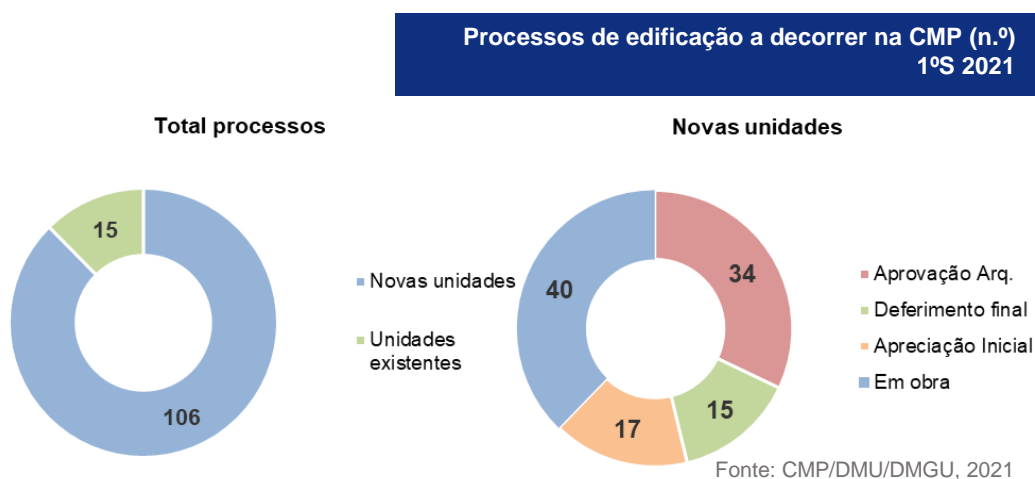


Licenciamento de Empreendimentos Turísticos - 1.º Semestre 2021

O presente boletim monitoriza a dinâmica de licenciamento de empreendimentos turísticos na cidade, centrando a sua análise nos novos empreendimentos. Tendo em conta que o turismo foi um dos setores mais afetados pela pandemia, esta análise permite acompanhar, em simultâneo, as suas consequências.

No final do 1.º semestre de 2021, encontravam-se em tramitação na Câmara Municipal do Porto 121 processos de licenciamento de empreendimentos turísticos, dos quais 88% se destinam a novas unidades. Os processos para novos empreendimentos turísticos (106) encontram-se em diferentes estados de tramitação: 16% na sua fase inicial de apreciação, 32% com projeto de arquitetura aprovado, 14% com deferimento final, nos restantes 38% decorre o prazo do alvará de obras.



Apesar da fase de incerteza que se vive, os investidores mantêm a aposta no setor da hotelaria, com um aumento de 4% no número de processos em análise face ao 2.º semestre de 2020 (+5 processos). No entanto, contabilizando os novos processos registados no 1.º semestre de 2021 (9), constata-se uma redução de 40% (-6 processos) relativamente ao semestre anterior.

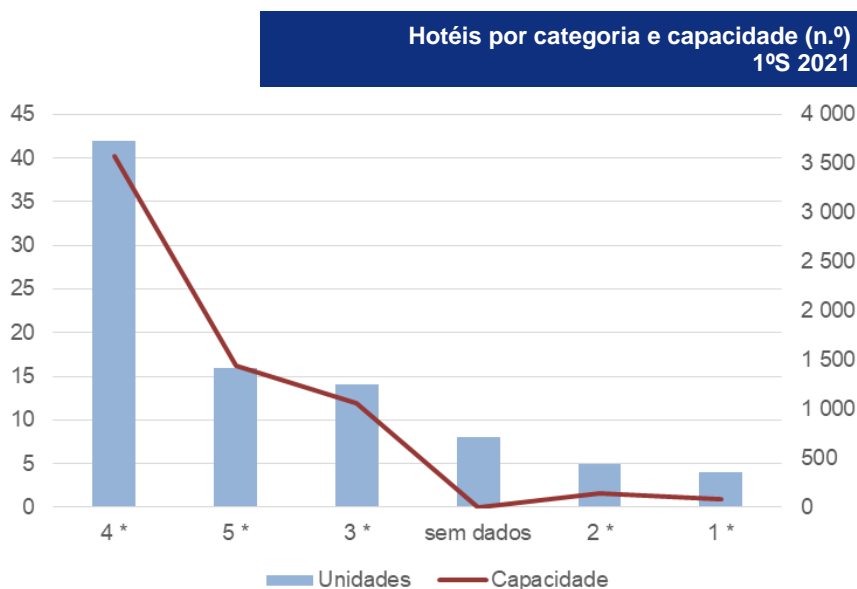
A concretização dos novos projetos turísticos poderá representar um investimento estimado de 276 milhões de euros, dotando a cidade de uma maior e diversificada oferta hoteleira.

Como se pode observar no quadro seguinte, 84% dos processos para novos empreendimentos turísticos são para hotéis, agregando 96% do total da capacidade prevista.

Tipologias	Nº unidades	Capacidade
Hotéis	89	6.304
Apartamentos turísticos	17	290
Total	106	6.594

Fonte: CMP/DMU/DMGU, 2021

O gráfico demonstra de forma clara uma aposta dos promotores nos estabelecimentos hoteleiros de gama alta, com os hotéis de 4 estrelas (47%) e os de 5 estrelas (18%) a representarem 65% do total das futuras novas unidades. O mesmo ocorre com a capacidade prevista: 57 % em unidades de 4 estrelas e 23% nas unidades de 5 estrelas, totalizando 80% da futura oferta. Contudo estes dados não refletem a realidade, uma vez que não foi possível identificar a categoria e capacidade de oito unidades hoteleiras.



Fonte: CMP/DMU/DMGU, 2021

Panorama futuro

Para o futuro antevê-se que a oferta hoteleira na cidade possa crescer 80%, passando de 132 para 238 unidades. A capacidade de alojamento poderá aumentar das atuais 16.509 camas para 23.103, representando um crescimento de 40%.

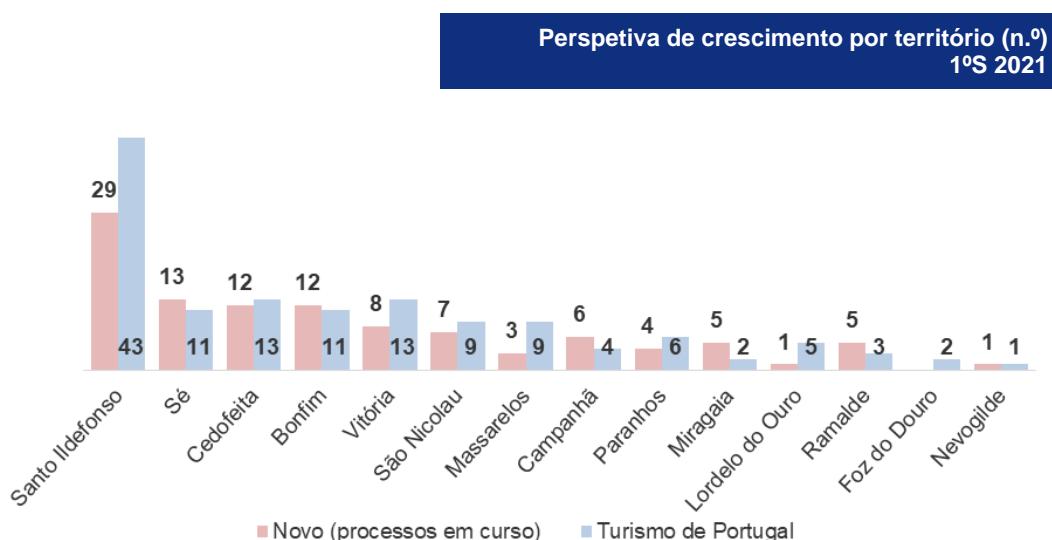
Tipologia	Turismo de Portugal		CMP – novas unidades		Total	
	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade
Hotéis	120	16.043	89	6.304	209	22.347
5 *	15	3.760	16	1.440	31	5.200
4 *	45	7.258	42	3.579	87	10.837
3 *	25	3.013	14	1.065	39	4.078
2 *	27	1.601	5	138	32	1.739
1 *	7	237	4	82	11	319
sd	1	174	8	sd	9	174
Apartamentos Turísticos	10	446	17	290	27	736
Turismo de Habitação	2	20	-	-	2	20
Total	132	16.509	106	6.594	238	23.103

Fonte: CMP/DMU/DMGU, Turismo de Portugal, 2021

No quadro anterior observa-se que, tendo em conta os estabelecimentos hoteleiros existentes, os hotéis do segmento mais alto são os que apresentam o maior crescimento: 5 estrelas com 107% e os de 4 estrelas com 93%. O mesmo se verifica na capacidade destas unidades, com aumentos previstos de 49% nos hotéis de 4 estrelas e 38% nos de 5 estrelas. Os hotéis de 1 e 3 estrelas apresentam igualmente taxas de crescimento relevantes: (57% e 56%) no número de unidades e 35% em termos de capacidade dos mesmos. Estes dados não refletem a real perspetiva de crescimento por não ser possível apurar a classificação de oito unidades hoteleiras e porque em alguns processos não existe referência à sua capacidade.

Distribuição espacial

Os territórios centrais da cidade¹ concentram, neste momento, 72% do total de empreendimentos turísticos com destaque para Santo Ildefonso com 33% do total. Na análise da distribuição espacial observa-se que estão previstas para os mesmos territórios 86 novas unidades, ou seja, 81% dos novos empreendimentos. Destes, destacam-se Santo Ildefonso (27%), Sé (12%), Cedofeita e Bonfim (11%) com 62% do total das novas unidades hoteleiras. Em Aldoar não existe, nem está previsto, qualquer empreendimento.



Fonte: CMP/DMU/DMGU, Turismo de Portugal, 2021

No que diz respeito às artérias destacam-se: Gonçalo Cristóvão (4), Aliados (4), D. João IV (4), Fernão de Magalhães (4), Bonjardim (3), Santa Catarina (3), e por fim, Avenida Boavista, Alexandre Herculano, Almada, Cedofeita, Costa Cabral, Faria Guimarães, Pinto Bessa, Infante D. Henrique e S. João com dois empreendimentos cada. Estas artérias concentram 38% do total da oferta hoteleira prevista.

¹ União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e na freguesia do Bonfim

Evolução semestral

Tipologia	2ºS 2020		1ºS 2021	
	Novas Unidades	Capacidade	Novas Unidades	Capacidade
Hotéis	82	7.102	89	6.304
5 *	17	1.532	16	1.440
4 *	43	4.353	42	3.579
3 *	11	997	14	1.065
2 *	3	138	5	138
1 *	3	82	4	82
sd	5	sd	8	sd
Apartamentos Turísticos	17	256	17	290
Turismo de Habitação	-	-	-	-
Total	99	7.358	106	6.594

Fonte: CMP/DMU/DMGU, 2021

Da análise de todos os elementos podemos concluir que a cidade do Porto tem vindo aumentar a sua capacidade nas diferentes tipologias e segmentos de alojamento, diversificando a sua oferta.

Notas Metodológicas

Os dados apresentados são suportados pelos elementos constantes nos processos em curso no Departamento Municipal de Gestão Urbanística e na informação disponível no Portal do Turismo de Portugal - Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), dados recolhidos no final do 1º semestre de 2021.

A identificação das novas unidades hoteleiras baseou-se no cruzamento das moradas e titulares dos processos inseridos na base de dados Gestão de Operações Urbanísticas com a informação recolhida do RNET.

Fonte

CMP/DMU/DMGU – Base de dados Gestão de Operações Urbanísticas (GOU)

Turismo de Portugal, Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET)

Direção Municipal de Urbanismo
Departamento Municipal de Gestão Urbanística
Gabinete de Informação Estatística e Geográfica
Julho 2021