

# O AIRBNB EM PORTUGAL

Organização:

José Alberto Rio Fernandes, Luís Carvalho, Pedro Chamusca e Thiago Mendes

## Abertura

### 1. Mudanças

- 1.1. Turismo, hospitalidade e alojamento local: antecedentes (Jorge Ricardo Pinto)
- 1.2. Dinâmicas recentes no imobiliário e na economia de alojamento (Luís Carvalho)
- 1.3. Dinâmicas recentes na mobilidade e no turismo (Pedro Chamusca)

### 2. Atlas nacional

- 2.1. Introdução
- 2.2. Evolução e distribuição
- 2.3. Tipo de propriedades
- 2.4. Proprietários
- 2.5. Rendimento
- 2.6. Ocupação
- 2.7. Avaliação e rating
- 2.8. Capitação

### 3. Espaços regionais e urbanos

- 3.1. Noroeste (José Alberto Rio Fernandes, Miguel Bandeira)
- 3.2. Trás-os-Montes e Alto Douro (Luís Ramos, Jorge Bento)
- 3.3. Área Metropolitana do Porto (José Alberto Rio Fernandes)
- 3.4. Centro Litoral (Norberto Pinto, José Carlos Mota)
- 3.5. Centro Interior (Rui Alves)
- 3.6. Leiria e Oeste (Herculano Cachinho e Carlos Gonçalves)
- 3.7. Área Metropolitana de Lisboa (João Seixas)
- 3.8. Alentejo Norte (Domingas Simplício)
- 3.9. Alentejo Sul (Domingas Simplício)
- 3.10. Algarve (João Guerreiro)
- 3.11. Açores (Tomaz Dentinho)
- 3.12. Madeira (Ana Neves, Ilídio Sousa)

### 4. Conclusão

### 3.8. Alentejo Norte (Domingas Simplício)

#### **Enquadramento**

Do ponto de vista administrativo, a região considerada no presente estudo como Alentejo Norte insere-se na área de atuação da entidade Turismo do Alentejo e do Ribatejo, E.R.T. e abrange as Comunidades Intermunicipais (CIM) da Lezíria do Tejo, do Alto Alentejo e do Alentejo Central, a que corresponde um total de 40 municípios. Deve ainda ser referido que a CIM da Lezíria do Tejo corresponde à componente “Ribatejo” da “Turismo do Alentejo e do Ribatejo, E.R.T.”; embora essa especificidade territorial não se reflita na abordagem aqui efetuada, ela está na base da celebração, tal como previsto nos Estatutos da Entidade Regional de Turismo do Alentejo, de contratos-programa com a CIM da Lezíria do Tejo para a promoção da “marca Ribatejo” e na criação de um sítio na Internet especificamente dedicado ao Ribatejo.

Com uma superfície de cerca de 17 750 km<sup>2</sup>, o Alentejo Norte evidencia uma significativa diversidade do ponto de vista paisagístico, o que se afigura bastante relevante, uma vez que a paisagem constitui uma componente determinante da identidade de um território; deste modo, ela apresenta uma estreita articulação com a atratividade e a procura turística desse território, com reflexo, designadamente, na sua capacidade de alojamento.

Assim, e considerando as Unidades de Paisagem (UP) identificadas no estudo da ex-Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (atual Direção-Geral do Território), de 2004, na área em análise, embora sejam assinaladas mais de 20 UP, salientam-se como mais relevantes as UP constituídas pelas colinas do Ribatejo, pelo Vale do Tejo e Lezíria, pela charneca ribatejana, pela serra de S. Mamede, pelas peneplanícies do Alto Alentejo, pelos montados e campos abertos do Alentejo Central, pela albufeira de Alqueva e sua envolvente e por parte da charneca e montados da bacia do Sado.

Em estreita articulação, como é compreensível, com a definição das UP, o uso do solo nesta região evidencia um claro predomínio das florestas e meios naturais e seminaturais nas charnecas ribatejana e do Sado, bem como nas zonas de relevo mais acentuado, com destaque para a serra de S. Mamede e parte das serras de Ossa e de Portel. Por seu lado, as áreas agrícolas e agroflorestais predominam na Lezíria e vales do Tejo e Sorraia (na vertente agrícola) e, nos montados e campos abertos do Alentejo Central e nas peneplanícies do Alto Alentejo (na vertente agroflorestal). No restante território, não é tão marcante a diferenciação entre estas duas grandes classes de uso do solo. Pela sua expressão territorial e pela marca que impõe na paisagem, não pode deixar de se salientar o Grande Lago do Alqueva.

Em termos populacionais, os dados disponibilizados pela PORDATA indicam que a população residente no Alentejo Norte era, em 2018, um pouco inferior a 500 mil habitantes. Trata-se de uma região claramente marcada pelas baixas densidades populacionais: dos 40 municípios, 23 apresentam, para esse indicador demográfico, um valor inferior a 25 hab/km<sup>2</sup>, o qual apenas em Santarém, Cartaxo e Almeirim se situa entre os 100 e os 500 hab/km<sup>2</sup>. É, de resto, bem evidente a importância demográfica da Lezíria do Tejo, pois em cerca de 25% da superfície concentra-se quase metade (48%) da população. Também no eixo Évora-Estremoz-Elvas a densidade populacional é ligeiramente superior à predominante.

O quadro demográfico é igualmente marcado pela diminuição da população, colocando, de resto, um cenário preocupante, pois apenas os concelhos de Azambuja e Benavente (mais próximos da Área Metropolitana de Lisboa) não perderam população entre 2011 e 2018, enquanto que em 22 concelhos a redução populacional situou-se entre os 5 e os 10% e em 9 ultrapassou mesmo este valor.

Refletindo o contexto, o sistema urbano caracteriza-se pela ausência de grandes centros, já que Évora, a maior cidade, ronda os 42 mil habitantes e Santarém não chega aos 30 mil (Fonte: INE-2011).

No Alentejo Norte são em grande número e de natureza diversificada os elementos que contribuem para a sua crescente atratividade turística. Sem um caráter exaustivo, são de assinalar valores quer de ordem patrimonial, quer associados às condições naturais, como:

- A cidade de Évora, o principal centro urbano da Região, cujo centro histórico foi classificado, em 1986, como Património Mundial da UNESCO;
- A cidade-quartel fronteiriça de Elvas e as suas fortificações, também classificada como Património Mundial da UNESCO (em 2012);
- As cidades de Santarém e Portalegre, também com grande valor histórico e patrimonial e territorialmente articuladas com a lezíria do Tejo e a serra de S. Mamede, respetivamente;
- As vilas de Marvão, Castelo de Vide e Monsaraz, locais onde as marcas da ocupação humana ao longo das diversas épocas históricas está bem preservada;
- A componente turística associada ao Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, centrado na albufeira de Alqueva, o maior lago artificial da Europa, com uma área de 250 km<sup>2</sup>. Tirando partido das potencialidades associadas diretamente ao Grande Lago (com destaque para as viabilizadas a partir da Marina da Amieira) e das decorrentes do território envolvente (nomeadamente das 16 aldeias ribeirinhas), Alqueva constitui um dos principais polos de atração turística no Alentejo Norte;
- A serra de S. Mamede, com o seu Parque Natural marcado pela “diversidade paisagística bem expressa na variedade da sua geologia e do elenco florístico presente (...); à diversidade vegetal acrescenta-se a presença de distintas comunidades de animais, com realce para as aves de presa” (Fonte: ICNF);
- O vale e lezíria do Tejo, pelo contraste com as paisagens predominantes na região, pela riqueza florística e faunística e pelos traços da adaptação do Homem ao meio;
- O polo formado pelas albufeiras de Montargil e do Maranhão (importantes em termos do recreio náutico), pela Coudelaria de Alter e pelas termas de Cabeço de Vide;
- A Reserva Natural do Paul do Boquilobo, classificada pela UNESCO como Reserva da Biosfera;
- As salinas de Rio Maior, situadas no Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros e classificadas como Imóvel de Interesse Público, únicas salinas interiores existentes em Portugal. (Fonte: <http://www.turismoriomaior.pt>);
- O Fluvial de Mora, que promove um conjunto de atividades de natureza científica, cultural, lúdica, pedagógica e desportiva.

### **A Airbnb no Alentejo Norte**

Nos concelhos que integram o Alentejo Norte, o início da operação da plataforma Airbnb ocorreu em 2010, mas quer pelo número de propriedades, quer pela dispersão territorial, a sua presença era diminuta. Com efeito, até ao final de 2012, estavam registadas apenas 65 propriedades, com 4 concelhos a reunir 6 ou mais unidades, com um máximo de 8 em Santarém, enquanto em quase metade dos concelhos a Airbnb ainda não estava presente.

O ano de 2013 surge como o início da expansão da Airbnb na região, pois nesse ano o número de propriedades registadas (84) quase duplicou o do ano anterior (45), levando a um total de 149 propriedades; também territorialmente se verificou essa expansão, passando a plataforma a estar disponível em 30 dos 40 concelhos.

Esta tendência para uma crescente importância da Airbnb foi ainda mais notória nos anos de 2014 e 2015, que registaram, respetivamente, 205 e 323 novas propriedades. O total de unidades ascendia a 677, mas, embora a Airbnb já estivesse presente em todos os concelhos, as áreas turisticamente mais atrativas começavam a destacar-se: Évora, Santarém, Marvão/Castelo de Vide e Reguengos de Monsaraz concentravam quase 40% das propriedades. Embora o maior número de propriedades registadas num ano tenha ocorrido em 2017 (cerca de 600), o maior crescimento anual ocorreu em 2016; neste ano foram registadas 569 propriedades,

o que corresponde a um aumento superior a 75% relativamente a 2015. Esse acréscimo do número de propriedades registadas voltou a incidir, principalmente, nas áreas anteriormente referidas, mas assumiu igualmente uma expressão significativa nos concelhos de Montemor-o-Novo e Rio Maior.

No ano de 2018 o número de registos efetuado foi inferior ao do ano anterior, mas não foram contabilizados os meses de novembro e dezembro. Ainda assim, se nestes dois meses o número de registos tiver correspondido à média dos dez meses considerados, em 2018 ocorreu, pela primeira vez, um decréscimo dos registos na Airbnb.

Assim, nos concelhos do Alentejo Norte, o número total de propriedades registadas na plataforma Airbnb era em 31/10/2018 de 2257.

Évora destaca-se claramente dos restantes municípios, com cerca de 2,5 vezes mais unidades que o 2º concelho (Santarém). É também evidente uma estreita articulação entre o número de propriedades e a capacidade de atração turística dos territórios, a que anteriormente se fez referência: a importância turística e cultural da cidade de Évora reflete-se também na grande oferta proporcionada pela Airbnb; também a cidade de Santarém e a sua articulação com a lezíria do Tejo, o conjunto Marvão/Castelo de Vide, inserido no Parque Natural da Serra de S. Mamede e a área de Monsaraz, complementada por Alqueva, justificam o número relativamente elevado de propriedades.

Importa, no entanto, fazer notar o apreciável número de propriedades assinaladas em Montemor-o-Novo e Arraiolos e, por outro lado, a ausência nesta lista de Elvas (que em 2018 tinha pouco mais de 50 propriedades registadas).

A capacidade de alojamento proporcionada pela Airbnb no Alentejo Norte aproximava-se, em 2018, dos 12 300 hóspedes, verificando-se uma correlação bastante estreita com o número de propriedades: com ligeiras trocas de posição, os mesmos concelhos ocupam os dez valores mais elevados para ambos os indicadores. Idêntico comportamento regista o indicador “rendimento anual total”, cujo valor global se aproximava, em 2018, dos 8,3 milhões de euros; porém, e como seria de esperar, essa correlação não se verifica para o indicador “rendimento anual médio por propriedade”, para o qual, quer os valores mais elevados, quer os valores mais baixos ocorrem em concelhos com poucas propriedades.

Nos concelhos do Alentejo Norte, a taxa de ocupação média das propriedades Airbnb, expressa em percentagem, é bastante díspar, pois varia entre os 9% (em Alpiarça) e 37% (na Chamusca, curiosamente, concelho vizinho de Alpiarça) e não é evidente uma forte correlação deste indicador com o número de propriedades. Dos concelhos com maior oferta, salientam-se Évora e Marvão/Castelo de Vide, onde a taxa de ocupação ronda os 30%; inversamente, em Santarém, esse valor não chega aos 20%.

Por fim, importa caracterizar os aspetos mais relevantes quanto ao tipo de propriedade: das 2 257, mais de 2/3 (68%) correspondem à tipologia “casa/apartamento inteiro”, não chegando a 1/3 a tipologia “quarto privado”, enquanto os “quartos partilhados” têm expressão muito reduzida. Analisando a situação para os 40 municípios da área em estudo, apenas em sete, todos com poucas propriedades registadas, o número de quartos privados supera o das casas/apartamento inteiro. É também em concelhos com reduzido número de propriedades que a relação entre as casas/apartamento inteiro e os quartos privados alcança maiores valores; maioritariamente, nos concelhos com mais propriedades, essa proporção situa-se em redor de 2 para 1.

Face à posição destacada de Évora em matéria de oferta da plataforma Airbnb, importa proceder a uma análise mais pormenorizada dessa oferta e da forma como tem evoluído. Em 31/10/2018, o concelho de Évora apresentava um total de 441 propriedades, a que correspondia uma capacidade de alojamento de 1 728 hóspedes.

Na tabela e figura anexas apresenta-se a evolução do número de propriedades registadas por ano e o total acumulado ao longo do período em análise.

Como se verifica, a oferta de alojamento na Airbnb cresceu lentamente até 2015 e, embora o maior número de novos registos tenha ocorrido em 2017, o maior crescimento anual verificou-se em 2016, atingindo os 165%. Em 2018 diminuiu o número de novos registos, mas os dados não abrangem os dois últimos meses do ano; ainda assim, caso se tenha mantido a média mensal, 2018 corresponde ao primeiro decréscimo anual de registos na plataforma. Perante o que foi referido, é evidente que o padrão de evolução da plataforma no concelho de Évora é idêntico ao registado para o total do Alentejo Norte.

Decorrendo do domínio de Évora em número de propriedades e capacidade de alojamento, também o rendimento total anual alcança o valor mais elevado, situando-se perto dos 20% do total registado no Alentejo Norte. Para isso contribui também a relativamente alta taxa de ocupação (31,7 %), o segundo valor mais elevado na área em análise.

Em termos territoriais, a localização das propriedades no concelho de Évora reflete, como seria de esperar, o peso que a cidade assume na capacidade de atração turística. Com efeito, apenas 5% das propriedades não estão localizadas na área urbana de Évora, concentrando o Centro Histórico quase 80% das propriedades.

Tal como em muitas outras cidades, também em Évora a expansão da plataforma Airbnb (como, de resto, o crescimento geral de todo o setor do turismo, onde se enquadra, nomeadamente, a abertura, nos últimos 9 anos, de cinco hotéis e 9 empreendimentos de turismo no espaço rural) contribuiu para a recuperação e renovação urbana e para uma nova dinâmica na vivência do espaço urbano.

Por outro lado, e embora sem facultar dados quantificados rigorosos, responsáveis da autarquia consideram que, por enquanto, em Évora não assume uma dimensão preocupante a principal faceta do rápido crescimento turístico: a sua expansão descontrolada, levando a graves problemas socio-urbanísticos decorrentes da “expulsão” dos residentes locais (particularmente dos mais envelhecidos e desfavorecidos) e da descaracterização urbana. Todavia, sendo este um fenómeno bem conhecido e que chega a atingir uma dimensão preocupante, seria importante que as entidades e agentes responsáveis possam definir e aplicar atempadamente as medidas necessárias para evitar que o mesmo venha a acontecer também em Évora.

## Alentejo Sul (Domingas Simplício)

### Enquadramento

Do ponto de vista administrativo, a região considerada no presente estudo como Alentejo Sul insere-se na área de atuação da entidade Turismo do Alentejo e do Ribatejo, E.R.T. e abrange as Comunidades Intermunicipais (CIM) do Baixo Alentejo e do Alentejo Litoral, a que corresponde um total de 18 municípios.

Com uma superfície de cerca de 13 800 km<sup>2</sup>, o Alentejo Sul evidencia uma marcada dicotomia entre uma faixa litoral (que territorialmente abrange apenas uma parte da CIM do Alentejo Litoral), em que os atrativos de uma costa particularmente bem preservada são preponderantes, e o restante território, que corresponde predominantemente às peneplanícies do Baixo Alentejo, mas também às áreas de maior relevo junto ao litoral (serras de Grândola e Cercal), na transição para o Algarve (serra do Caldeirão) e junto à fronteira (serra de Serpa e Mértola) e ao vale do Guadiana.

Assim, no Alentejo Sul regista-se uma relativa diversidade do ponto de vista paisagístico; todavia, ao contrário do referido para o Alentejo Norte, dessa diversidade não parece resultar, como adiante se verá, uma notória articulação com a atratividade e a procura turística do território, bastante mais marcada pela preponderância da orla costeira e áreas adjacentes.

Tomando como referência as Unidades de Paisagem (UP) identificadas no estudo da ex-Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (atual Direção-Geral

do Território), de 2004, na região em análise, embora sejam assinaladas mais de 20 UP, salientam-se como mais relevantes as UP constituídas pelas terras do Baixo Alentejo e olivais de Moura e Serpa (em 2004, esta diferenciação era pertinente, mas ao longo das últimas décadas, a grande expansão dos olivais assente no regadio de Alqueva, conferiu-lhes maior uniformidade), pelo campo branco de Castro Verde e campos de Ourique, Almodôvar e Mértola, pela charneca e montados da bacia do Sado, pelas serras de Grândola e do Caldeirão e, naturalmente, pelos sistemas litorais: pinhais do Alentejo Litoral, a norte de Sines e, a sul, pelo litoral alentejano e vicentino.

Parcialmente em articulação com a definição das UP, o uso do solo na região evidencia um claro predomínio das florestas e meios naturais e seminaturais na charneca do Sado, bem como nas áreas de relevo mais acentuado, com destaque para a serra do Caldeirão e, parcialmente, a serra de Grândola, para o vale do baixo Guadiana e afluentes e sul do concelho de Mértola; ao contrário das zonas referidas, em que é dominante a componente “meios naturais e seminaturais”, nos pinhais do Alentejo Litoral, é a componente “florestas” desta grande classe de uso do solo que prevalece. Por seu lado, as áreas agrícolas e agroflorestais predominam em toda a área central do Baixo Alentejo, bem como nas áreas mais planas dos concelhos de Serpa, Moura e Barrancos. No restante território, não é tão marcante a diferenciação entre estas duas grandes classes de uso do solo.

Em termos populacionais, os dados disponibilizados pela PORDATA indicam que a população residente no Alentejo Sul rondava, em 2018, os 210 mil habitantes. Trata-se de uma região claramente marcada pelas baixas densidades populacionais; dos 18 municípios, 14 apresentam, para esse indicador demográfico, um valor inferior a 25 hab/km<sup>2</sup>, o qual apenas em Sines se situa acima dos 100 hab/km<sup>2</sup>.

O quadro demográfico é igualmente marcado pela diminuição da população, colocando, de resto, um cenário preocupante, pois todos os concelhos perderam população entre 2011 e 2018, com destaque para Ourique e Mértola, onde a redução populacional ultrapassou os 10%.

Refletindo este contexto acima, o sistema urbano caracteriza-se pela ausência de grandes centros, já que Beja, a maior cidade, vai pouco além dos 22 500 habitantes e, mesmo considerando em conjunto o triângulo Sines/Santiago do Cacém/Santo André, a população pouco ultrapassa aqui os 27 mil habitantes (*Fonte: INE-2011*).

No que respeita à atratividade turística do Alentejo Sul, é evidente o reflexo da já referida dicotomia entre o litoral, com todos os aliciantes decorrentes de uma orla costeira bem preservada e com razoável oferta de atividades de recreio e turismo, e o território interior, também ele reunindo, em número e em diversidade, elementos suficientes para justificar a sua crescente procura. Sem um carácter exaustivo, são de assinalar valores, quer de ordem patrimonial, quer associados às condições naturais, como:

- Toda a orla costeira, que reúne condições particularmente favoráveis para o turismo, quer no troço entre a Península de Troia e Sines, com o seu ininterrupto areal, quer no troço entre Sines e Odeceixe, onde as diferenças geológicas fazem alternar pequenas praias e arribas rochosas e onde a grande diversidade de habitats costeiros levou à criação do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina;
- A cidade de Beja, pelo seu património histórico, urbanístico e cultural e pela localização central no Alentejo Sul;
- A vila de Mértola, que não apenas reúne um significativo valor histórico e patrimonial, mas também funciona como núcleo central do Parque Natural do Vale do Guadiana, que possui um “evidente interesse faunístico, florístico, geomorfológico, paisagístico e histórico-cultural” (*Fonte: ICNF*);
- A cidade de Moura, que reúne um conjunto de valores patrimoniais e cuja localização geográfica permite tirar partido da componente turística associada ao Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, centrado na albufeira de Alqueva;

- As estações arqueológicas de Mesas do Castelinho (Almodôvar) e do Castro da Cola (Ourique), que evidenciam a antiguidade da presença do Homem nestes territórios; nas proximidades, também a albufeira de Santa Clara oferece potencialidades turísticas;
- O triângulo Vidigueira/Cuba/Alvito, pelos seus valores patrimoniais e pela forte componente proporcionada pelo enoturismo.

### **A Airbnb**

À semelhança do referido para o Alentejo Norte, também nos concelhos que integram o Alentejo Sul, o início da operação da plataforma Airbnb ocorreu a partir de 2010, mas, quer pelo número de propriedades, quer pela dispersão territorial, a sua presença era diminuta. Com efeito, até ao final de 2012, estavam registadas apenas 65 propriedades e em 15 dos 18 concelhos a Airbnb ainda não estava presente ou limitava-se a uma ou duas propriedades. No entanto, já começava a evidenciar-se a supremacia de Grândola e Odemira, que reuniam dois terços das propriedades.

O ano de 2013 marca o início da expansão da Airbnb na região, pois nesse ano o número de propriedades registadas (121) quase triplicou o do ano anterior (42), levando a um total de 186 propriedades; no entanto, do ponto de vista territorial, essa expansão não foi tão significativa, pois, se é certo que apenas Castro Verde não registava qualquer propriedade, em 12 dos 18 concelhos a plataforma disponibilizava seis ou menos propriedades, enquanto Odemira e Grândola concentravam 63% da oferta.

Esta tendência para uma crescente importância da Airbnb manteve-se nos anos de 2014 e 2015, que registaram, respetivamente, 279 e 468 novas propriedades. O total de unidades ascendia então a 933, mas, embora a Airbnb já estivesse presente em todos os concelhos, as áreas turisticamente mais atrativas continuaram a destacar-se: Odemira, Grândola, Santiago do Cacém e Alcácer do Sal concentravam mais de 80% das propriedades.

Apesar de o maior número de propriedades registadas num ano ter ocorrido em 2017 (cerca de 850), a tendência para a diminuição da taxa anual de crescimento acentuou-se e, nesse ano, o acréscimo relativamente a 2016 foi de apenas 22%, mantendo-se a preponderância dos concelhos acima referidos, com Sines a ter algum peso também, pelo que o conjunto dos cinco municípios concentrava já 85% da oferta da plataforma Airbnb.

No ano de 2018 o número de registos efetuado foi cerca de 33% inferior ao do ano anterior; mesmo considerando que não foram contabilizados os meses de novembro e dezembro, quer pela tendência de redução da taxa de crescimento anual, quer pelo valor médio mensal registado em 2018, não parece haver dúvidas de que neste ano ocorreu, pela primeira vez, um decréscimo dos registos na Airbnb.

No Alentejo Sul, o número total de propriedades registadas na plataforma Airbnb era, em 31/10/2018, de 3 051. Na tabela anexa, apresenta-se o número de propriedades contabilizadas nos anos de 2012, 2015 e em 31/10/2018, com a identificação dos cinco municípios que, nesta data, apresentavam os valores mais elevados.

Odemira destaca-se claramente dos restantes municípios, com um pouco menos que o dobro das unidades contabilizadas no 2º concelho (Grândola).

Contrariamente ao que sucede no Alentejo Norte, a articulação entre o número de propriedades e a capacidade de atração turística dos concelhos do Alentejo Sul apenas se verifica no litoral. Com efeito, os cinco concelhos da CIM do Alentejo Litoral concentram 85% das propriedades registadas na plataforma Airbnb, com destaque para o concelho de Odemira, onde se localizam quase 40% dessas unidades. Pelo nível de procura turística do litoral alentejano, seria de esperar que também a oferta, designadamente no âmbito da Airbnb, registasse números elevados; no entanto, não deixa de ser um pouco surpreendente esta elevada concentração de propriedades e o diferencial face aos restantes concelhos da área em análise, isto apesar de,

com exceção de Sines, se tratar de concelhos com grande superfície (Odemira e Alcácer do Sal são mesmos os mais extensos).

Os dados mostram, por outro lado, que nos concelhos de Mértola e Beja, duas das áreas apontadas como de maior atratividade turística, a oferta da Airbnb é reduzida, pois nenhum dos concelhos alcança as 100 unidades. Ora, podendo considerar-se que existe um certo paralelismo, no que diz respeito às potencialidades turísticas, as 97 propriedades registadas no concelho de Mértola ficam muito aquém das 176 de Marvão/Castelo de Vide, tal como as 83 de Beja ficam bastante longe das 178 registadas em Santarém.

Ainda relativamente à marcada supremacia dos concelhos do Litoral quanto ao número de propriedades, importa referir que a distribuição geográfica dessas propriedades mostra que a oferta claramente não se restringe à orla costeira. Com efeito, e para além das sedes de concelho de Alcácer do Sal, Grândola e Santiago do Cacém, que se encontram um pouco afastadas da costa, lugares como Torrão (Alcácer do Sal), Cercal do Alentejo (Santiago do Cacém) e São Luís e Sabóia/Santa Clara (Odemira) contribuem para um padrão de dispersão da oferta da Airbnb para amplas áreas do território destes municípios.

A capacidade de alojamento proporcionada pela Airbnb no Alentejo Sul em 2018 ultrapassava ligeiramente 16.000 hóspedes, podendo considerar-se que a correlação com o número de propriedades é quase total. Com efeito, os mesmos concelhos ocupam, pela mesma ordem (a exceção é a troca de posição relativa entre Santiago do Cacém e Alcácer do Sal), os oito valores mais elevados para ambos os indicadores. No entanto, neste caso, a posição de destaque de Odemira não é tão acentuada, uma vez que é apenas 25% superior à de Grândola.

Para o indicador “rendimento anual total”, a correlação anteriormente referida é bastante menos evidente. De facto, os cinco concelhos com os valores mais elevados são, em ambos os casos, os do Alentejo Litoral, que, aliás, concentram mais de 90% dos 17,6 milhões de euros registados no Alentejo Sul. Porém, neste caso é Grândola que apresenta o valor mais elevado, surgindo Odemira na segunda posição. Como seria de esperar, essa correlação é ainda menos evidente para o indicador “rendimento anual médio por propriedade”, embora Grândola volte a ocupar o primeiro lugar, enquanto Odemira, que, recorde-se, regista o maior número de propriedades, surge apenas em sétimo lugar, refletindo a discrepância nos valores praticados.

Tal como no Alentejo Norte, a taxa de ocupação média das propriedades Airbnb no Alentejo Sul, expressa em percentagem, é bastante díspar, pois varia entre os 5% (em Barrancos) e 43% (em Ourique) e não é evidente uma forte correlação deste indicador com o número de propriedades. Dos concelhos com maior oferta, salientam-se Odemira e Santiago do Cacém, onde a taxa de ocupação ultrapassa os 34%, enquanto em Grândola esse valor ronda os 30%.

Por fim, importa caracterizar os aspetos mais relevantes quanto ao tipo de propriedade: das 3 051 propriedades, mais de 3/4 (77%) correspondem à tipologia “casa/apartamento inteiro”, não chegando a 1/4 a tipologia “quarto privado”, enquanto os “quartos partilhados” têm expressão muito reduzida. Analisando a situação para os 18 municípios, apenas em dois o número de quartos privados supera, ligeiramente, o das casas/apartamento inteiro. E de entre os concelhos com mais propriedades, Odemira é o que apresenta uma relação entre as casas/apartamento inteiro e os quartos privados mais equilibrada (um pouco superior a 2 para 1).

Face à posição destacada do concelho de Odemira no que respeita à oferta da plataforma Airbnb, importa proceder a uma análise mais pormenorizada dessa oferta e da forma como tem evoluído. Em 31/10/2018, o concelho apresentava um total de 1.191 propriedades, a que correspondia uma capacidade de alojamento de 5.230 hóspedes.

A oferta de alojamento na Airbnb cresceu lentamente até 2013, apresentando, a partir de então, um elevado crescimento anual, apenas atenuado em 2017/2018. A variação anual mais relevante, considerando, conjuntamente, os valores absolutos e o acréscimo percentual, ocorreu em 2016, com o valor de 40%. No entanto, o maior número de novos registos teve lugar em 2017.



Apesar do domínio de Odemira em número de propriedades e capacidade de alojamento, o rendimento total anual gerado no concelho não é o mais elevado, pois é inferior ao de Grândola. Ainda assim, esse rendimento representa mais de 30% do total registado no Alentejo Sul, para o que contribui a relativamente alta taxa de ocupação (36,2 %), o terceiro valor mais elevado. Além disso, o concelho de Odemira evidencia uma assinalável dispersão das propriedades registadas na Airbnb, com a maioria das freguesias a apresentar uma boa ou razoável oferta. Merece, todavia, particular atenção a freguesia de Vila Nova de Milfontes, tendo em conta que, sendo a segunda menor em área, o número de propriedades registadas aí é bastante elevado: 422 no final de outubro de 2018, o que representava à data 35% do total do concelho.

A localização das propriedades na freguesia de Vila Nova de Milfontes reflete, como seria de esperar, o peso do núcleo urbano, localizado junto à foz do Rio Mira e na proximidade de zonas de praia. Com efeito, 87% das unidades situa-se dentro do perímetro urbano (PU) da vila, pelo que esta parcela do território, que corresponde apenas a 0,2 % da área do concelho de Odemira, concentra 31% do total de propriedades.

Os dados disponíveis mostram que, também para as propriedades localizadas no PU de Vila Nova de Milfontes, se regista um largo predomínio da tipologia “casa/apartamento inteiro”, com 70%, face aos 30% dos “quartos privados”.

Tal como em muitas outras localidades, também em Vila Nova de Milfontes a expansão da plataforma Airbnb acompanha e fomenta o crescimento geral de todo o setor do turismo e contribui para atenuar a sazonalidade da atividade turística, através do aumento da oferta de alojamento.

Não obstante a quebra registada em 2018, o crescimento da oferta turística e, em particular da Airbnb, continua a ser encarado pelos responsáveis como viável e desejável, “não se considerando que se assista a excessiva massificação” e admitindo, pelo contrário, “estarem reunidas condições para um crescimento sustentável, alicerçado nos diversos tipos de oferta turística” (Fonte: <https://www.jornalsudoeste.com/?diaria=4497>).