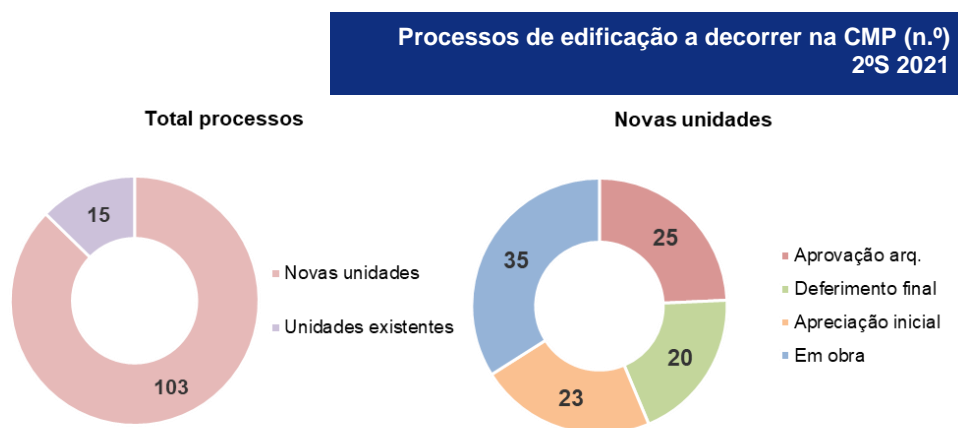


Licenciamento de Empreendimentos Turísticos - 2º Semestre 2021

O presente boletim monitoriza a dinâmica de licenciamento de empreendimentos turísticos na cidade, centrando a sua análise nos novos empreendimentos.

No final de 2021, encontravam-se em tramitação na Câmara Municipal do Porto 118 processos de licenciamento de empreendimentos turísticos, dos quais 87% se destinam a novas unidades. Os processos para novos empreendimentos turísticos (103) encontram-se em diferentes estados de tramitação: 22% na sua fase inicial de apreciação, 24% com projeto de arquitetura aprovado, 19% com deliberação final, os restantes 34% com o prazo do alvará de obras a decorrer.



Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Em 2021, deram entrada no Departamento Municipal de Gestão Urbanística 23 processos para empreendimentos turísticos, distribuídos equitativamente entre o 1º e 2º semestre. Em termos anuais regista-se uma quebra de 30% (-10 processos) face a 2020.

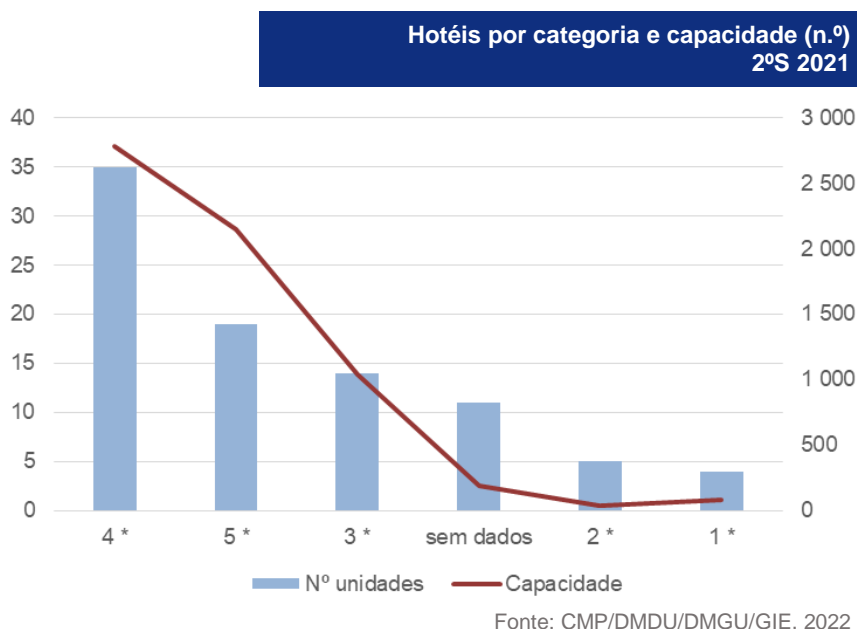
Os novos empreendimentos turísticos poderão representar um investimento estimado de cerca 282 milhões de euros e dotar a cidade de uma maior e diversificada oferta hoteleira.

Tendo presente o seguinte quadro, 86% dos processos para novos empreendimentos turísticos são para hotéis, agregando 96% do total da capacidade prevista.

| Tipologias | Nº unidades | Capacidade |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Hotéis | 89 | 6.277 |
| Apartamentos turísticos | 14 | 268 |
| Total | 103 | 6.545 |

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Centrando a análise apenas nas novas unidades hoteleiras, os dados permitem concluir que há uma aposta transversal em todas as categorias de hotéis, contudo os estabelecimentos hoteleiros de gama alta - 4 estrelas (40%) e 5 estrelas (21%) – representam 61% do total das futuras unidades. O mesmo ocorre com a capacidade prevista: 46 % nas unidades de 4 estrelas e 23% nas unidades de 5 estrelas, totalizando 69% da futura oferta. Contudo não foi possível identificar nos processos a categoria e capacidade de onze unidades hoteleiras.



Panorama futuro

O cruzamento dos dados dos processos em curso com as unidades hoteleiras registadas no Turismo de Portugal permite prever que a oferta hoteleira na cidade do Porto possa crescer 73%, atingindo as 245 unidades, enquanto que a capacidade aumentará em 37%, ou seja, para perto das 24.500 camas.

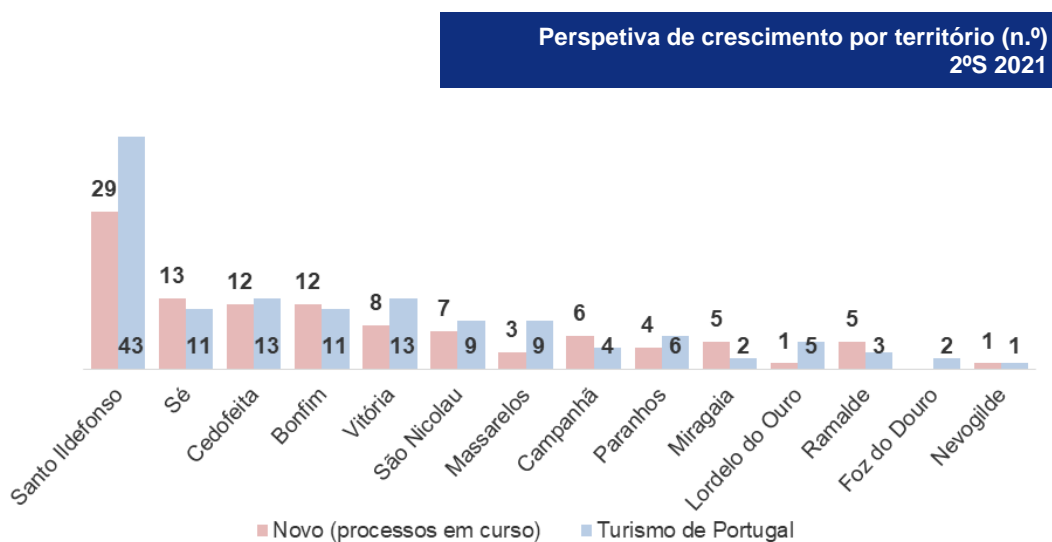
| Tipologia | Turismo de Portugal | | CMP – novas unidades | | Total | |
|--------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------|------------|---------------|
| | Unidades | Capacidade | Unidades | Capacidade | Unidades | Capacidade |
| Hotéis | 128 | 17.322 | 89 | 6.277 | 217 | 23.599 |
| 5 * | 15 | 3.747 | 19 | 2.149 | 34 | 5.896 |
| 4 * | 52 | 8.095 | 36 | 2.778 | 88 | 10.873 |
| 3 * | 25 | 3.119 | 14 | 1.036 | 39 | 4.155 |
| 2 * | 28 | 1.907 | 5 | 41 | 33 | 1.948 |
| 1 * | 7 | 280 | 4 | 82 | 11 | 362 |
| sd | 1 | 174 | 11 | 191 | 12 | 365 |
| Apartamentos Turísticos | 12 | 500 | 14 | 268 | 26 | 768 |
| Turismo de Habitação | 2 | 20 | - | - | 2 | 20 |
| Total | 142 | 17.842 | 103 | 6.545 | 245 | 24.387 |

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, Turismo de Portugal, 2022

Tendo em conta os estabelecimentos hoteleiros registados no Turismo de Portugal, os hotéis de 5 estrelas poderão crescer 127%, seguidos pelos de 4 estrelas com 69%. O mesmo se verifica na capacidade destas unidades, com aumentos previstos de 57% nos hotéis de 5 estrelas e 34% nos de 4 estrelas. Os hotéis de 1 e 3 estrelas apresentam igualmente taxas de crescimento relevantes: 57% e 56% no número de unidades e de 29% e 33%, respetivamente, em termos de capacidade. 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.

Distribuição espacial

Os dados do 2º semestre de 2021 demonstram uma concentração dos empreendimentos turísticos nos territórios centrais da cidade¹ (79%), com destaque para Santo Ildefonso com 33% do total. Na análise da distribuição espacial constata-se que estão previstas para os territórios centrais 84 novas unidades, ou seja, 82% dos novos empreendimentos. Destes, destacam-se Santo Ildefonso (27%), Sé e Cedofeita (12% cada) e Bonfim (11%), com 62% 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 está prevista nenhuma nova unidade hoteleira.



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

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), Alexandre Herculano, Almada, Cedofeita, Costa Cabral, Faria Guimarães, Pinto Bessa, Infante D. Henrique e S. João, com dois empreendimentos cada, concentram 37% 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 | 1ºS 2021 | | 2ºS 2021 | |
|--------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Novas Unidades | Capacidade | Novas Unidades | Capacidade |
| Hotéis | 89 | 6.304 | 89 | 6.277 |
| 5 * | 16 | 1.440 | 19 | 2.149 |
| 4 * | 42 | 3.579 | 36 | 2.778 |
| 3 * | 14 | 1.065 | 14 | 1.036 |
| 2 * | 5 | 138 | 5 | 41 |
| 1 * | 4 | 82 | 4 | 82 |
| sd | 8 | sd | 11 | 191 |
| Apartamentos Turísticos | 17 | 290 | 14 | 268 |
| Turismo de Habitação | - | - | - | - |
| Total | 106 | 6.594 | 103 | 6.545 |

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2022

Apesar da atual pandemia, o Porto mantém-se como um território atrativo ao investimento no setor do turismo como o demonstra o aumento e a diversificação da sua oferta hoteleira.

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), recolhidos no final do 2º 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 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
Janeiro 2022