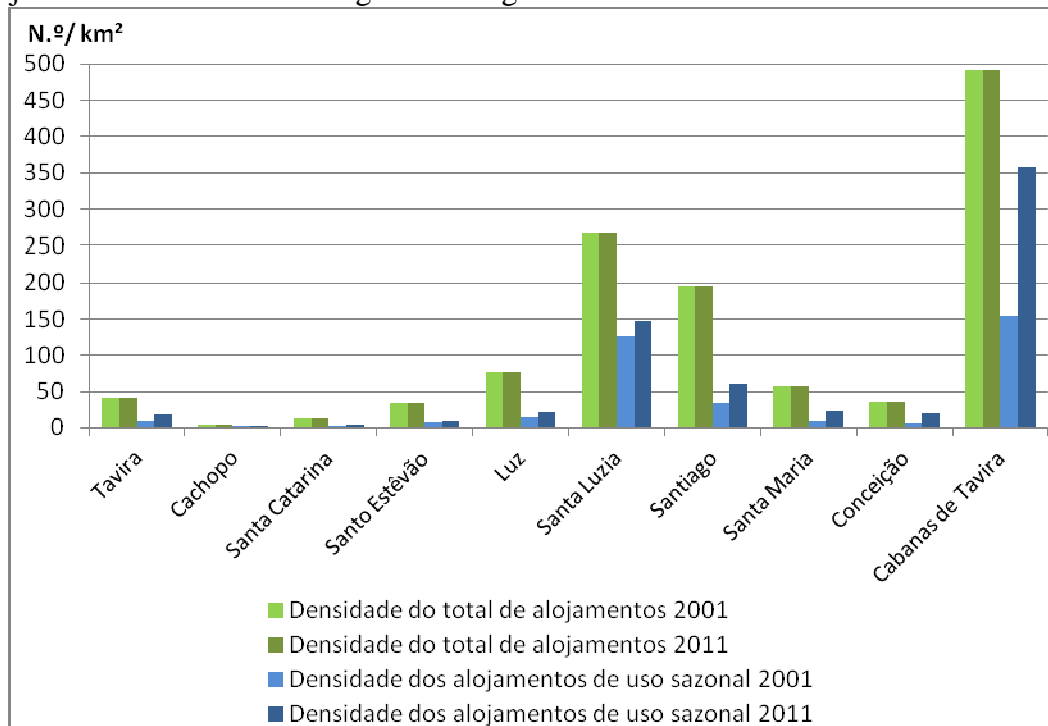
Tabela 6.6. – Densidade habitacional (n.º/km²) referente aos alojamentos familiares clássicos e aos alojamentos de uso sazonal ou residência no concelho de Tavira em 2011

Local	alojamentos familiares clássicos			alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária			proporção de alojamentos de uso sazonal	
	n.º 2011	densidade 2011	variação 2001-2011	n.º 2011	densidade 2011	variação 2001-2011	2011	variação 2001-2011
Tavira (concelho)	25292	41,7	51,9%	11223	18,5	94,4%	44,4%	9,7%
Cabanas de Tavira	3647	492,2	126,4%	2654	358,2	132,2%	72,8%	1,8%
Santa Luzia	2271	267,2	34,7%	1256	147,8	17,1%	55,3%	-8,3%
Santiago	4213	195,5	39,3%	1307	60,6	77,1%	31,0%	6,6%
Santa Maria	7319	57,9	75,0%	3018	23,9	138,2%	41,2%	10,9%
Luz	2392	76,4	9,6%	672	21,5	37,7%	28,1%	5,7%
Conceição	2219	35,8	90,1%	1244	20,1	204,9%	56,1%	21,1%
Santo Estêvão	960	33,6	22,0%	279	9,8	21,3%	29,1%	-0,2%
SC da Fonte do Bispo	1429	12,2	12,5%	489	4,2	129,6%	34,2%	17,4%
Cachopo	842	4,1	13,5%	304	1,5	42,1%	36,1%	7,3%

Fonte: INE (2001, 2011a)

A densidade habitacional da freguesia de Cabanas registou um elevado crescimento entre 2001 e 2011: um aumento de 203 alojamentos/km². Em 2011 atingia os 492 alojamentos/km², seguido da freguesia de Santa Luzia com 267 alojamentos/km². Quanto aos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária, os números ascendiam a 358 e 148 alojamentos/km² para Cabanas e Santa Luzia, respetivamente (Gráfico 6.5.). Uma situação média dentro do panorama do litoral regional. Conceição, por ser a freguesia limítrofe de Cabanas, teve o segundo maior aumento proporcional, a nível regional, para os alojamentos de uso sazonal.

Gráfico 6.5. – Densidade habitacional do total de alojamentos familiares clássicos e dos alojamentos de uso sazonal segundo a freguesia do concelho de Tavira em 2001 e 2011



Fonte: INE (2001, 2011a)

Durante o processo de desenvolvimento urbano, surge o já conhecido efeito donut das cidades, traduzido no esvaziamento dos centros com a correspondente expansão da ocupação para as zonas envolventes ou subúrbios. Resultante desta dinâmica são criados novos espaços urbanos, normalmente na periferia das cidades, deslocalizando as pessoas para estes novos locais e formando novos núcleos, com melhores condições de habitabilidade. Entretanto, os edifícios mais antigos do centro ficam desocupados, não tendo condições quer para habitação (por frequentemente serem de menores dimensões e sem estacionamento) quer para os serviços, por ser necessário outras condições em termos de acessibilidades. A ausência de um planeamento municipal eficaz tem um papel relevante na transferência da procura de habitação do centro para as periferias das cidades. O facto de uma parte significativa do orçamento das Autarquias advir dos impostos associados à atividade imobiliária (como visto na secção 6.1.) não tem contribuído para refrear o ímpeto expansionista de ocupação do território com novas construções.

Tavira é conhecida pelos seus telhados de tesouro e pelas platibandas. Também é frequente os telhados de duas águas em casas viradas a sul para dar resposta às condições climáticas, à

semelhança de outras casas do sul de Portugal. A preservação destas características arquitetónicas, juntamente com as ruas em calçada portuguesa, permite-lhe contribuir para a sua tipicidade e assim ser uma cidade diferente, com impacto na procura turística. No entanto, cada vez mais são aprovados projetos com arquitetura moderna para acompanhar uma tendência que é mundial e dar resposta a um mercado cada vez mais genérico e cosmopolita. A título de exemplo, veja-se a Figura 6.1. para alguns conjuntos urbanísticos.

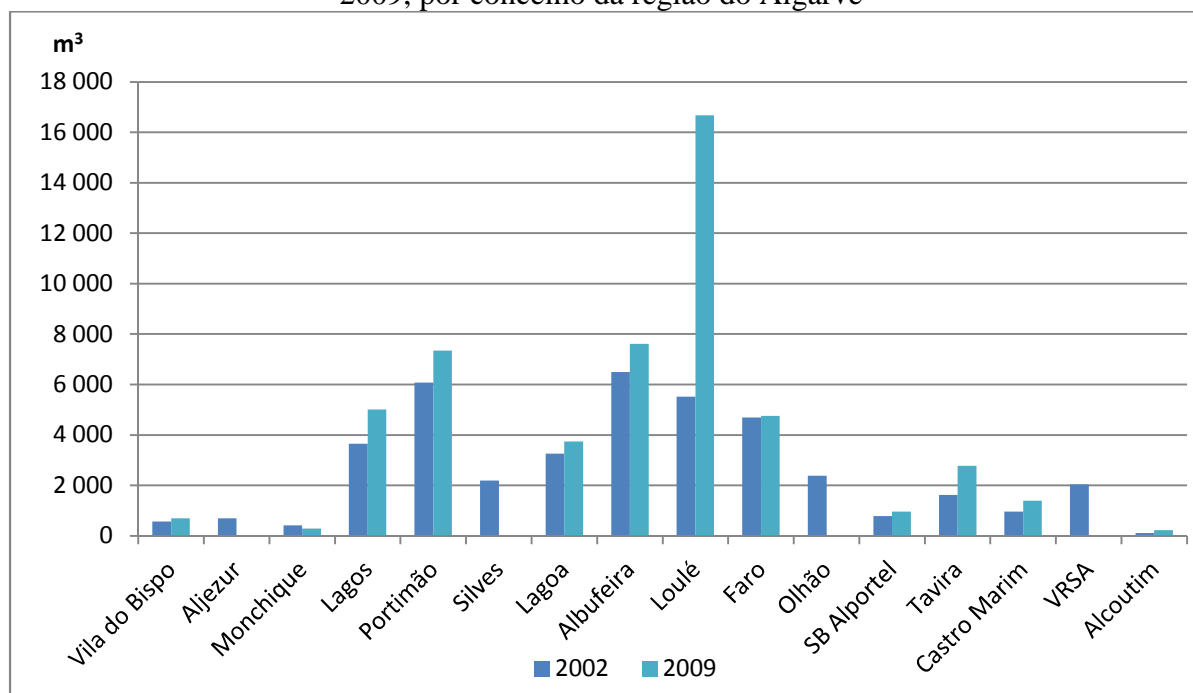
Figura 6.1. – Terrenos com projeto aprovado à venda no concelho de Tavira



Fonte: [http://www.remax.pt/Terreno-Venda-Tavira-\(Santa-Maria-e-Santiago\)-Tavira_120871085-12;](http://www.remax.pt/Terreno-Venda-Tavira-(Santa-Maria-e-Santiago)-Tavira_120871085-12;)
[http://www.remax.pt/Terreno-Venda-Tavira-\(Santiago\)-Tavira_120871085-10](http://www.remax.pt/Terreno-Venda-Tavira-(Santiago)-Tavira_120871085-10)

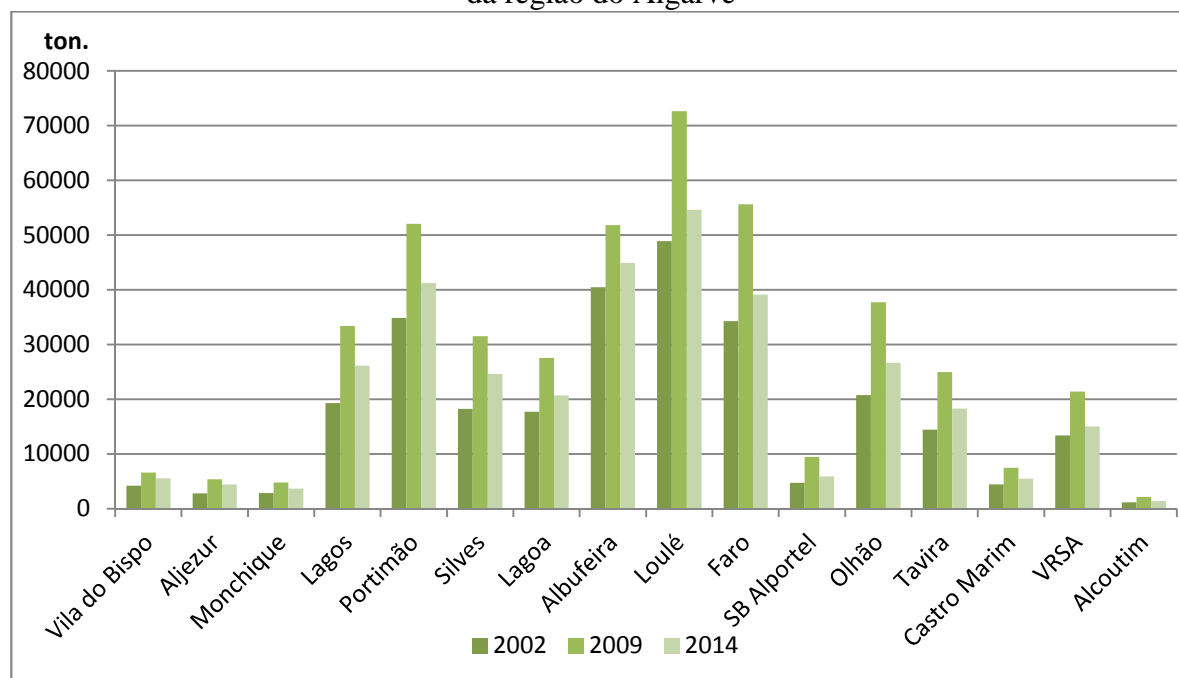
A densificação e massificação habitacional das zonas costeiras resulta no consumo de recursos naturais, sendo um exemplo, o consumo de solo já abordado, mas não só. Associado à expansão urbana das zonas turísticas surge também com maior expressão o consumo de água para dar resposta às necessidades da população presente (Gráfico 6.6.). Portimão, Albufeira e Loulé são os concelhos com maior número de alojamentos sazonais e também onde este consumo é superior. E é também nestes concelhos onde a produção e recolha de resíduos urbanos é superior, juntamente com Faro, devido à inerente expansão urbana (Gráfico 6.7.).

Gráfico 6.6. – Evolução anual do consumo de água abastecida pela rede pública anos 2002 e 2009, por concelho da região do Algarve



Fonte: INE (2002b, 2009b)

Gráfico 6.7. - Resíduos urbanos recolhidos nos anos 2002, 2009 e 2014, segundo o concelho da região do Algarve



Fonte: INE (2002b, 2009b, 2014b)

7. CONCLUSÃO

O presente trabalho assume a “casa” como o elemento fundamental para o turismo residencial, podendo o seu licenciamento ser turístico ou habitacional. O primeiro objetivo consistiu na caracterização do turismo residencial no Algarve e no concelho de Tavira. Para tal procedeu-se à análise da evolução dos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária entre 2001 e 2011, ao nível da Região e do concelho de Tavira, bem como das suas freguesias. No âmbito dessa caracterização foi comparada a capacidade de alojamento instalada com a respetiva procura. O segundo objetivo centrou-se na identificação de alguns impactos económicos, sociais e ambientais decorrentes da atividade do turismo residencial.

No âmbito do presente trabalho entendeu-se que o Turista Residencial pertence a um segmento de mercado no qual as pessoas com capacidade económica e à procura de melhor qualidade ambiental e de vida, viajam para um destino turístico onde permanecem por períodos de tempo variáveis, ficam alojados em casas próprias ou arrendadas, e procuram atividades associadas ao lazer.

O levantamento estatístico realizado no âmbito deste trabalho permitiu identificar a existência de pelo menos 149 mil e 11 mil alojamentos familiares clássicos, respetivamente no Algarve e no concelho de Tavira com potencial para o turismo residencial. Partindo do trabalho de Almeida (2009) estima-se que terão ocorrido na região cerca de 43 milhões de dormidas e no concelho de Tavira cerca de 3 milhões de dormidas em turismo residencial, nos alojamentos familiares clássicos. Confrontando a capacidade instalada com a procura, constata-se que as casas para turismo residencial apenas são utilizadas em 40% do seu potencial na região e em 38% no concelho de Tavira. Cabanas, situada junto a zona balnear, foi a freguesia do concelho de Tavira onde se verificou o maior aumento proporcional de habitações para uso sazonal, sendo detentora de 73% dos alojamentos destinados a turismo residencial. Esta freguesia juntamente com Armação de Pêra, Porches e Olhos de Água são as freguesias da região com maior uma proporção de alojamentos de uso sazonal (superior a 70%).

O turismo residencial, pelo investimento e benefícios que gera, pode e deve ser desenvolvido, mas com limites. Este produto tem tendência a crescer enquanto os territórios

estão numa fase inicial de desenvolvimento, mas depois, com a massificação do território tem tendência a decrescer pela preferência destas pessoas por outro tipo de locais que permitam uma maior qualidade ambiental e de vida.

O turismo residencial é visto como um agente acelerador dos processos de transformação social e ambiental e como um modelo de desenvolvimento turístico, com impactos positivos e negativos. Os impactos económicos sobressaem pelos itens positivos, nomeadamente, a geração de riqueza, o rendimento, o emprego e a valorização económica do destino. Os setores na base do turismo residencial (construção, alojamento, atividades financeiras e imobiliárias), em 2013, representavam 28% do VAB para o país e 47% para a região. No concelho de Tavira, nesse mesmo ano, o volume de negócios das empresas sedeadas no concelho ascendeu a 29% e o pessoal ao serviço a 33%, registando-se uma forte redução da dinâmica do setor desde 2008 em consequência da crise do subprime.

Quanto a receita pública, o IMT foi um dos impostos, juntamente com o IMI, que mais contribuiu para a receita pública originada no setor imobiliário em território regional antes da crise do subprime. O IMI é atualmente a receita pública municipal com maior representatividade, ascendendo a um terço do total das receitas municipais ao nível da região e também no município de Tavira.

Nos impactos sociais destacam-se alguns aspetos negativos, sendo a dificuldade de acesso a habitação, a segregação e a perda de identidade da cultura local os de maior relevância. A população residente, com um ganho médio mensal a rondar os 850€ em 2014, nem sempre consegue acesso à habitação. Nesse contexto verificaram-se fluxos da população residente das freguesias do concelho de Tavira de maior procura turística para as freguesias sede da cidade, com maior incidência em Santa Maria, onde os preços são mais baixos.

Nos impactos ambientais também sobressaem alguns aspetos negativos, essencialmente devido ao consumo de recursos naturais e destruição da paisagem – fator essencial na atração deste tipo de turistas. O aumento de casas para férias origina o aumento da ocupação do solo para fins urbanos, do consumo de água e da produção de resíduos nos concelhos com maior desenvolvimento turístico.

As freguesias do litoral do concelho de Tavira apresentam características diferentes na captação de turistas: as freguesias de Cabanas e Santa Luzia estão mais vocacionadas para o turista residencial, enquanto as freguesias sede do concelho – Santiago e Santa Maria – recebem mais turistas clássicos, devido à instalação de unidades hoteleiras no início do presente século. A nacionalidade dos hóspedes é maioritariamente do mercado nacional, inglês e espanhol.

Tavira é um dos concelhos do Algarve com uma capacidade de alojamento local (4194 utentes) superior ao alojamento classificado (3591 camas), bem como uma proporção de residências secundárias superior à média regional (11223 alojamentos = 44%). Normalmente este facto acontece em locais com pouco alojamento classificado (Mellado, 2003). Mas no caso de Tavira não se aplica, uma vez que a taxa de ocupação hoteleira do concelho, apesar de estar em crescimento, é normalmente mais baixa que os outros concelhos da região. Portanto, por um lado, verifica-se a necessidade de melhorar os empreendimentos turísticos mais antigos, por outro lado, verifica-se a preferência dos turistas em passar férias em Tavira, numa “casa”. Esta decisão do turista segue a tendência regional e internacional e ajuda a consolidar um dos produtos turísticos constantes no PENT – o Turismo Residencial (TP, 2013).

Face à concorrência entre o alojamento classificado e o alojamento local, à densidade de alojamentos em freguesias do litoral, à segregação social e espacial para compra de habitação pelos residentes e à descaracterização arquitetónica do edificado, no concelho de Tavira é necessário desenvolver políticas de forma a evitar cometer-se erros que foram cometidos por outros concelhos da região onde o setor do turismo já está consolidado.

A presente dissertação constitui um trabalho exploratório, tendo sido necessário proceder a uma vasta recolha de dados, muitas vezes de carácter generalista, dada a ausência de informação específica, com vista a uma caracterização do Turismo Residencial. Uma das formas de ultrapassar as lacunas de informação teria sido a aplicação de um questionário aos proprietários de alojamentos de uso sazonal no concelho de Tavira. Dado que essa seria a melhor forma de aferir o comportamento de consumo do turista residencial, esse será um potencial desenvolvimento em futuras investigações.

Ainda, para possíveis melhorias das políticas existentes, seguidamente fazem-se algumas recomendações que talvez possam contribuir positivamente para o desenvolvimento do Turismo Residencial.

Tavira é conhecida por determinadas características arquitetónicas, diferenciando o concelho pela paisagem típica. É fundamental que o PDM preserve essas características, sob pena de estar a destruir uma das suas heranças culturais.

Para os residentes no concelho com baixos rendimentos, como complemento à habitação social e à renda apoiada já praticada, deve reequacionar-se o financiamento bancário a 100% para aquisição de casa própria, mas apenas para os imóveis com mais de 20 anos ou que precisam ser reconstruídos. Normalmente, o banco financia apenas 80% para qualquer imóvel. Os benefícios e financiamento para a reabilitação urbana também não permitem atualmente um financiamento a 100%.

Paralelamente, uma taxa de IMI com algum nível de agravamento para as segundas residências permitiria controlar o excesso de construção e conseqüente utilização de recursos naturais e um melhor aproveitamento da capacidade hoteleira instalada. Isto é especialmente importante para os turistas residenciais que utilizam as casas apenas um mês/ano ou que as colocam no mercado e competem com os empreendimentos turísticos, contribuindo para o aumento da oferta turística não classificada e para o aumento da capacidade de carga no Verão.

Por último, e de forma a conhecer-se melhor o produto “Turismo Residencial, é imprescindível o desenvolvimento de um sistema de informação estatístico que recolha dados sobre esta atividade. As segundas residências representam entre 40% e 60% do parque habitacional na maioria dos concelhos do Algarve, no entanto não há informação periódica disponível, quer quantitativa quer qualitativa.

BIBLIOGRAFIA

Abdul-Aziz, A., Tah, J. & Loh, C. (2015) Government initiatives to attract retired migrants: An analysis of Malaysia's My Second Home (MM2H) Programme. *Tourism Management Perspectives*, 16, 58-66.

Afonso, F., Morais, J., Sequeira, A. & Hill, L. (2011) O sector da construção - diagnóstico e eixos de intervenção in Oliveira, J., Oliveira-Roca, M., Roca, Z. Segundas Residências e Turismo Residencial: novas formas de habitação, novo mercado imobiliário. Disponível em <http://tercud.ulusofona.pt/index.php/en/online-documents/category/16-publicacoes-segrex?download=61:oliveira-roca-a-roca-2011-segundas-residencias-e-turismo-residencial-novas-formas-de-habitacao-novo-mercado-imobiliario> (acedido em 09/07/2016).

Alarcón, P., González, E. & Pérez, J. (2010) Turismo Residencial no Sul de Espanha: uma abordagem referente ao consumo. *Revista Encontros Científicos – Tourism & Management Studies*, 6, 36-48.

Aledo Tur, A. (2008) De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo Turismo Residencial. *ARBOR – revista de Ciencia, Pensamiento y Cultura*, CLXXXIV 729, 99-113.

Almeida, C., Ferreira, A. & Costa, C. (2008) A importância da operação das companhias aéreas de baixo custo no desenvolvimento de segmentos de mercado turístico. O caso do Turismo Residencial no Algarve. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 19, 7-21.

Almeida, C. (2009) *Aeroportos e Turismo Residencial. Do conhecimento às estratégias*". Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro.

Andreu, H. (2014) El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. *PASOS – Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, vol. 12,2, 395-407.

Assis, L. (2009) Segundas residências y multiterritorialidade en el nordeste brasileño: el aumento del turismo residencial in Mazón, T., Huete, R., Mantecón, A. (Eds). *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: *Icaria*, 175-191.

Assis, L. (2012) *Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade – Camocim/ CE*. Tese de Doutoramento, Universidade de São Paulo.

Barrantes-Reynolds, P. (2011) The expansion of “real estate tourism” in coastal areas: its behavior and implications. *A Spread Corporation Publication Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America*, 2, 1, 51-70.

Barrantes-Reynolds, P. (2013) Costa Rica, sin ingredientes artificiales: el rol del Estado en la expansión del Turismo Residencial en las zonas costeras. *Anuario de Estudios Centroamericanos*, Universidad de Costa Rica, 39, 233-261.

Bento, A. (2011) Metodologia. Universidade da Madeira, 23-34. Disponível em www3.uma.pt/bento/ppt/Aula_4SP.ppt (acedido em 28/06/2016).

Butler, R. (1980) The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resource. *The Canadian Geographer*, 24 (1), 5–12. Disponível em https://www.researchgate.net/publication/228003384_The_Concept_of_A_Tourist_Area_Cycle_of_Evolution_Implications_for_Management_of_Resources (acedido em 10/08/2016).

Canada, E. (2010) Tourism in Central America, social conflict in a new setting in Rudolf, G. (2014) Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en património*, 9, 85-110.

CCDR Algarve (2007) *Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve*. Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto, Diário da República I.ª série 149, 4933-5021.

Cervo, A. & Bervian, P (2002) *Metodologia Científica*, São Paulo, Prentice Hall, 5.ª Edição.

Cobuci, L., Kastenholz, E. & Breda, Z. (2011) O Turismo Residencial em meio rural numa perspectiva do marketing sustentável dos destinos. Disponível em <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5018547.pdf> (acedido em 30/06/2016).

Cooper, C., Fletcher, J., Wanhill, S., Gilbert, D. & Shepherd, R. (2014) *Tourism: principles and practice* in Cabrita, B. (2014) *O comportamento do consumo do Turismo Residencial na região do Algarve*. Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Gestão, Lisboa.

Correia, A., Ferradeira, J., Dias, J., Correia, J., Henriques, J. & Baptista, R. (2014) *Turismo Residencial – relatório final*, Faro, Região de Turismo do Algarve. Disponível em [http://biblioteca.turismodoalgarve.pt/advsearch.aspx?base=CATALOGO &type=&search=\(%22turismo%22*%22residencial%22\)&format=isbd&class=isbd&page=2#](http://biblioteca.turismodoalgarve.pt/advsearch.aspx?base=CATALOGO&type=&search=(%22turismo%22*%22residencial%22)&format=isbd&class=isbd&page=2#) (acedido em 30/06/2016).

Cunha, L. (1997) *Economia e Política do Turismo*, McGraw-Hill, 1ª Edição.

Demajorovic, J., Aledo Tur, A., Landi, B. & Kondo, A. (2011) Complejos Turísticos Residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20, 772-796.

Ferreira, D. (2014) Annual Property Conference The strategy for the second home market in Portugal in Correia, A., Ferradeira, J., Dias, J., Correia, J., Henriques, J. & Baptista, R. *Turismo Residencial – relatório final*, Faro, Região de Turismo do Algarve. Disponível em [http://biblioteca.turismodoalgarve.pt/advsearch.aspx?base=CATALOGO &type=&search=\(%22turismo%22*%22residencial%22\)&format=isbd&class=isbd&page=2#](http://biblioteca.turismodoalgarve.pt/advsearch.aspx?base=CATALOGO &type=&search=(%22turismo%22*%22residencial%22)&format=isbd&class=isbd&page=2#) (acedido em 30/06/2016).

Gaja i Diaz, F. (2011) El tsunami urbanizador en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006 in Demajorovic, J., Aledo Tur, A., Landi, B. & Kondo, A. Complejos Turísticos Residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20, 772-796.

Hoogendoorn, G. & Visser, G. (2015) Focusing on the blessing and not the curse of second homes: notes from South Africa. *Area*, 47 (2), 179–184.

García, M. (2011) Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial in Mazón, T., Huete, R. & Mantecón, A. (eds). *Revista Región y Sociedad*, XXV (57), 295-301.

Gartner, W. (2011) Environmental impacts of recreational home development in Demajorovic, J., Aledo Tur, A., Landi, B. & Kondo, A. Complejos Turísticos Residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20, 772-796.

Girard, T. & Gartner, W. (1993) Second home second view – host community perceptions. *Annals of Tourism Research*, 20, 685-700.

Gomes, R. (2015) *Second home tourism and governance: the perception of stakeholders in the Algarve*. Dissertação de Mestrado, Universidade do Algarve.

Guerrón-Montero, C. (2014) Introduction. Heritage, identity and globalization: the case of Island Tourism in the Caribbean in Rudolf, G. Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en património*, 9, 85-110.

Huete, R. (2008) Tendencias del Turismo Residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El periplo sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo sustentable*. Universidad Autónoma del Estado de México, 14, 65-87.

Huete, R., Mantecón, A. & Mazón, T (2008) De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial?. *Cuadernos de Turismo*, 22, 101-121.

INE (1970) Censos 1971, Instituto Nacional de Estatística.

INE (1981) Censos 1981, Instituto Nacional de Estatística.

INE (1991) Censos 1991, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2001) Censos 2001, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2002a) Dados estatísticos sobre o valor médio dos prédios transacionados (€/ n.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e tipo de prédio; anual, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em www.ine.pt (acedido em 01/02/2016).

INE (2002b) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2002, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2005) Dados estatísticos sobre o valor médio dos prédios transacionados (€/ n.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e tipo de prédio; anual, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em www.ine.pt (acedido em 01/02/2016).

INE (2007) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2007, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2008) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2008, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2009a) Estatísticas do Turismo 2009, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2009b) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2009, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2010a) Estatísticas do Turismo 2010, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2010b) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2010, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2011a) Censos 2011, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2011b) Estatísticas do Turismo 2011, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2011c) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2011, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2011d) Censos 2011 – Preparação, metodologia e conceitos, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2011e) Fogos licenciados (n.º) em construções novas para habitação familiar por localização geográfica (NUTS - 2002) e tipologia do fogo, anual, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0000087&contexto=bd&selTab=tab2 (acedido em 08/08/2016).

INE (2011f) Dados estatísticos sobre o valor médio dos prédios transacionados (€/ n.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e tipo de prédio; anual, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2 (acedido em 01/02/2016).

INE (2012a) Evolução do Parque Habitacional 2001-2011, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2012b) Estatísticas do Turismo 2012, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2012c) Anuário Estatístico do Algarve 2012, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2013a) Estatísticas do Turismo 2013, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2013b) Dados estatísticos sobre a população residente (projeções 2012-2060) por local de residência (NUTS-2013), sexo, idade e cenário, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0007827&contexto=bd&selTab=tab2 (acedido em 22/06/2016).

INE (2013c) Anuário Estatístico do Algarve 2013, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2014a) Estatísticas do Turismo 2014, Instituto Nacional de Estatística.

INE (2014b) Anuário Estatístico da Região do Algarve 2014, Instituto Nacional de Estatística.

Jeong, S., Montero-Parejo, M., García-Moruno, L. & Hernández-Blanco, J. (2015) The visual evaluation of rural areas: A methodological approach for the spatial planning and color design of scattered second homes with an example in Hervás, Western Spain. *Land Use Policy*, 46, 330-340.

Lage, B. & Milone, P. (1988) Impactos socio-económicos do Turismo. *Revista de Administração*, 4 (33), 30-44.

Liberal, G. (1968) 1968 - *Prolongación del Año Internacional del Turismo 1967*. In World Tourism Organization Union Internacional de Organismos Oficiales de Turismo, 84, 18-22. Disponível em <http://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/worldtravel.1968.18.84.1> (acedido em 21/04/2016).

Litvin, S., Xu, G., Ferguson, A. & Smith, W. (2013) Too attractive for its own good? South of broad, second/vacation-homes and resident attitudes. *Tourism Management Perspectives*, 7, 89-98.

Lopes, G. (2010) Principais conceitos e definições em Turismo – Introdução ao Turismo. Disponível em <http://pt.slideshare.net/cursotiat/01-conceitos-turismo> (acedido em 21/09/2015).

Mazón, T. & Aledo, A. (2005a) Los límites del Turismo Residencial: el caso de Torrevieja. *Estudios Turísticos*, 165, 77 – 95.

Mazón, T. & Aledo, A. (2005b) La masificación del turismo residencial: el modelo de Torrevieja, working paper. Disponível em <http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/11294/CC-76%20art%2016.pdf?sequence=1> (acedido em 09/07/2016).

Mellado, P. (2003) El Turismo Residencial en el Litoral Andaluz. *Estudios Turísticos*, 155-156, 179-196.

Müller, D. (2009) Las viviendas secundarias en Suecia: entre el patrimonio nacional y el produto exclusivo in Mazón, T., Huete, R. & Mantecón, A. (eds) *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*, Barcelona, Icaria, 19 – 35.

Município de Tavira (2004) *Um destino turístico no Sul de Portugal*. Candidatura PITER. Relatório não publicado.

Município de Tavira (2008) *Relatório de Avaliação da Execução do PDM de Tavira*. Disponível em www.cm-tavira.pt/site/sites/default/files/PDM/docs_preparatorios/relatorio_exec2008.pdf (acedido em 15/06/2016).

Myers, E. (2014) What becomes of Boquete: transformation, tension, and the consequences of Residential Tourism in Panama in Rudolf, G. Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en patrimonio*, 9, 85-110.

Naredo, J. (2011) Reino de España: la burbuja y sus cómplices in Demajorovic, J., Aledo Tur, A., Landi, B. & Kondo, A. Complejos Turísticos Residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20, 772-796.

Noorlos, F. (2014) Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste in Rudolf, G. Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en património*, 9, 85-110.

Oliveira, J., Oliveira-Roca, M. & Roca, Z. (2011) Segundas Residências e Turismo Residencial: novas formas de habitação, novo mercado imobiliário. Disponível em <http://tercud.ulusofona.pt/index.php/en/online-documents/category/16-publicacoes-segrex?download=61:oliveira-roca-a-roca-2011-segundas-residencias-e-turismo-residencial-novas-formas-de-habitacao-novo-mercado-imobiliario> (acedido em 09/07/2016).

OMT (2011) *Tourism Towards 2030/ Global Overview*. Advance edition presented at UNWTO 19th General Assembly – 10th October 2011, 5-29. Disponível em <http://ictur.sectur.gob.mx/descargas/Publicaciones/Boletin/cedoc2011/unwto2030.pdf> (acedido em 15/06/2016).

ONU (2015) *World Population Prospects – Key findings & advance tables, 2015 Revision*. Department of Economic & Social Affairs, Population Division, New York, Working Paper n.º ESA/P/WP.241, 1. Disponível em https://esa.un.org/unpd/wpp/Publications/Files/Key_Findings_WPP_2015.pdf (acedido em 15/06/2016).

Patuleia, M., Ferreira, A. & Almeida, C. (2011) Dos resorts integrados às questões da sustentabilidade: uma abordagem conceptual. *Journal of Tourism and Sustainability*, I, 2, 49-59.

Pordata (2011) Deflatores. Disponível em <http://www.pordata.pt/DB/Portugal/Ambiente+de+Consulta/Tabela> (acedido em 11/08/2016).

Público (2014) Portugal tem 11 hostels entre os melhores do mundo. Disponível em http://fugas.publico.pt/Hoteis/330589_portugal-tem-11-hostels-entre-os-melhores-do-mundo (acedido em 15/06/2016).

Publituris (2014) Turismo Residencial pode ser o “petróleo” de Portugal. Disponível em www.publituris.pt/2014/11/26/turismo-residencial-pode-ser-o-petroleo-de-portugal/ (acedido em 30/06/2016).

Roca, M. & Leitão, N. (2008) Segundas Residências em Meio Rural: o caso da Região Oeste, Portugal. Disponível em <http://tercud.ulusofona.pt/index.php/pt/documentos-online/category/6-2008?download=350:roca-mn-a-leitao-2008c>. (acedido em 11/07/2016).

Roca, N., Oliveira, J., Roca, Z. & Costa, L. (2011) A expansão das segundas residências na região Oeste vista pelo Poder Local. Disponível em <http://tercud.ulusofona.pt/index.php/en/online-documents/category/16-publicacoes-segrex?download=63:mn-roca-ja-oliveira-z-roca-l-costa-2011-a-expansao-das-segundas-residencias-na-regiao-oeste-vista-pelo-poder-local>. (acedido em 11/07/2016).

RTA (2015) *Plano de Marketing Estratégico para o Turismo do Algarve 2015-2018*. Região de Turismo do Algarve, Faro, 354-400. Disponível em http://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/planomarkturismoalg2015_2018.pdf (acedido em 09/07/2016).

Rudolf, G. (2014) Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá *Canto Rodado: Revista especializada en património*, 9, 85-110.

Santos, J. & Esperança, E. (2011) *Turismo Residencial – Modos de estar noutro lugar*, Edições Colibri.

Silva, M. (2013) *O imobiliário turístico no nordeste brasileiro: o Turismo Residencial e a macrourbanização turística a partir da expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral*. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Ceará.

Spalding, A. (2014a) Re-making lives abroad: Lifestyle migration and socio-environmental change in Bocas de Toro, Panamá. Tesis doctoral, University of California, Santa Cruz.

Spalding, A. (2014b) Lifestyle migration to Bocas del Toro, Panama: exploring migration strategies and introducing local implications of the search for paradise. *International Review of Social Research* February, 3 (1), 67-86.

Thampy, G., & Cohen, J. (2014) Tourism and land conflicts in Bocas del Toro, Panama in Rudolf, G. Desarrollo, para quién y hasta cuándo? – Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en patrimonio*, 9, 85-110.

Tomàs, P. (2011) El Turismo Residencial, una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?. *Cuadernos de Turismo*, 27, 823-836.

Tress, G. (2010) Development of second-home tourism in Denmark in Alarcón, P., González, E. & Pérez, J. Turismo Residencial no Sul de Espanha: uma abordagem referente ao consumo. *Revista Encontros Científicos – Tourism & Management Studies*, 6, 36-48.

TP (2013) *PENT – Plano Estratégico Nacional para o Turismo 2013-2015*. Turismo de Portugal, I.P., Lisboa, Ministério da Economia e da Inovação. Disponível em <http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/turismodeportugal/publicacoes/Documents/PENT%202012.pdf> (acedido em 30/06/2016).

TP (2015) *Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal 2014 - 2020*. Turismo de Portugal, I.P., Lisboa, Ministério da Economia e da Inovação. Disponível em www.turismo2020.turismodeportugal.pt/fotos/editor2/turismo2020_parte_i_mercados-swt.pdf, 27 – 37 (acedido em 30/06/2016).

TP (2016) Registo Nacional de Turismo, Turismo de Portugal, I.P., Lisboa, Ministério da Economia e da Inovação. Disponível em <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaAoRegisto.aspx> (acedido em 02/03/2016).

LEGISLAÇÃO

Lei n.º 37/2006, regula o exercício do direito de livre circulação e residência dos cidadãos da União Europeia e dos membros das suas famílias no território nacional e transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2004/38/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, Diário da República, 1.ª série – n.º 153 – 9 de agosto de 2006, 5717 – 5724.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, Diário da República, 1.ª série – n.º 125 – 30 de junho de 2007, 4521 – 4522.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013, Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT) 2013-2015, Diário da República, 1.ª série – n.º 74 – 16 de abril de 2013, 2170 – 2202.

Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, aprova a última alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, Diário da República, 1.ª série – n.º 16 – 23 de janeiro de 2014, 480 – 505.

Lei n.º 63/2015, de 30 de junho, aprova a última alteração ao regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, Diário da República, 1.ª série – n.º 127 – 4 de julho de 2015, 4290 – 4330.

Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, aprova a última alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, Diário da República, 1.ª série – n.º 248 – 28 de dezembro de 2016, 4930 – 4933.

APÊNDICE

Apêndice 1 N.º de camas com classificação turística no concelho de Tavira em 29/02/2016

Apêndice 2 Lista de empreendimentos com classificação turística no concelho de Tavira em 29/03/2016

Apêndice 1 – N.º de camas com classificação turística no concelho de Tavira em 29/02/2016

Tipologias		Algarve	Tavira	Cachopo	Sta. Catarina	Sto. Estêvão	Luz	Santa Luzia	Santiago	Santa Maria	Conceição	Cabanas	
Estabelecimento Hoteleiro	Hotéis	*	229	34					34				
		**	1632	0									
		***	6780	0									
		****	17689	1281					536	596	149		
		*****	7382	0									
		total	33712	1315	0	0	0	0	0	570	596	149	0
	Hotéis-Apartamentos	*		0									
		**	754	390									390
		***	2914	0									
		****	16465	0									
		*****	3188	0									
total		23321	390	0	0	0	0	0	0	0	0	390	
Pousadas	total	296	72					72					
Apartamentos Turísticos		***	18401	202				146		56			
		****	9097	388								388	
		*****	2242	0									
		total	29740	590	0	0	0	0	146	0	56	0	388
Aldeamentos Turísticos		***	3876	1124								1124	
		****	7245	0									
		*****	2556	0									
		total	13677	1124	0	0	0	0	0	0	0	0	1124

(continuação)

Tipologias		Algarve	Tavira	Cachopo	Sta. Catarina	Sto. Estêvão	Luz	Santa Luzia	Santiago	Santa Maria	Conceição	Cabanas
Empreendimentos de Turismo de Habitação	total	0	20									20
Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural	Casas de Campo	135										
	Agro-Turismo	237	32			14			6		12	
	Hotel-Rural***	78										
	Hotel-Rural****	122	48		48							
	total	437	80	0	48	14	0	0	6	0	12	0
Parques de Campismo e de Caravanismo	total	10822	0									
TOTAL alojamento classificado		112005	3591	0	48	14	0	146	648	652	161	1922
		100,0%	0%	0%	1%	0%	0%	4%	18%	18%	4%	54%

Fonte: Turismo de Portugal, IP, dados obtidos no portal em 29/02/2016

Apêndice 2 – Lista de empreendimentos com classificação turística no concelho de Tavira em 29/03/2016

Tipologia	Nº de Registo	Nome	Categoria	Estado da Classificação	Capacidade	Freguesia
Hotel	1628	Don Rodrigues	*	Auditoria	34	Santiago
	863	Hotel Porta Nova	****	Auditoria	274	Santa Maria
	1047	Hotel Vila Galé Albacora	****	Auditoria	322	Santa Maria
	554	Hotel Vila Galé Tavira	****	Auditoria	536	Santiago
	250	Ozadi Tavira Hotel	****	Auditoria	149	Conceição
Hotel-apartamento	3958	Hotel - Apartamento Golden Duna	**	Intenção	390	Cabanas de Tavira
Pousada	1547	Pousada Convento de Tavira		Auditoria	72	Santiago
Apartamento Turístico	1637	Apartamentos Turísticos Monte da Eira 1	***	Auditoria	56	Santa Maria
	1566	Apartamentos Turísticos Pedras Del Rei	***	Intenção	146	Santa Luzia
	103	Cabanas Park	****	Auditoria	388	Cabanas de Tavira
Aldeamento Turístico	4376	Aldeamento Turístico de Pedras da Rainha	***	Auditoria	1124	Cabanas de Tavira
Turismo de Habitação	1272	Forte de São João da Barra		Auditoria	20	Cabanas de Tavira
Turismo no Espaço Rural - Agro-turismo	1303	Monte do Álamo		Auditoria	6	Santiago
	5288	Monte Oliva		Auditoria	14	Santo Estêvão
	4318	Quinta dos Perfumes		Auditoria	12	Conceição
Turismo no Espaço Rural - Hotel Rural	5921	Hotel Rural Quinta do Marco	****	Projecto	48	Sta Catarina Fte Bispo

3591

Fonte: Turismo de Portugal, IP, dados obtidos no portal em 29/03/2016