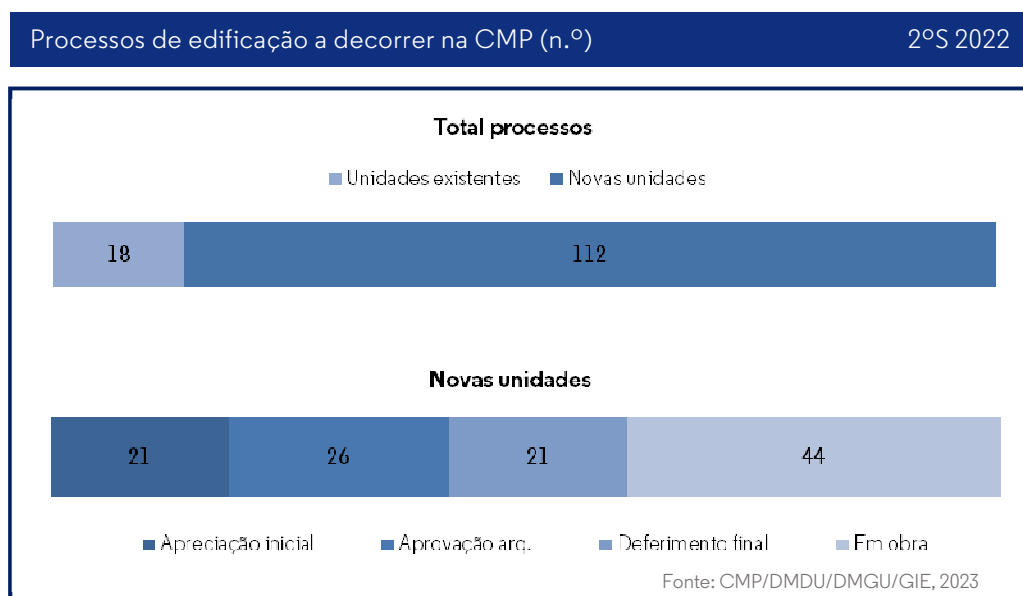


Licenciamento de Empreendimentos Turísticos - 2º Semestre 2022

No final do 2º semestre de 2022, encontravam-se em tramitação na Câmara Municipal do Porto 130 processos de licenciamento de empreendimentos turísticos, 86,2% dos quais destinados a novas unidades. Dos processos para novos empreendimentos turísticos, 18,7% encontram-se em fase inicial de apreciação, 23,2% têm o projeto de arquitetura aprovado, 18,8% obtiveram deliberação final e os restantes 39,3% estão com o prazo do alvará de obras em curso.



No 2.º semestre, entraram no DMGU¹ 17 processos para empreendimentos turísticos, quase triplicando o número do 1º semestre. Em 2022, registaram-se 23 processos, menos 2 do que no ano 2021.

O investimento estimado dos processos em curso é de quase 332 milhões de euros, com os novos empreendimentos turísticos a representarem 97,3% do total, ou seja, 323 milhões de euros.

No quadro seguinte, observa-se que a maioria dos processos para novos empreendimentos turísticos são para hotéis (83,9%), agregando quer o maior número de unidades de alojamentos (93,2%), quer a maior capacidade prevista (93,2%).

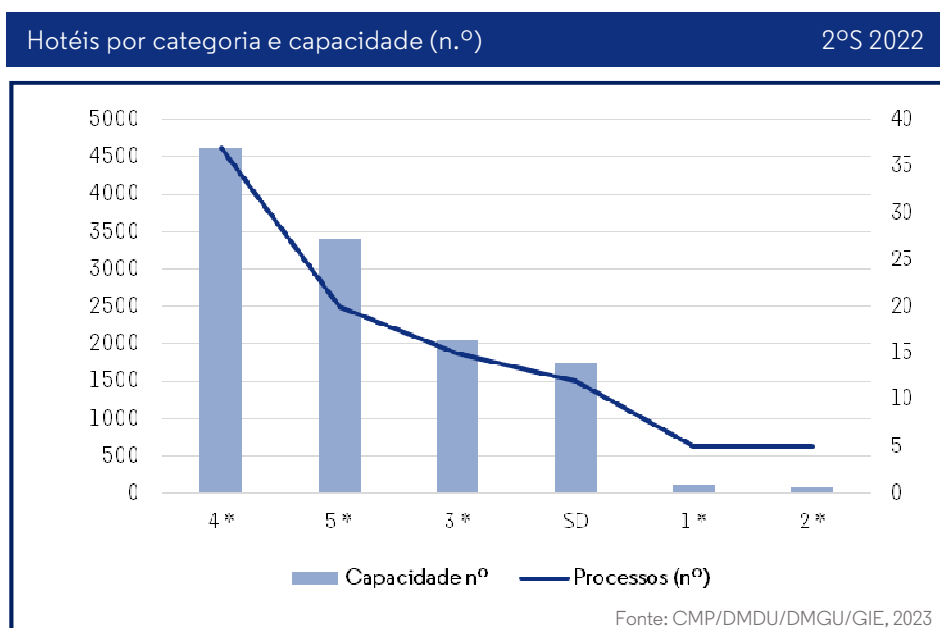
Tipologias	Nº unidades	UA ²	Capacidade
Apartamentos turísticos	18	477	880
Hotéis	94	6 504	11 991
Total	112	6 981	12 871

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2023

¹ Departamento Municipal de Gestão Urbanística

² Unidades de alojamento

Focando a análise apenas nas novas unidades hoteleiras, mantém-se a tendência na aposta em estabelecimentos hoteleiros de 4 estrelas, com 39,4% das unidades e 38,5% de capacidade futura. Relativamente aos empreendimentos de 5 e 3 estrelas, os valores correspondentes são de 21,3% e 16,0% das unidades e de 28,3% e 17,0% da capacidade prevista, respetivamente, mantendo-se residual a percentagem dos hotéis de 1 e 2 estrelas. Não foi possível aferir a categoria de 12 unidades hoteleiras nos processos analisados.



Licenças de utilização

Em 2022, foram emitidas 11 licenças de utilização para fins turísticos, sendo 8 referentes a novos empreendimentos, dotando a cidade com mais 397 unidades de alojamento e 682 camas.

Tipologias	Nº unidades	UA	Capacidade
Apartamentos turísticos 4*	2	47	94
Hotéis	6	350	588
1*	1	15	30
3*	1	41	79
4*	4	294	479
Total	8	397	682

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2023

Panorama futuro

Do cruzamento dos dados dos processos em curso com os empreendimentos turísticos registados no Turismo de Portugal, retira-se que a oferta hoteleira na cidade do Porto possa crescer 72,3%, atingindo as 267 unidades, enquanto a capacidade aumentará em 67,9%, passando para as 31 824 camas.

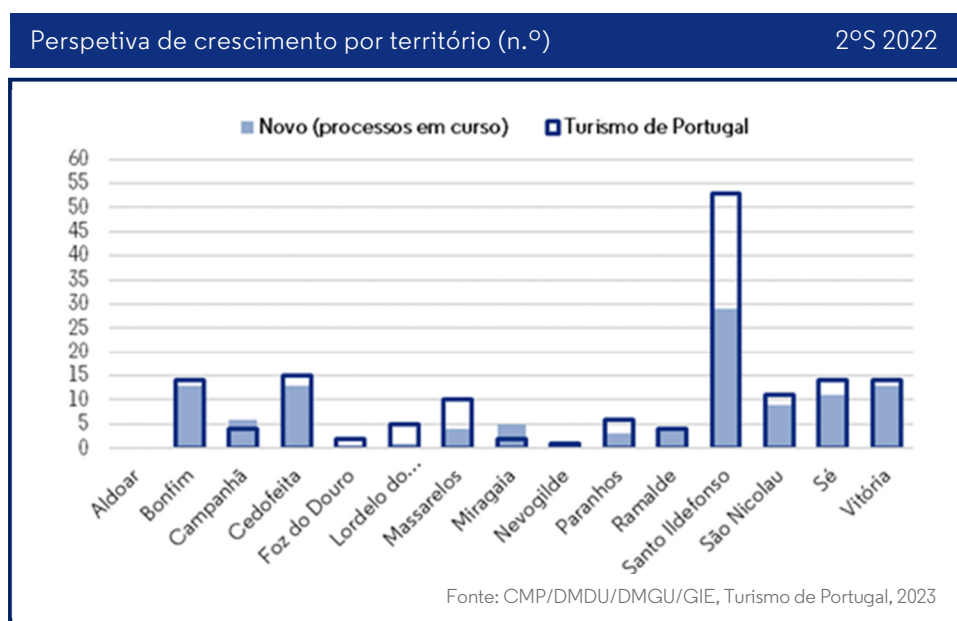
Analisando apenas os estabelecimentos hoteleiros, perspetiva-se um aumento na ordem dos 125,0% da oferta nas unidades de 5 estrelas e de 63,8% e 57,7% nas de 4 estrelas e 3 estrelas, respetivamente. Os estabelecimentos hoteleiros de 1 estrela poderão crescer 71,4% face à oferta atual. Os dados relativos a 12 dessas unidades são meramente indicativos por não ter sido possível aferir a sua classificação.

Tipologia	Turismo de Portugal		CMP – novas unidades		Total	
	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade
Apartamentos Turísticos	14	594	18	880	32	1474
Hotéis	139	18 339	94	11 991	233	30 330
1 *	7	301	5	114	12	415
2 *	30	1 983	5	87	35	2 070
3 *	26	3 092	15	2 038	41	5 130
4 *	58	8 799	37	4 616	95	13 415
5 *	16	3 822	20	3 391	36	7 213
Sem dados	2	342	12	1 745	14	2 087
Turismo de Habitação	2	20	-	-	2	20
Total	155	18 953	112	12 871	267	31 824

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2023

Distribuição espacial

Os processos em tramitação localizam-se maioritariamente na área central da cidade³ (83,8%), com destaque para Santo Ildefonso com 26,2% do total. O mesmo ocorre com os novos empreendimentos turísticos (83,0%), com prevalência nos territórios de Santo Ildefonso com 25,9%, Cedofeita, Bonfim e Vitória com 11,6% cada. Inversamente, para Aldoar e Foz do Douro não estão previstos novos empreendimentos.



³ União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e na freguesia do Bonfim

Analisando o total de novos empreendimentos por artéria, encontramos na zona central da cidade Gonçalo Cristóvão (4), D. João IV (4), Fernão de Magalhães (4), Aliados (3), Santa Catarina (3), e, por fim, as artérias da Boavista (Avenida), Bonjardim, Almada, Codeçal (Escadas do), S. Domingos (Largo), Sá da Bandeira, Passos Manuel, Belomonte, Alexandre Herculano, Cedofeita, Faria Guimarães, Pinto Bessa, Infante D. Henrique e Saudade com 2 empreendimentos, que concentram 41,1% do total da oferta hoteleira prevista

Evolução semestral – novas unidades

Tipologia	1ºS 2022		2ºS 2022	
	Unidades	Capacidade	Unidades	Capacidade
Apartamentos Turísticos	14	778	18	880
Hotéis	90	10 670	94	11 991
1 *	4	82	5	114
2 *	5	87	5	87
3 *	16	2 088	15	2 038
4 *	38	4 671	37	4 616
5 *	18	2 795	20	3 391
Sem dados	9	947	12	1 745
Turismo de Habitação	-	-	-	-
Total	104	11 448	112	12 871

Fonte: CMP/DMDU/DMGU/GIE, 2023

Notas Metodológicas

Os dados apresentados são suportados pelos elementos constantes nos processos em curso no DMGU (estimativa orçamental, memória descritiva e peças desenhadas) e na informação disponível no Portal do Turismo de Portugal - Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), recolhidos no final do 2º semestre de 2022.

Os valores apresentados para as capacidades são estimativas que resultam da recolha de dados das memórias descritivas e peças desenhadas sempre que nestes elementos estejam 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.

Fontes

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 2023