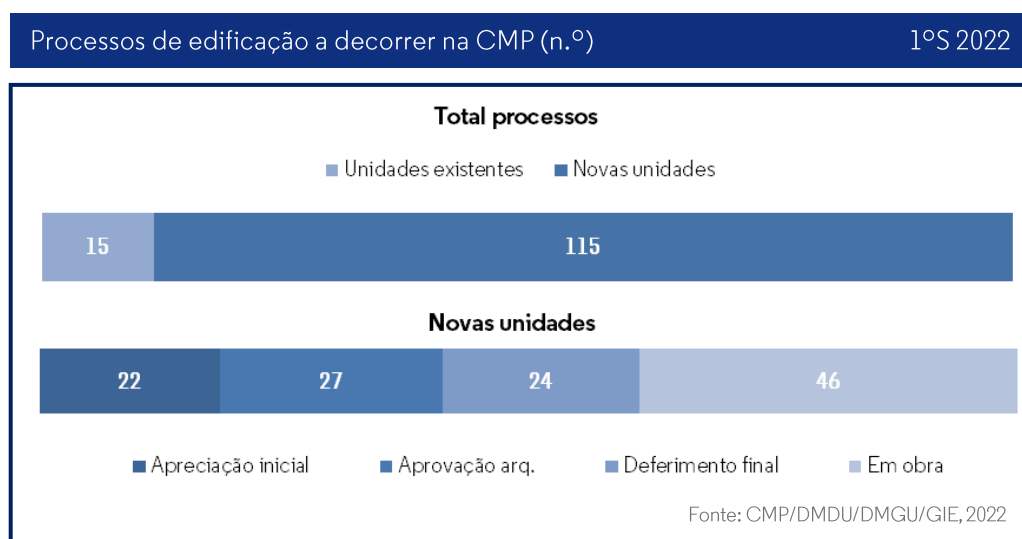


Licenciamento de Empreendimentos Turísticos - 1º Semestre 2022

No final do 1º semestre de 2022, encontravam-se em tramitação na Câmara Municipal do Porto 119 processos de licenciamento de empreendimentos turísticos, dos quais 87% se destinam a novas unidades. Os processos para novos empreendimentos turísticos (104) encontram-se em diferentes estados: 18% na sua fase inicial de apreciação, 23% com projeto de arquitetura aprovado, 20% com deliberação final, os restantes 39% com o prazo do alvará de obras a decorrer.



Neste período, deram entrada no Departamento Municipal de Gestão Urbanística 6 processos para empreendimentos turísticos, o que representa uma quebra de 14% (-1 processo) face ao período homólogo.

Os processos em curso poderão representar um investimento estimado de cerca 290 milhões de euros, os novos empreendimentos turísticos absorvem 97,0%, ou seja, 281 milhões de euros, os restantes destinam-se a melhorar a oferta existente através da reabilitação dos edifícios e, em alguns casos, aumentando a capacidade das unidades hoteleiras.

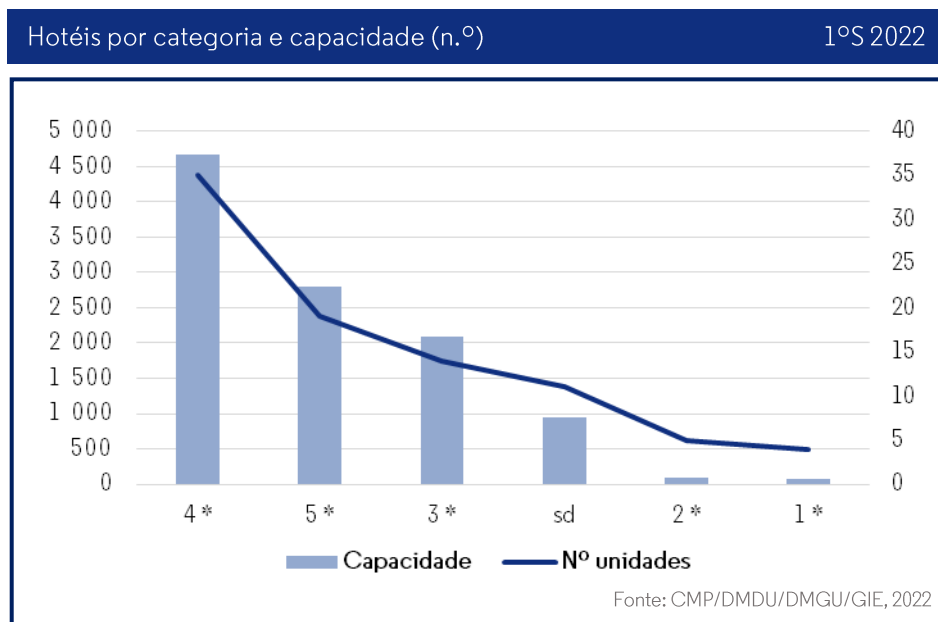
Tendo presente o seguinte quadro, 86,5% dos processos para novos empreendimentos turísticos são para hotéis, agregando 93% do total das unidades de alojamento e capacidades previstas.

Tipologias	Nº unidades	UA ¹	Capacidade
Apartamentos turísticos	14	428	778
Hotéis	90	5.909	10.670
Total	104	6.337	11.448

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

¹ Unidades de alojamento

Centrando a análise apenas nas novas unidades hoteleiras, conclui-se uma clara aposta nos estabelecimentos hoteleiros de 4 estrelas com 42% das unidades e 44% da futura capacidade, seguindo-se os estabelecimentos de 5 estrelas e 3 estrelas com 20% e 18% das unidades e 26% e 20% da capacidade prevista, respetivamente. Contudo não foi possível identificar nos processos a categoria de nove unidades hoteleiras.



Licenças de utilização

No final do 1º semestre de 2022 foram emitidas 4 licenças de utilização para fins turísticos, sendo 3 referentes a novos empreendimentos – uma unidade de apartamentos turísticos (4*) e dois hotéis (1* e 4*). Em conjunto representam um aumento de capacidade de 212 camas na oferta hoteleira da cidade.

Tipologias	Nº unidades	UA	Capacidade
Apartamentos turísticos 4*	1	19	38
Hotéis	2	92	174
1*	1	15	30
4*	1	77	144
Total	3	111	212

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Panorama futuro

O cruzamento dos dados dos processos em curso com os empreendimentos turísticos registados no Turismo de Portugal permite prever que a oferta hoteleira na cidade do Porto possa crescer 70%, atingindo as 252 unidades, enquanto que a capacidade aumentará em 63%, ou seja, para perto das 29.700 camas.

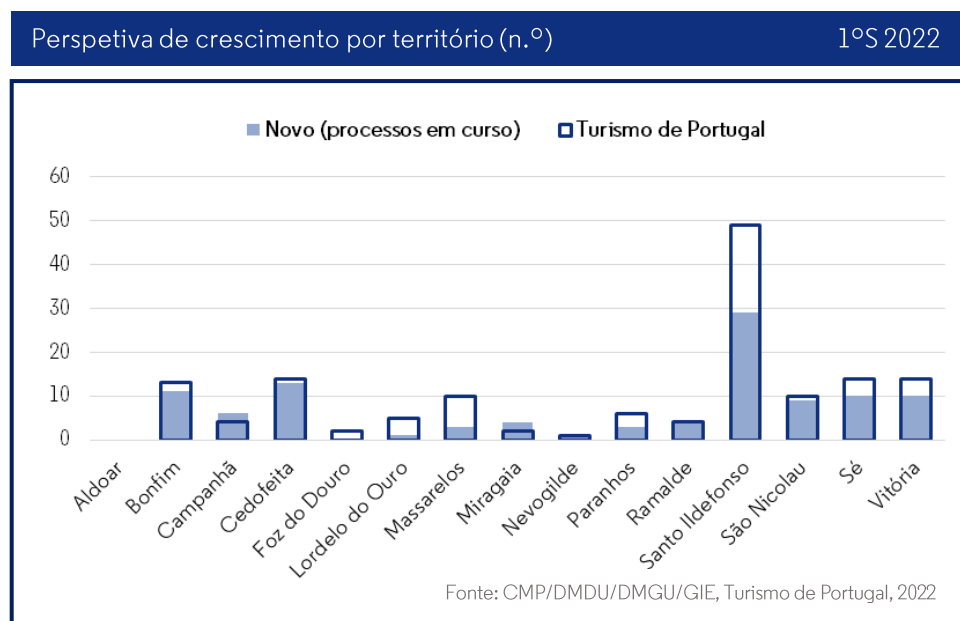
Analisando apenas os estabelecimentos hoteleiros, perspetiva-se um aumento na ordem dos 120 % da oferta nas unidades de 5 estrelas, de 70% e 64% nas de 4 estrelas e 3 estrelas, respetivamente. Por fim, os estabelecimentos hoteleiros de 1 estrela poderão crescer 57% face à oferta atual. Por não ser possível aferir a classificação de onze unidades, estes dados são indicativos, não refletindo a real perspetiva de crescimento da oferta hoteleira na cidade do Porto.

Tipologia	Turismo de Portugal		CMP – novas unidades		Total	
	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade
Apartamentos Turísticos	13	538	14	778	27	1316
Hotéis	133	17.691	90	10.670	223	28.361
1 *	7	301	4	82	11	383
2 *	30	1.983	5	87	35	2.070
3 *	25	3.013	16	2.088	41	5.101
4 *	54	8.305	38	4.671	92	12.976
5 *	15	3.747	18	2.795	33	6.542
sd	2	342	9	947	11	1.289
Turismo de Habitação	2	20	-	-	2	20
Total	148	18.249	104	11.448	252	29.697

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Distribuição espacial

Dos 119 processos em tramitação, 84,9% localizam-se na área central da cidade² com destaque para Santo Ildefonso com 27,7% do total. O mesmo acontece com os novos empreendimentos turísticos com 86 unidades, ou seja 82,7% do total. Nestes territórios destacam-se Santo Ildefonso (27,9%), Cedofeita (12,5%) e Bonfim (10,6%), com 51,0% do total das novas unidades hoteleiras. No território de Aldoar não existe, nem está previsto, qualquer empreendimento, enquanto que para a Foz do Douro não se perspetivam novas unidades hoteleiras.



² União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e na freguesia do Bonfim

A concentração na zona central da cidade permite verificar que as artérias: Gonçalo Cristóvão (4), Aliados (4), D. João IV (4), Fernão de Magalhães (4), Bonjardim (3), Santa Catarina (3), e por fim, Boavista (Avenida), Escadas do Codeçal, S. Domingos (Largo), Liberdade (Praça), Belomonte, Alexandre Herculano, Cedofeita, Faria Guimarães, Pinto Bessa, Infante D. Henrique e Saudade, com dois empreendimentos cada, concentram 42,3% do total da oferta hoteleira prevista.

Evolução semestral – novas unidades

Tipologia	2ºS 2021		1ºS 2022	
	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade
Apartamentos Turísticos	14	268	14	778
Hotéis	89	6.277	90	10.670
1 *	4	82	4	82
2 *	5	41	5	87
3 *	14	1.036	16	2.088
4 *	36	2.778	38	4.671
5 *	19	2.149	18	2.795
sd	11	191	9	947
Turismo de Habitação	-	-	-	-
Total	103	6.545	104	11.448

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Notas Metodológicas

Os dados apresentados são suportados pelos elementos constantes nos processos em curso – estimativa orçamental, memória descritiva e peças desenhadas - no Departamento Municipal de Gestão Urbanística e na informação disponível no Portal do Turismo de Portugal - Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), recolhidos no final do 1º semestre de 2022.

O valor das capacidades foram revistos mediante a informação existente na memória descritiva e nas peças desenhadas sempre que nestes elementos estavam identificados os tipos de unidades de alojamento (individual, duplo, twins e/ou suites).

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 as unidades hoteleiras que se encontram registadas no RNET.

Fonte

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

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

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento Municipal de Gestão Urbanística
Gabinete de Informação Estatística
Julho 2022