



Gentrificação, turismo e cidade

Luís Mendes



Sumário

1. Introdução: *gentrification...a dirty word*
2. Gentrificação e contradições da Escola Ecológica de Chicago
3. Teorias explicativas da gentrificação
4. Tendências recentes da gentrificação
5. Projecção internacional de Lisboa e a turistificação
6. As causas da turistificação do centro histórico
7. Algumas consequências

1. Introdução: *gentrification...a dirty word*

- Back to basics: Afinal, o que é a gentrificação?

«One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again... Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed» (Glass, 1964: xviii).

«Recent widespread pattern of middle-class residential settlement of older inner-city neighborhoods formerly occupied mainly by working-class and underclass communities» (Caulfield, 1994).

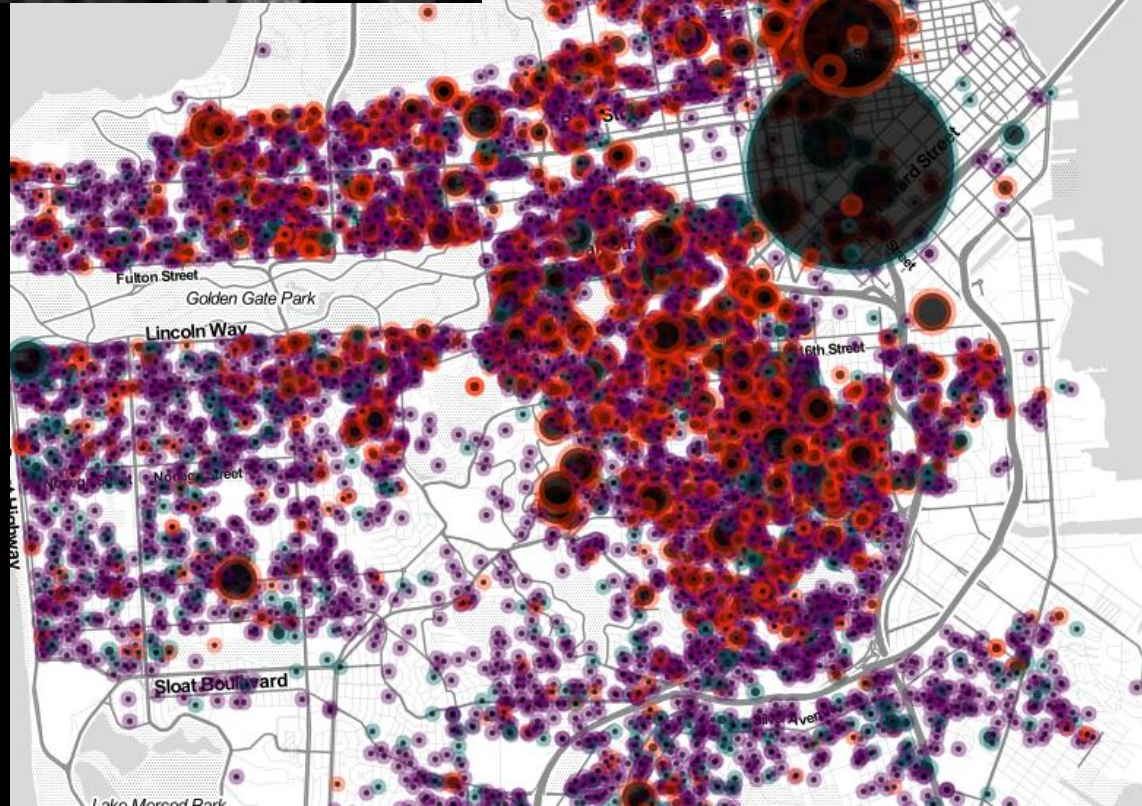
«Gentrification is the process [...] by which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters – neighborhoods that had previously experienced disinvestment and a middle-class exodus. [...] a dramatic yet unpredicted reversal of what most twentieth century urban theories had been predicting as the fate of the central and inner-city»

(Smith, 1996).

- «*Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon, gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied “twilight areas” and the replacement or displacement of many of the original occupants*» (Hamnett, 1984).
- 4 processos têm de se combinar de forma a que ocorra gentrificação:
 - i) uma reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro de estatuto mais elevado - **desalojamento**;
 - ii) um reagrupamento espacial de indivíduos com **estilos de vida e características culturais** similares;
 - iii) uma transformação do **ambiente construído e da paisagem urbana**, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitectónicas;
 - iv) por último, uma mudança da **ordem fundiária**, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade.

Savage and Warde (1993: 87-88)

Primeiro: reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro de estatuto mais elevado - **desalojamento**



No-Fault Evictions in San Francisco, 1997 to 2014



1/1/1997 to 12/30/2014

3896 evictions due to THE ELLIS ACT

7134 evictions due to OWNER-MOVE-IN

1165 evictions due to DEMOLITION

12205 total no-fault evictions

This map depicts all no-fault evictions from 1997-2013 filed at the Rent Board, including Ellis Act Evictions, Owner-Move-In Evictions, and Demolition Evictions. It does not encapsulate the true level of displacement because buyouts, eviction threats, and rent increases that drive tenants with no rent protection out cumulatively do not show up on official city records. The number of renters evicted per unit is also unknown. Some people also self-evict either because they don't understand their rights or do not want to fight even against an illegal eviction. These also do not appear here. We are collecting such information through our [survey here](#).

Segundo: um reagrupamento espacial de indivíduos com **estilos de vida e características culturais** similares



Terceiro: uma transformação do **ambiente construído** e da **paisagem urbana**, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitectónicas;





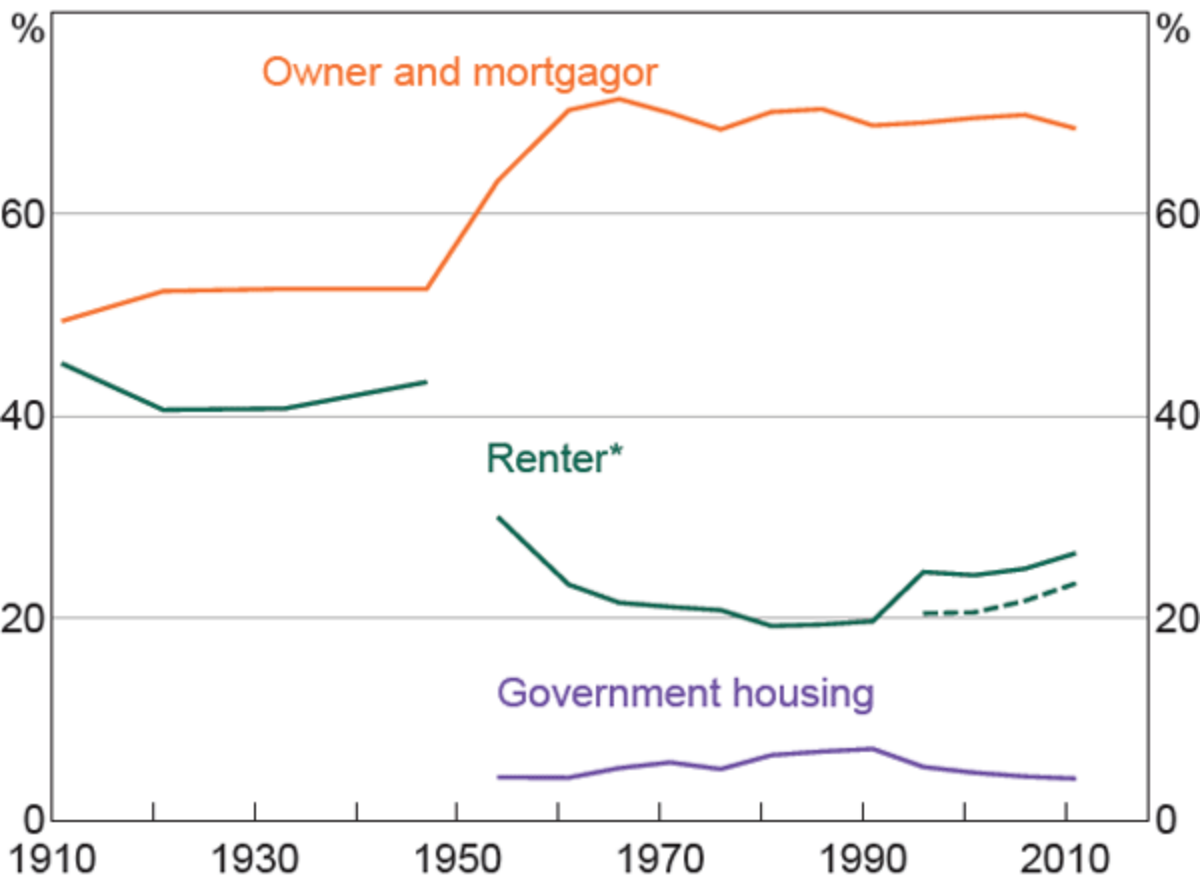




Quarto: uma mudança da **ordem fundiária**, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade.

Composition of Housing Tenure

Share of all households



* Renter is inclusive of government housing until 1954, dashed line represents the share of housing rented from real estate agents and other private individuals

Sources: ABS; RBA



Problemática da definição conceptual da Regeneração Urbana

- **Reabilitação urbana:** processo de transformação urbana, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, o seu esquema estrutural básico e o aspecto exterior original **≠ restauro**
- **Renovação urbana:** acção que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano

- **Requalificação urbana:** visa restituir a qualidade a um determinado espaço, através da melhoria das condições físicas dos edifícios e/ou dos espaços urbanos
- **Regeneração urbana:** «[A regeneração urbana consiste numa visão abrangente e integrada, que visa a resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações » (Roberts e Sykes, 2000: 17)
- Especificidade do conceito de regeneração urbana
- Processo interventivo para contrariar as forças e os factores causa da degeneração urbana
- Processo sensível ao contexto sócio-económico do território a que se aplica
- Persistência de vazio teórico quanto à definição conceptual

- Resposta pró-activa a problemas urbanos específicos
- Tipo de planeamento urbano de carácter estratégico
- Multiplicidade de dimensões abrangidas na intervenção (abordagem multisectorial)
- Estratégias de intervenção múltiplas
- Conjunto de acções coerentes e de forma programada
- Potencialização dos valores socio-económicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas

Características e princípios do processo de regeneração urbana

Abrangência

Integração

Estratégica

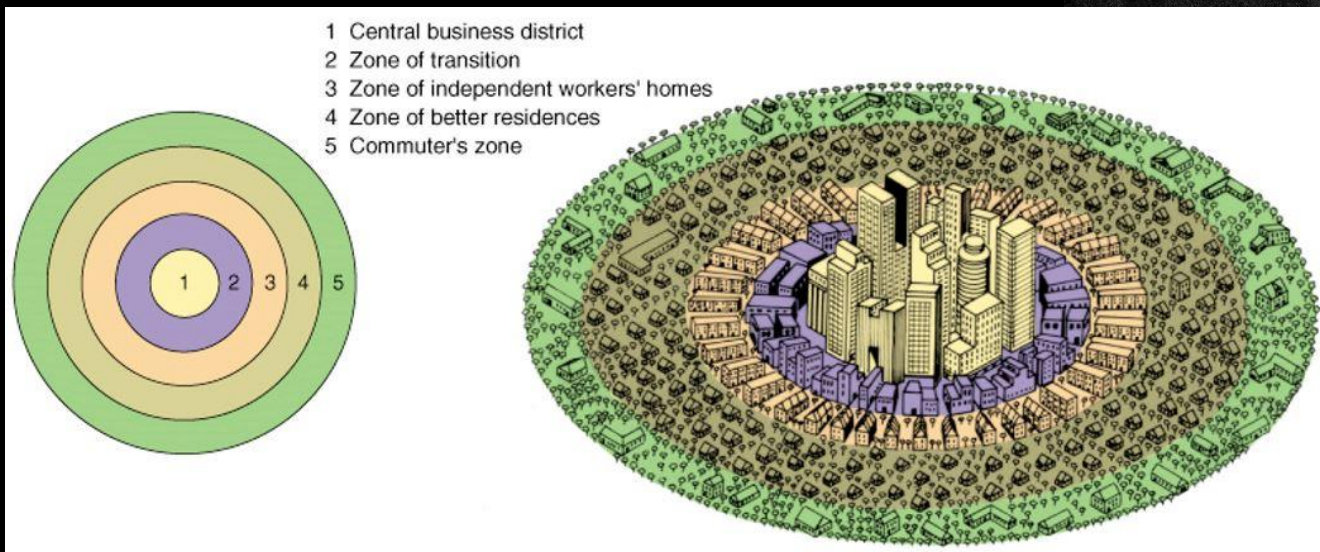
Flexibilidade

Apoio em parcerias

Sustentabilidade

2. Gentrificação e contradições da Escola Ecológica de Chicago

- Interpretar a cidade a partir da perspectiva da biologia evolucionista
- Conceitos de luta pela vida, conflito, competição, selecção natural, invasão e sucessão



O Processo ecológico-urbano

- O centro da cidade é o principal centro de emprego e actividades económicas, pelo que as reservas de espaço são limitadas – **competição elevada e selecção natural**
- Invasão de áreas naturais por grupos em competição
- Competição entre invasores e invadidos;
- Domínio dos invasores provocam sucessão na área;
- Processo de **filtragem descendente** (filtering down);
- **CONTUDO**, a gentrificação contradiz o paradigma determinista ecológico – **filtragem ascendente** (filtering up).

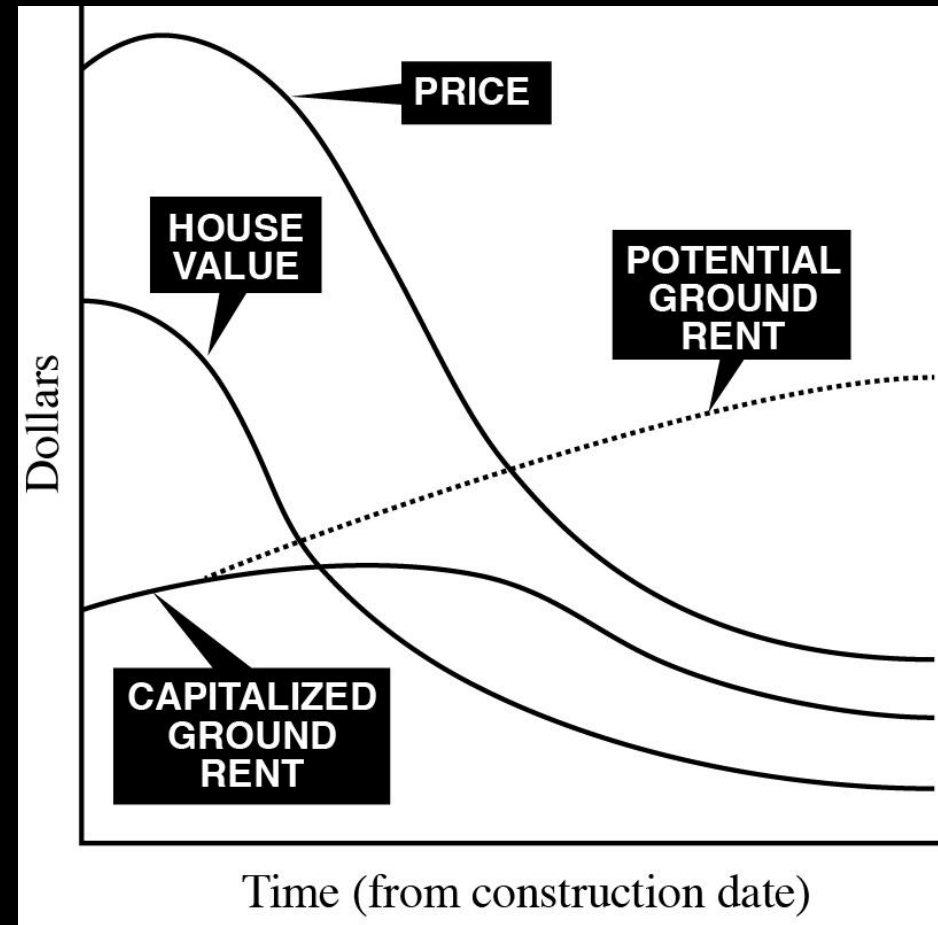
Islington, Londres

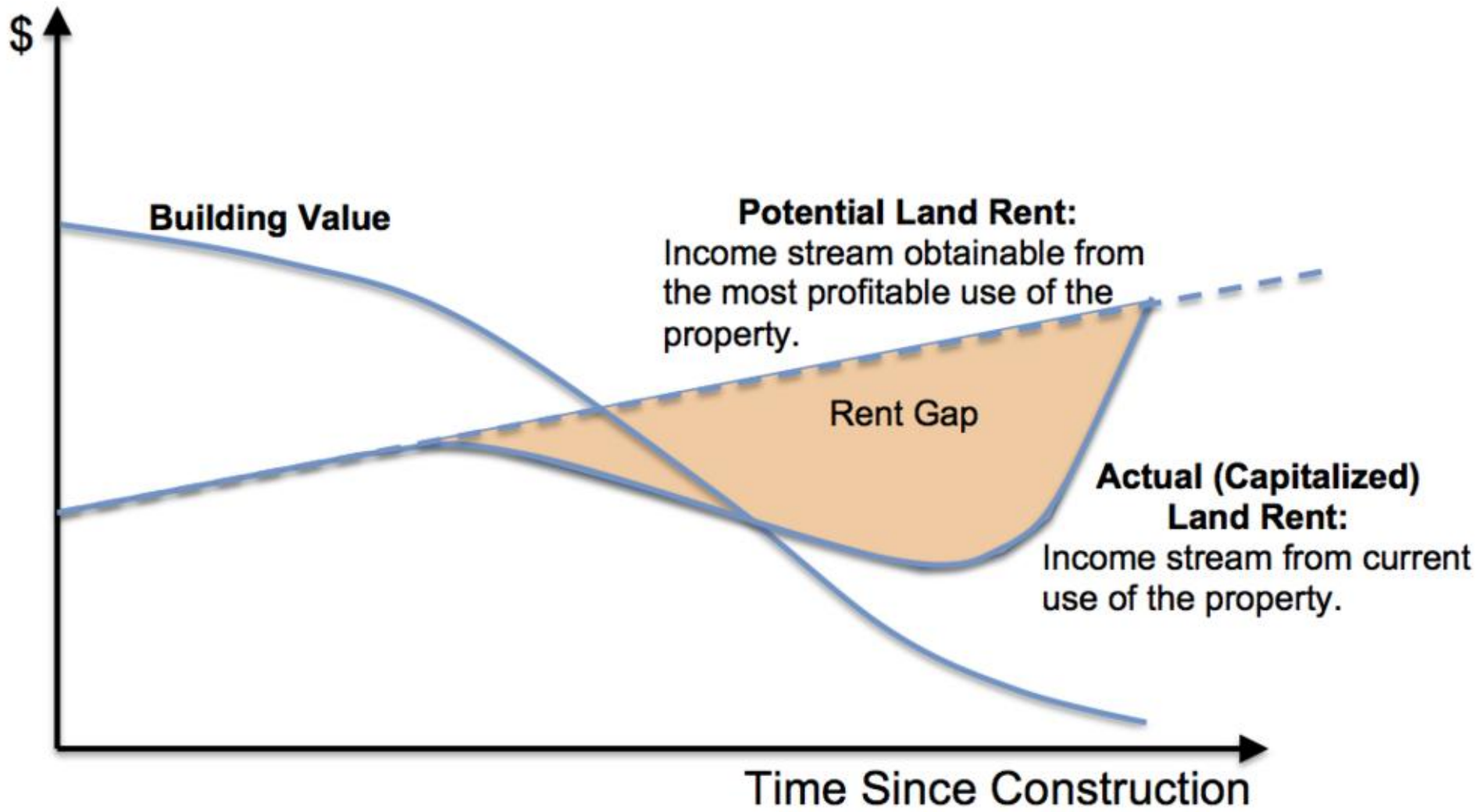


3. As teorias explicativas da gentrificação: a produção/oferta

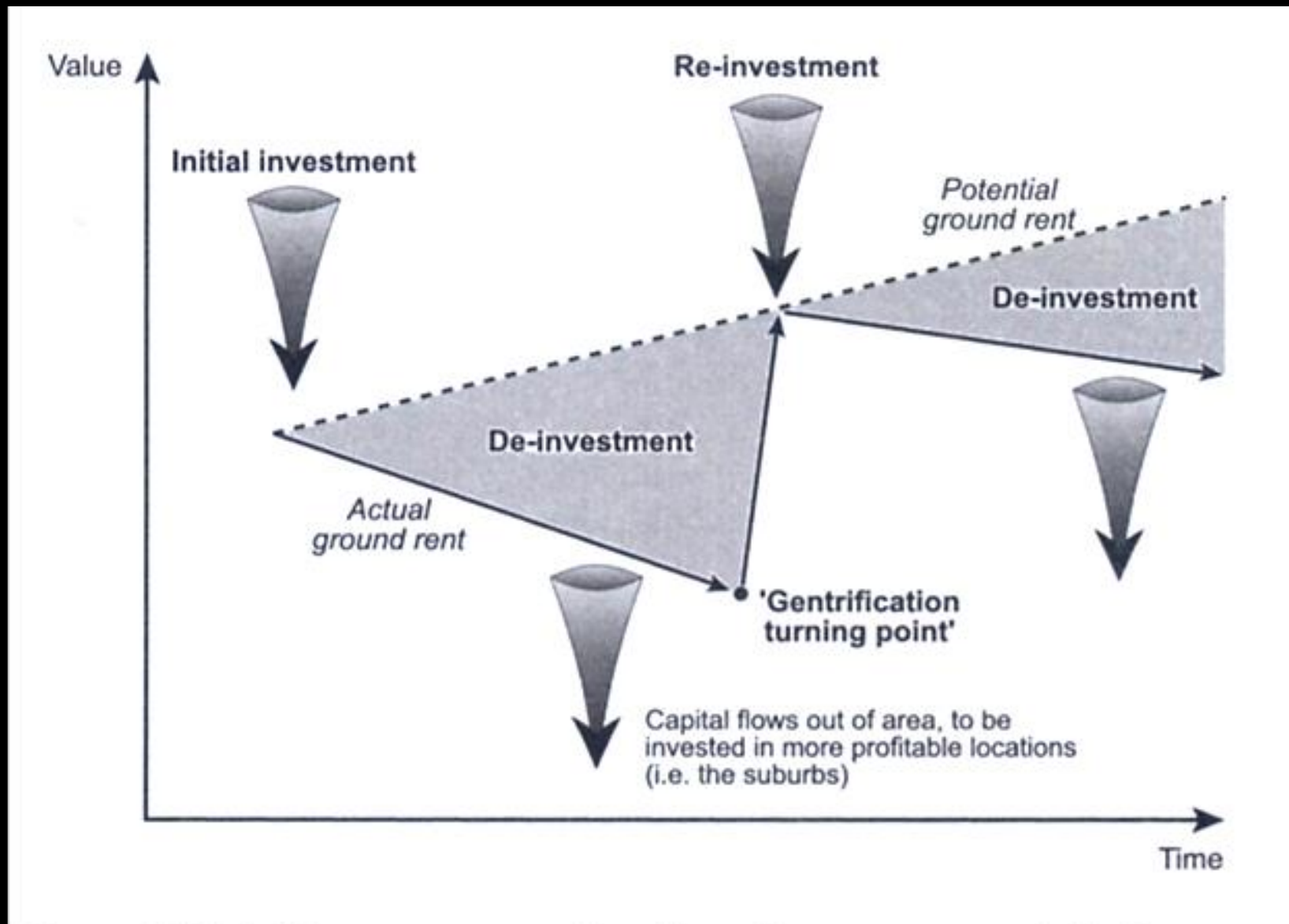
- **Oferta imobiliária** com potencial para gentrificação;
- Funcionamento do mercado de habitação e **mecanismos fundiários**, usos do solo urbano;
- **Fluxos espaciais de capital**, circulação do capital e **destruição criativa** do ambiente construído;
- Aplicação de **conceitos marxistas**: ciclo de capital, modo de produção, luta de classes, “Rent Gap”;
- **Agentes institucionais** (Estado, Poder Local, Bancos e Instituições Financeiras) e produção social do espaço urbano;
- **Desenvolvimento espacial desigual**, segregação socio-espacial e exclusão (ex: *displacement* e *filtering up*).

A teoria do “Rent Gap” de Neil Smith (1979)





Os movimentos cíclicos de capital e o ambiente construído: a desvalorização como oportunidade lucrativa de negócio e reprodução de capital imobiliário



Etapas de la gentrificación de un barrio

Abandono



Van degradándose los servicios básicos (Educación, salud, etc.)

Estigmatización



Los grandes medios de comunicación denuncian inseguridad y pobreza

Especulación



Grandes grupos inmobiliarios compran propiedades por doquier

Las propiedades bajan su precio, puede durar más de una década.

Encarecimiento



Sube el costo de vida "por lavado de cara" (Círculo cultural, etc.)

Expulsión



Expulsión de los vecinos originarios por convenios o por la fuerza

Comercialización

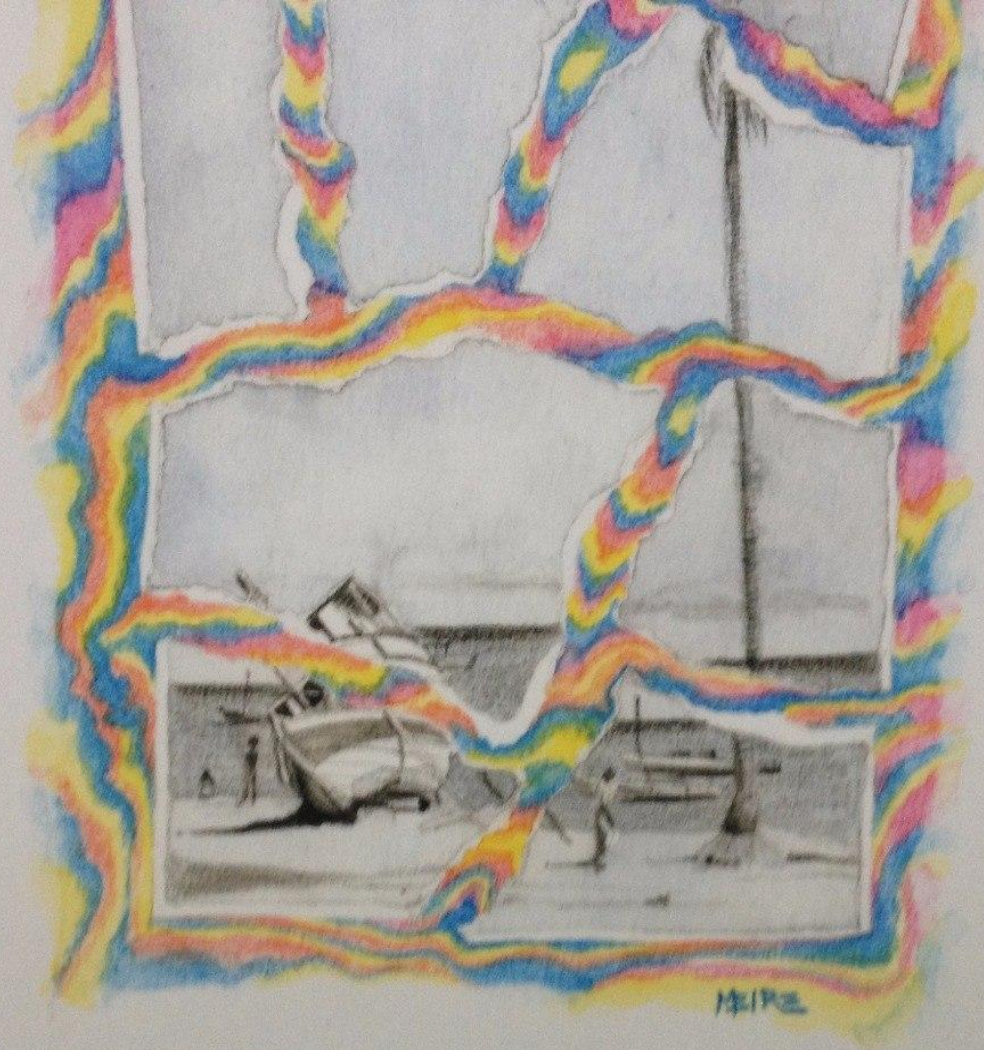


El barrio se pone de moda

Las propiedades suben su precio en pocos años.

As teorias explicativas da gentrificação: o consumo / novas procuras

- Mudanças na **estrutura demográfica, cultural e socio-profissional**;
- Primazia da **procura**, definição de perfil de “gentrifier”;
- Emergência de **novos estilos de vida**, valores e padrões de consumo;
- **Sociedade de consumo** - J. Baudrillard; **Cultura de consumo e estetização da vida social** - M. Featherstone; Ideologia das “**novas classes médias**” - D. Ley; **Intermediários culturais** - P. Bourdieu; “**Loft Living**” - S. Zukin;
- Mudança nos grupos profissionais e composição habitacional – novas procuras e fragmentação.

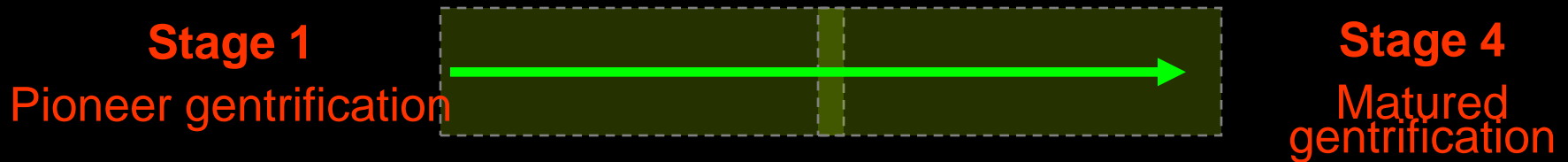


O PÓS -TURISMO

SERGIO MOLINA

- **O que é a gentrificação marginal?** (Damaris Rose, 1984)
- Novos moradores com clivagem entre um capital cultural elevado e um baixo nível de capital económico
- Sub-empregados ou empregados temporariamente em situação precária
- Estilo de vida não-conformista e de ambiente urbano social e etnicamente misto, diverso e tolerante
- Recusa da normatividade suburbana e dos cânones da cidade moderna
- As mulheres solteiras, os estudantes, os artistas, as comunidades gay e lésbica, os jovens casais e as famílias monoparentais

- Modelo de fases da gentrificação de Clay (1979)



- Refutação do estilo de vida suburbano e moderno das famílias de classe média
- Em alternativa, valorização da cidade interior histórica, mais “humanizada”, pelas relações de proximidade e de vizinhança ainda presentes

- Noção de urbanidade *versus* massificação e homogeneidade social e morfológica dos subúrbios
- Condição ordinária e banal de subúrbio como “antichidade”
- Subúrbio enquanto lugar de exclusão da condição urbana: anomia social e déficit de cidadania
- Cidade centro: genuinidade/autenticidade, diversidade, tolerância, cosmopolitismo... (*condições de atracção da classe criativa*)
- “Preconceito” predominante nas representações sociais do *gentrifier* | **decisão de residir em áreas centrais**

Bairro Alto, the bohemian neighborhood



Bairro Alto





Alfama







Mouraria, the Moorish quarter

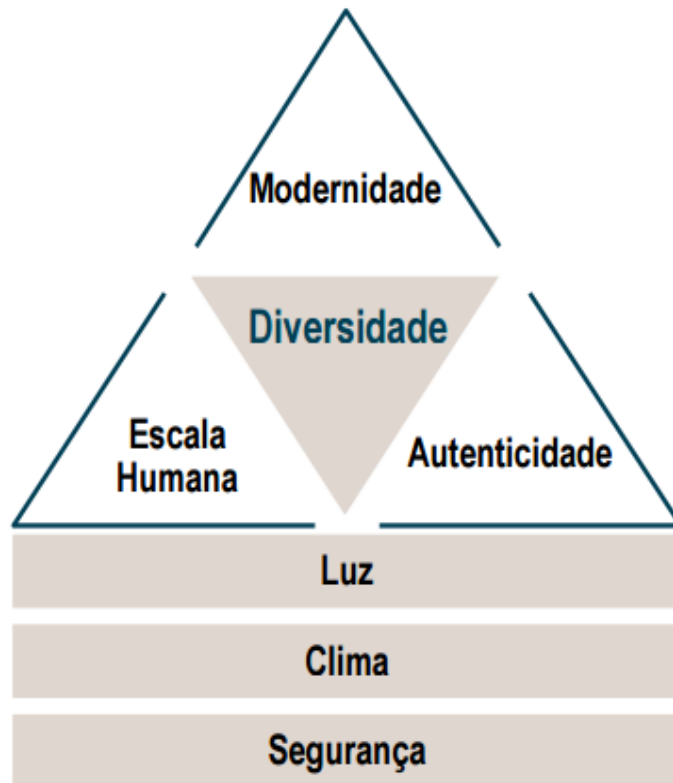




Lisbon's Strategic Plan for Tourism 2015-2019

Proposta de valor do Turismo na Região de Lisboa

Elementos da proposta de valor



Proposta de valor

"Lisboa - Região *resort*, moderna com uma diversidade única e autenticidade associada à sua história e escala humana, que permite um leque alargado de múltiplas experiências ao longo de todo o ano"

Tendências recentes da gentrificação

- A gentrificação contemporânea tornou-se cada vez mais complexa, pois diferentes atores e lugares se envolveram e as paisagens produzidas mudaram (diferentes geografias da gentrificação);
- O que era casual, marginal e local passa a ser sistemático, assumindo uma dimensão estratégica na cena do urbanismo neoliberal contemporâneo;
- Expansão territorial, pluriescalar e glocal da gentrificação;
- A gentrificação não se resume hoje já apenas à habitação, abrangendo também a geografia funcional da cidade, englobando igualmente o **comércio**, o **turismo** e a **governança**.

- **Financeirização da habitação:** (re)investimento de capital, em função de ciclos de valorização e desvalorização constantes, mas no **urbanismo austeritário**, estes são comandados a partir de **normas transnacionais** que servem os interesses das **geografias neoliberais** dos **fluxos transnacionais de capital**
- **Ajuste espacial e acumulação por espoliação**, de David Harvey
- **Reescalamento** do neoliberalismo urbano, de Neil Brenner.
- Estaremos a caminhar para uma gentrificação sem gentrifiers?

The Gentrification Cycle

WORKING-CLASS MINORITIES
DISPLACED BY HIPSTERS



HIPSTERS DISPLACED BY TECHIES



TECHIES DISPLACED BY BANKERS



BANKERS DISPLACED BY INTER-
NATIONAL OLIGARCHS WHO DON'T
BOTHR TO ACTUALLY LIVE THERE



Tourism gentrification refers to the transformation of a middle-class neighbourhood into a relatively affluent and exclusive enclave marked by a proliferation of corporate entertainment and tourism venues (Gotham, 2005, p.1099)



Entendo a "gentrificação turística" como a transformação dos bairros populares e históricos da cidade centro em locais de consumo e turismo, mediante a expansão da função de recreação, lazer ou alojamento turístico (ex. hospedagem e arrendamento de curta duração – short rental) que começa a substituir gradualmente as funções tradicionais da habitação para uso permanente, arrendamento a longo prazo e o comércio local tradicional de proximidade...



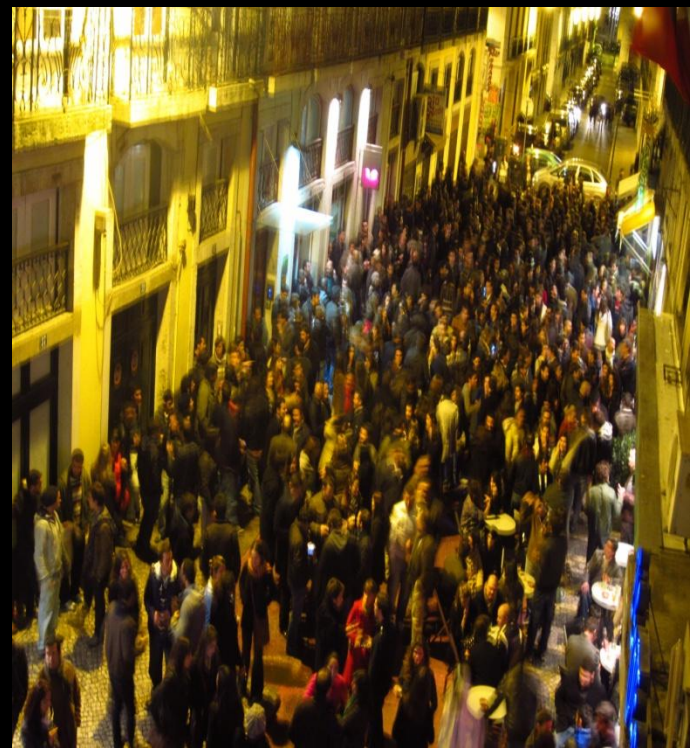
agravando tendências de desalojamento e segregação residencial, esvaziando os bairros de sua população original ou impedindo população de baixo estatuto socio-económico de aceder a habitação nessas áreas (Mendes, 2016).





Historicamente, o centro tradicional de Lisboa foi o lar de diversos grupos de pessoas. Ao longo dos últimos dez anos, especialmente, no entanto, os valores da propriedade imobiliária e do solo urbano aumentaram. Isso, aliado à crise econômica, à austeridade financeira e à nova lei do arrendamento urbano legitimou a "panaceia turística" no centro da cidade.

O aumento galopante do preço da habitação para uso permanente ou temporário (arrendamento ou aluguel) têm empurrado para fora as pessoas pobres e os imigrantes,



de modo que as atrações turísticas, restaurantes, bares de entretenimento e lojas para visitantes e turistas dominam agora grande parte das áreas centrais. Argumentamos que esta mudança nos fluxos de capital para o mercado imobiliário de alojamento turístico combinada com o crescimento da procura turística e, ultimamente, com uma tendência neoliberal crescente nas políticas de regeneração urbana, reforçam a importância das atividades destinadas ao consumo turístico e encorajam o desalojamento / deslocamento, aprofundando a segregação residencial e elevando a gentrificação em Lisboa para uma fase mais agressiva do processo.

Lisbon's Strategic Plan for Tourism 2015-2019

Lisboa apresenta uma oferta cultural muito forte, complementada pela gastronomia, *shopping* e *nightlife*



Principais activos da centralidade de Lisboa

Cultura	MI	Cruzeiros	Eventos
<ul style="list-style-type: none"> > Mosteiro dos Jerónimos > Castelo de S. Jorge > Torre de Belém > Colecção Berardo > Centro Cultural de Belém > Museu do Azulejo > Museu dos Coches > Museu da Electricidade > Padrão dos Descobrimentos > Fundação Calouste Gulbenkian > Museu Nacional de Arte Antiga > Palácio Nacional da Ajuda > MUDE > Museu do Oriente > Centro de Arte Manuel de Brito > Complexo de Mafra – Basílica, Palácio e Tapada > Complexo Palácio e Jardins do Marquês de Pombal > Cristo Rei > Fragata D. Fernando e Glória > Palácio do Correio Mor e dos Arcebispos > Mosteiro de São Dinis > Museu da Marinha 	<ul style="list-style-type: none"> > Centro de Congressos de Lisboa > Centro Cultural de Belém > Hotéis 	<ul style="list-style-type: none"> > Terminal de cruzeiros 	<ul style="list-style-type: none"> > Volvo Ocean Race > Rock in Rio > Peixe em Lisboa > Festas de Lisboa > NOS Alive > EDP Cool Jazz > Portugal Open > Caixa Alfama > Festival do Caracol Saloio > Corrida do Tejo > Programação do CCB
	Gastronomia <ul style="list-style-type: none"> > Pastéis de Belém > Restaurantes > Casas de Fado 	Nightlife <ul style="list-style-type: none"> > Bairro Alto > Cais do Sodré > Santos 	
	Shopping <ul style="list-style-type: none"> > Av. da Liberdade > Chiado > Castilho 	Golfe <ul style="list-style-type: none"> > Aroeira I e II > Aldeia dos Capuchos > Quinta dos Alcoutins 	
	Náutica <ul style="list-style-type: none"> > Doca de Pedrouços > Marina de Lisboa: <ul style="list-style-type: none"> – Doca de Sto Amaro – Doca de Belém – Doca do B. Sucesso – Doca de Alcântara > Marina do P. Nações > Marina de Oeiras > Vela e Wakeboard 	Surf <ul style="list-style-type: none"> > Reserva de surf da Ericeira > Costa da Caparica 	Outros <ul style="list-style-type: none"> > Casino de Lisboa > Oceanário > Jardim Zoológico > Terreiro do Paço > Baixa Pombalina > Rua Augusta > Lisbon Story Center > Estádio do Jamor > Aqueduto das Águas Livres > Fáb. de Pólvora de Barcarena > Parque dos Poetas > Aquário Vasco da Gama
		Enologia <ul style="list-style-type: none"> > Vinho de Carcavelos, "Vila Oeiras" > Vinho de Bucelas > Rota dos Vinhos de Bucelas, Carcavelos e Colares 	

Lisbon's Strategic Plan for Tourism 2015-2019

Principais produtos a desenvolver

PRODUTOS

QUALIFICADORES DE OFERTA

i Core



City /
short
breaks



MI



Cruzeiros



Golfe

Produtos a elevar para um novo patamar de excelência

ii A potenciar



Religioso



Residencial



Surf



Enologia

Produtos com escala que se podem desenvolver com o conceito de Região alargada

iii Novas apostas



Náutica



Turismo de
Natureza



Turismo de Saúde



Sol e Mar



Bird-watching



Mergulho



Equestre



Turismo Aventura

Produtos nicho de crescimento futuro



Cultura



Gastro-nomia



Shopping



Nightlife

Qualificadores de oferta essenciais para elevar os produtos core a um novo patamar de excelência

		LISBOA //LISBOA	AMESTERDÃO //AMESTERDAM	BARCELONA //BARCELONA	COPENHAGA //COPENHAGEN	MADRID //MADRID	PRAGA //PRAGUE	VIENA //VIENNA	Comentários //Observations
CORE	CITY BREAKS //CITY BREAKS	●	●	●	●	●	●	●	> Lisboa apresenta condições ímpares para ter uma oferta única dada a sua diversidade, sendo necessário no entanto aprofundar a oferta de alguns produtos.
	MEETINGS INDUSTRY //MEETINGS INDUSTRY	●	●	●	●	●	●	●	
FATORES DE DIVERSIFICAÇÃO //DIVERSIFICATION FACTORS	GOLFE //GOLF	●	●	●	●	●		●	> Lisboa offers unique and unparalleled conditions, given its diversity. Nevertheless, it needs to develop the attractions provided by certain products.
	GASTRONOMIA E BEBIDAS //FOOD AND DRINK	●	●	●	●	●	●	●	
	SOL E MAR //SUN AND SEA	●		●	●				
	TURISMO NÁUTICO //WATER-SPORTS TOURISM	●	●	●	●				
	TURISMO DE NATUREZA //NATURE TOURISM	●		●		●	●	●	
	TURISMO RELIGIOSO //RELIGIOUS TOURISM	●							
	SAÚDE E BEM-ESTAR //HEALTH AND WELL-BEING	●			●			●	

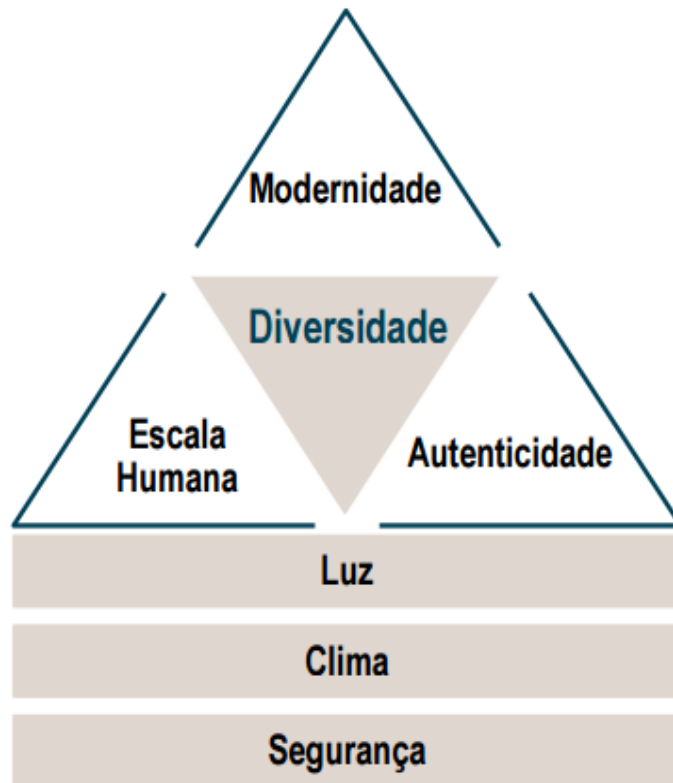
● PRODUTO MADURO

● PRODUTO EM DESENVOLVIMENTO

Lisbon's Strategic Plan for Tourism 2015-2019

Proposta de valor do Turismo na Região de Lisboa

Elementos da proposta de valor



Proposta de valor

"Lisboa - Região *resort*, moderna com uma diversidade única e autenticidade associada à sua história e escala humana, que permite um leque alargado de múltiplas experiências ao longo de todo o ano"

Evolution of the number of hospitality guests in tourist establishments (Lisbon and Portugal)

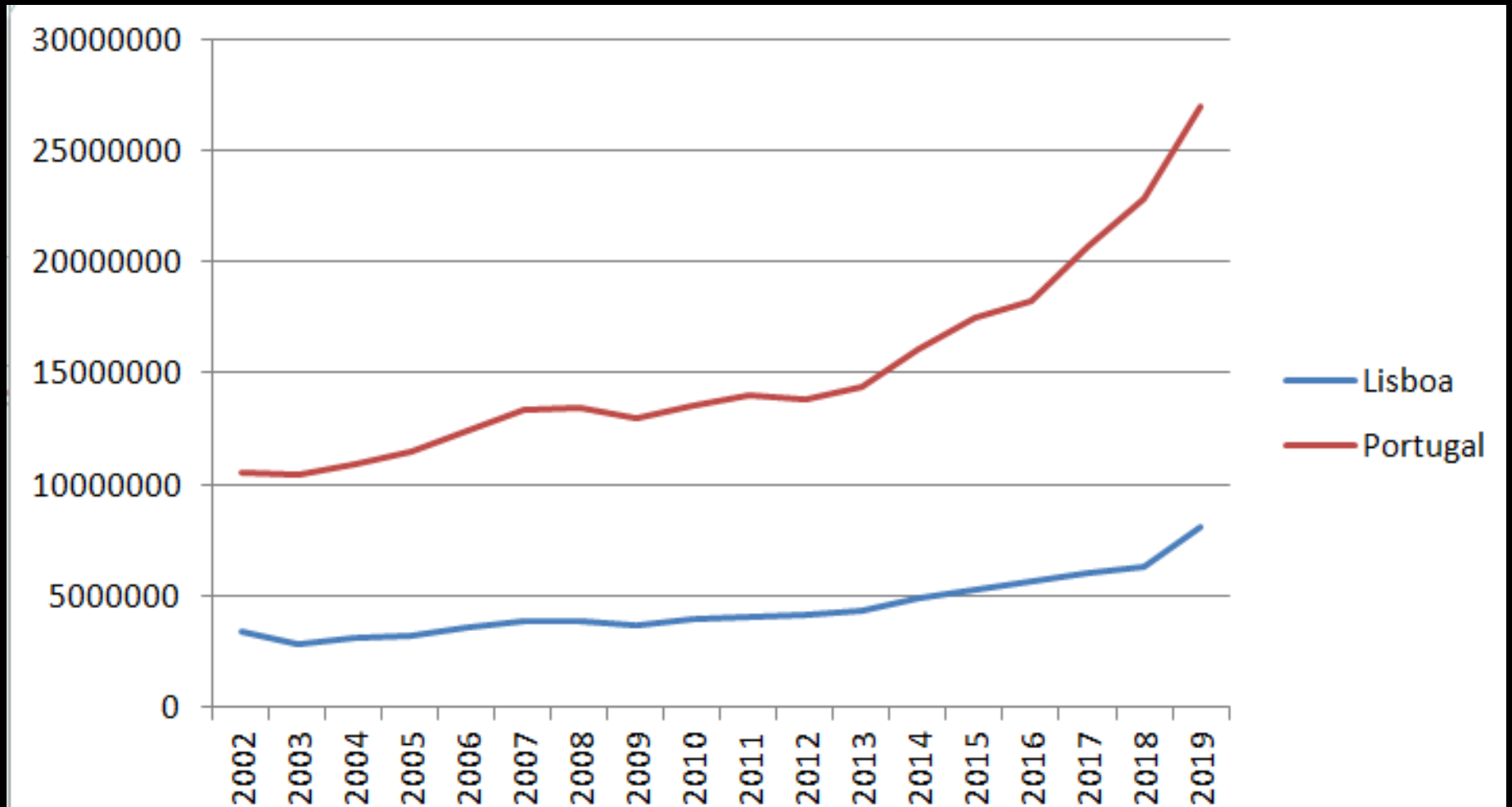
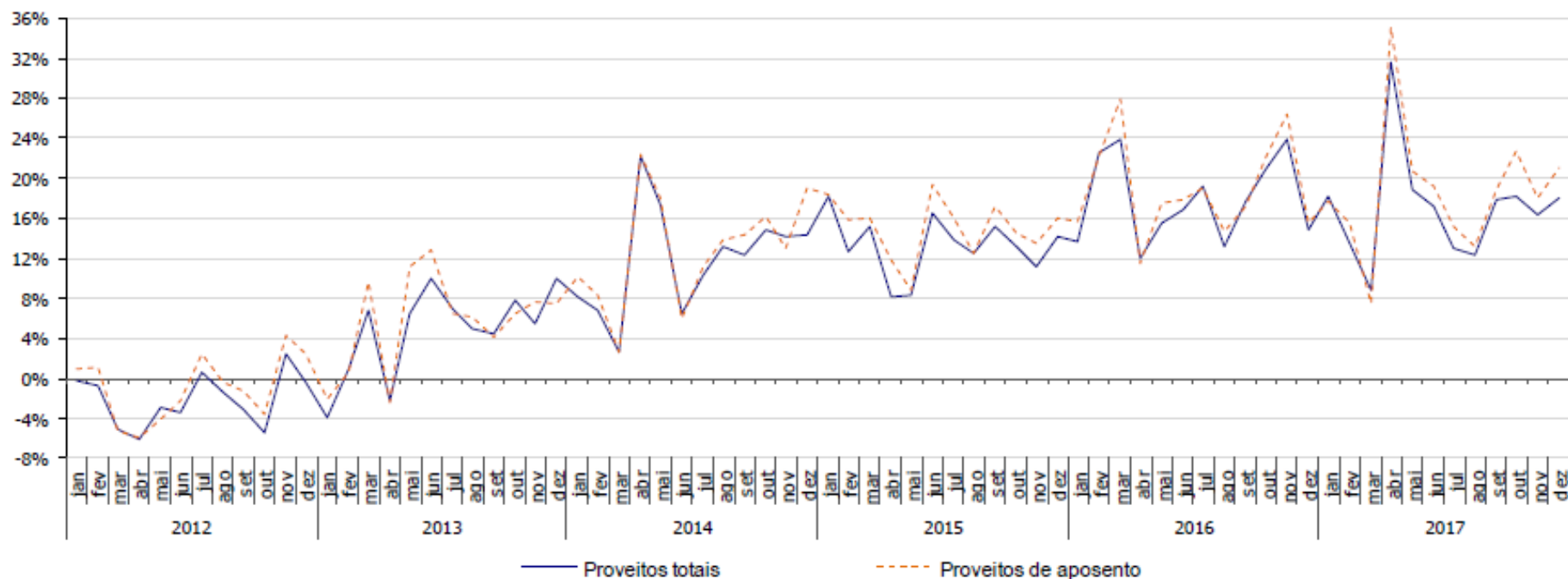


Figura 6. Proveitos totais e de aposento - Taxa de variação homóloga mensal

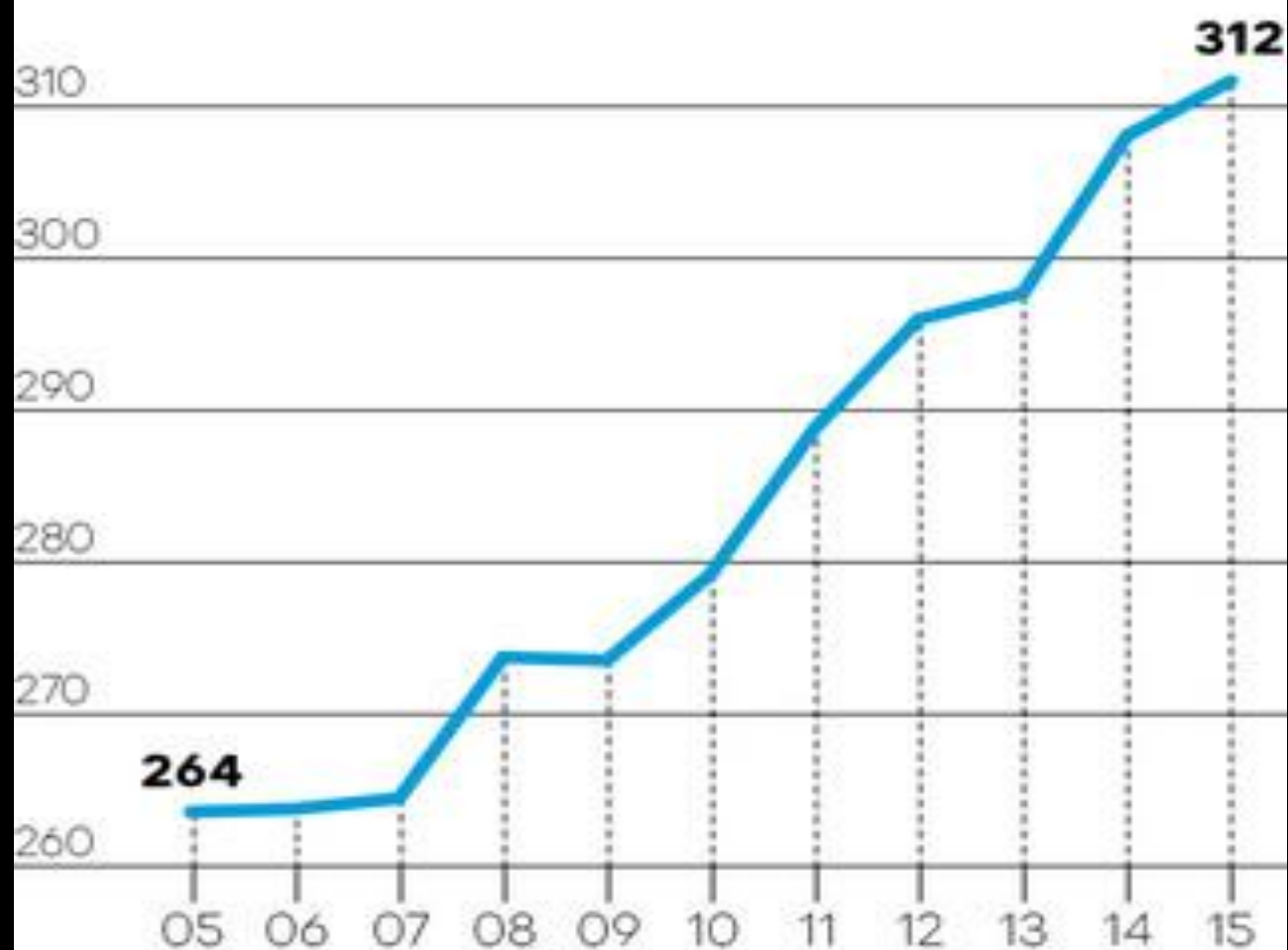


OFERTA NO TURISMO

ENTRE 2005 E 2015

AUMENTO DA CAPACIDADE DE ALOJAMENTO

Em milhares de camas

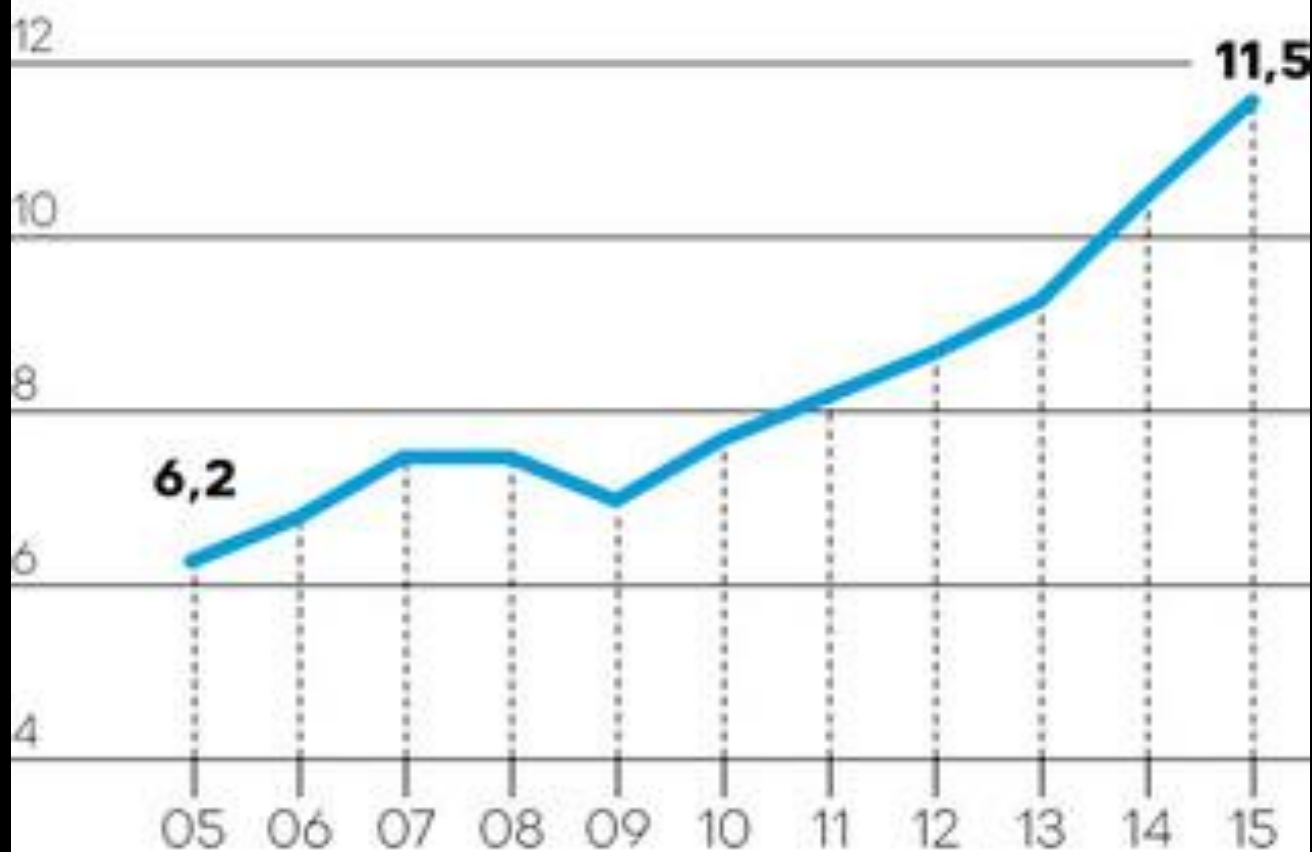


PROCURA NO TURISMO

ENTRE 2005 E 2015

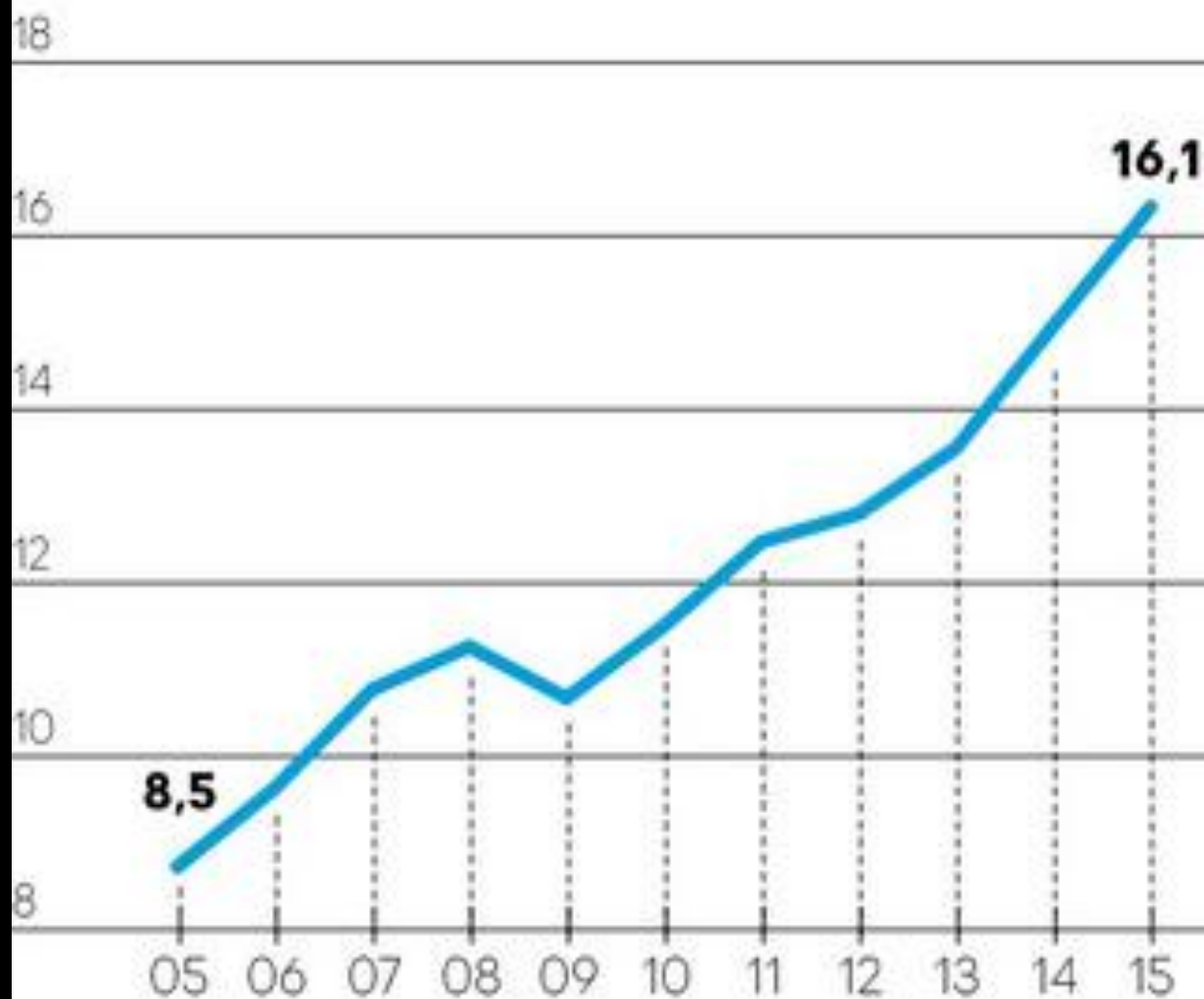
RECEITAS TURÍSTICAS

Em milhares de milhões de euros

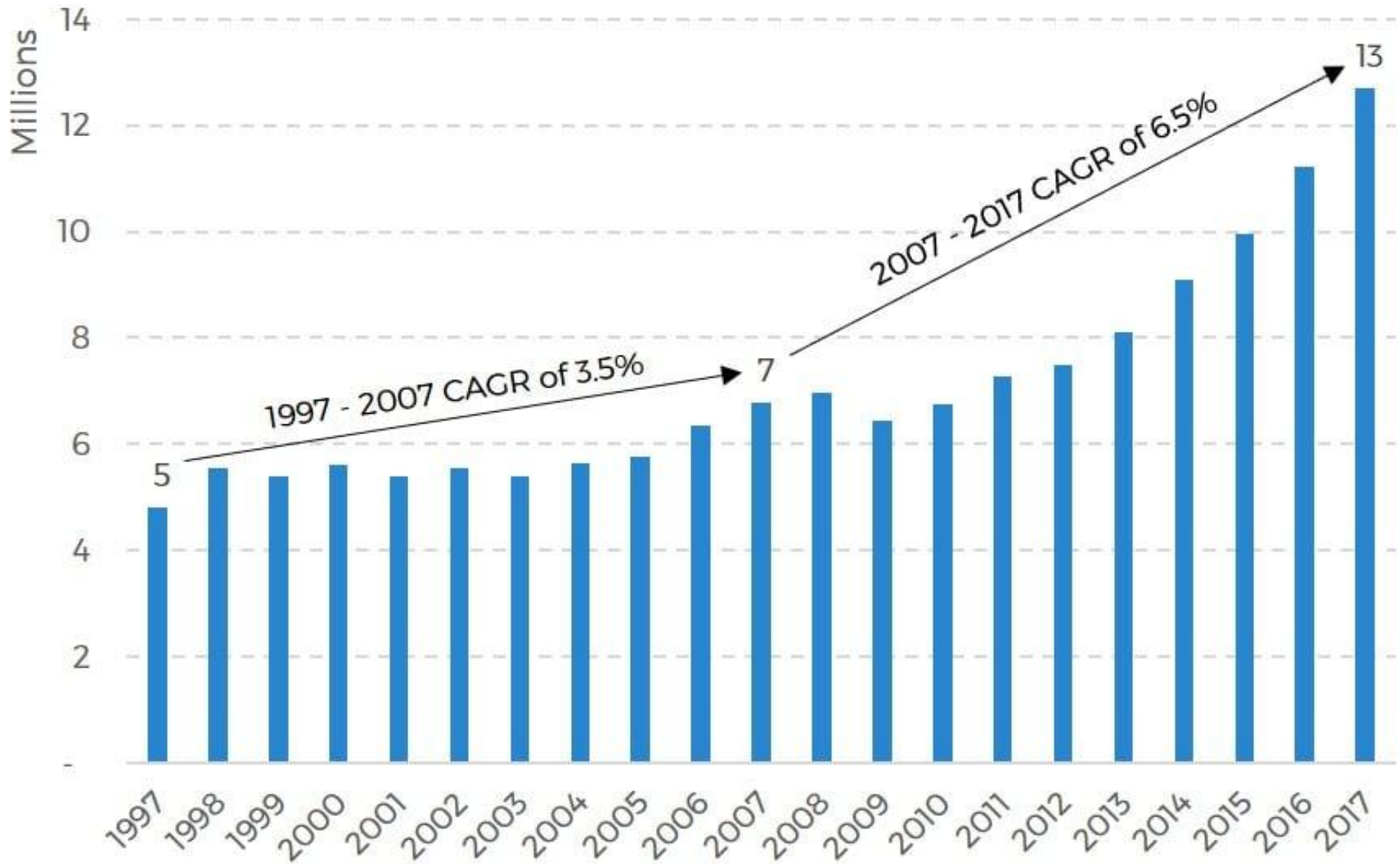


PASSAGEIROS EM VOOS INTERNACIONAIS

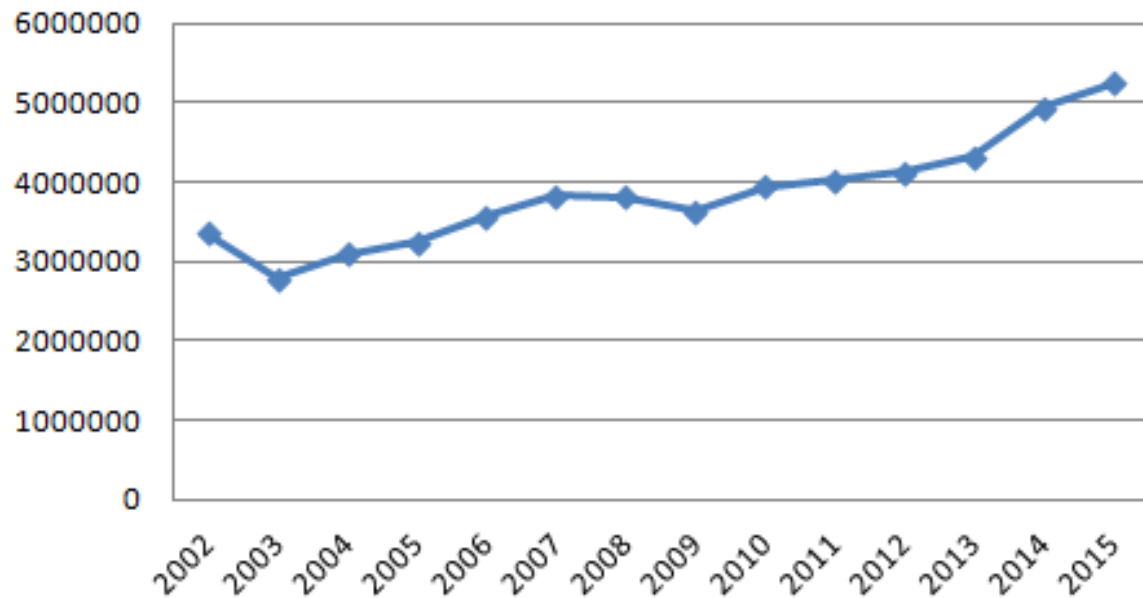
Fluxo em milhares de milhões



International Arrivals to Portugal



Lisboa



Hospitality Guests
(Lisbon City - 2014)

 **3.6 millions**
2014 vs. 2013 > **14.5%** ↑

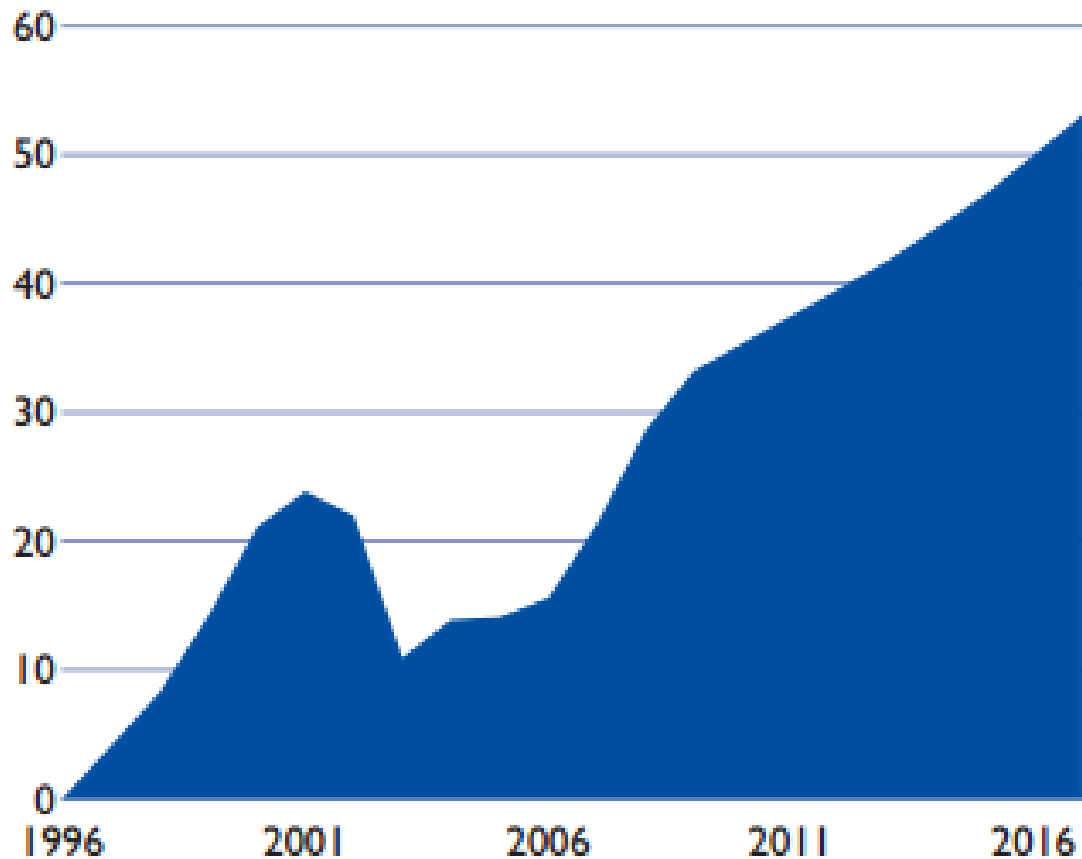
Room Nights
(Lisbon City - 2014)

 **8.4 millions**
2014 vs. 2013 > **16.0%** ↑

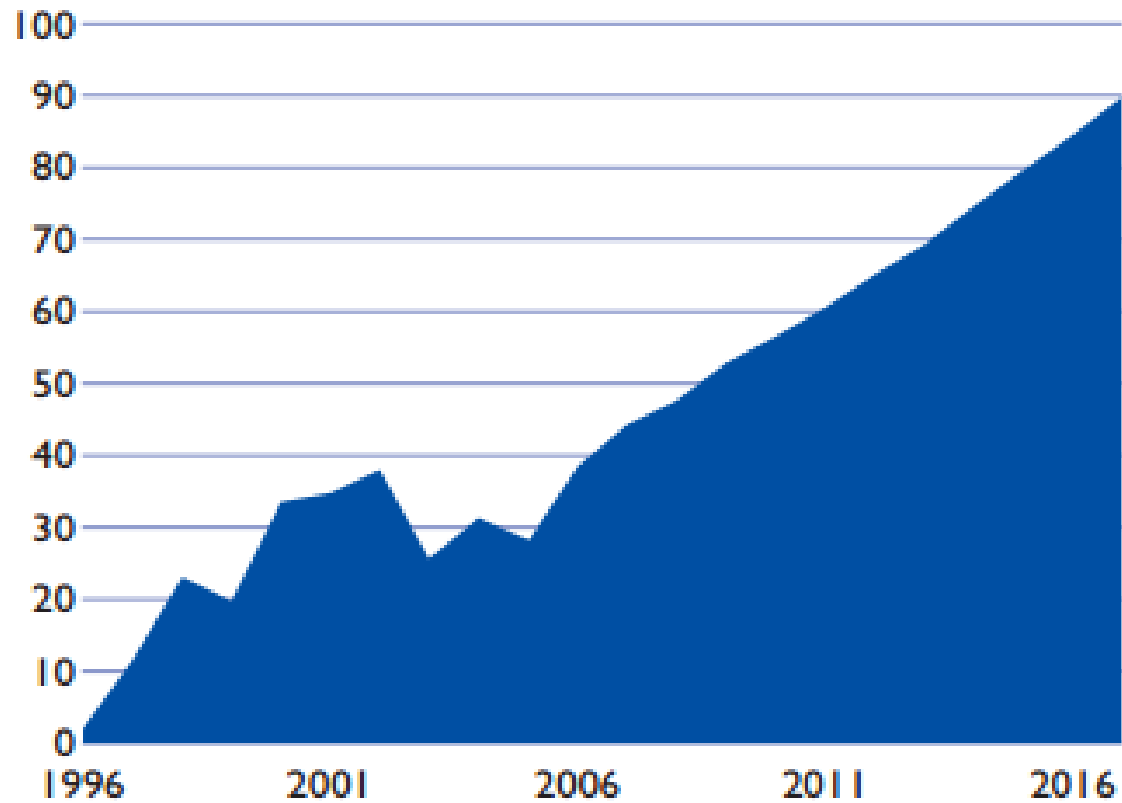
80% are foreigners,
representing an
increase of 15%.

LISBON

Travel & Tourism Economy Employment (Cumulative Real Growth, %)



LISBON
Travel & Tourism Economy **GDP**
(Cumulative Real Growth, %)



Occupancy
(Lisbon City – 2014)

 **72.8%**

2014 vs. 2013 > **8.8%** ↑

ADR – Average Daily Rate
(Lisbon City – 2014)

 **€78.3**

2014 vs. 2013 > **4.9%** ↑

Source: Observatório do Turismo de Lisboa

A QUE SE DEVE A EXCELENTE PERFORMANCE DE LISBOA?



Inúmeros artigos de imprensa e vários Prémios Internacionais ao longo dos anos

Alguns Prémios em destaque:

2014:

Melhor Destino de Cruzeiros na Europa
(World Travel Awards)

2013:

Melhor Destino de City Break na Europa
(World Travel Awards)

Melhor Destino City Break On a Budget
(Amadeus & WTM Travel Experience Awards)

Melhor Destino na categoria de *City Trips*
(HolidayCheck Destination Award 2013).

2010:

Melhor Destino de City Break Europa;
(World Travel Awards)

2009:

Melhor Destino de City Break Europa;
Melhor Destino de Cruzeiros
(World Travel Awards)

Dormidas 2014 –

Var % face a 2013

Lisboa (Set) – 15,5%
Londres (Jun) – 14,9%
Zagreb (Dez) – 12,4%
Madrid (Nov) – 11,4%
Amsterdão (Jul) – 10,7%
Vilnius (Set) – 10,6%

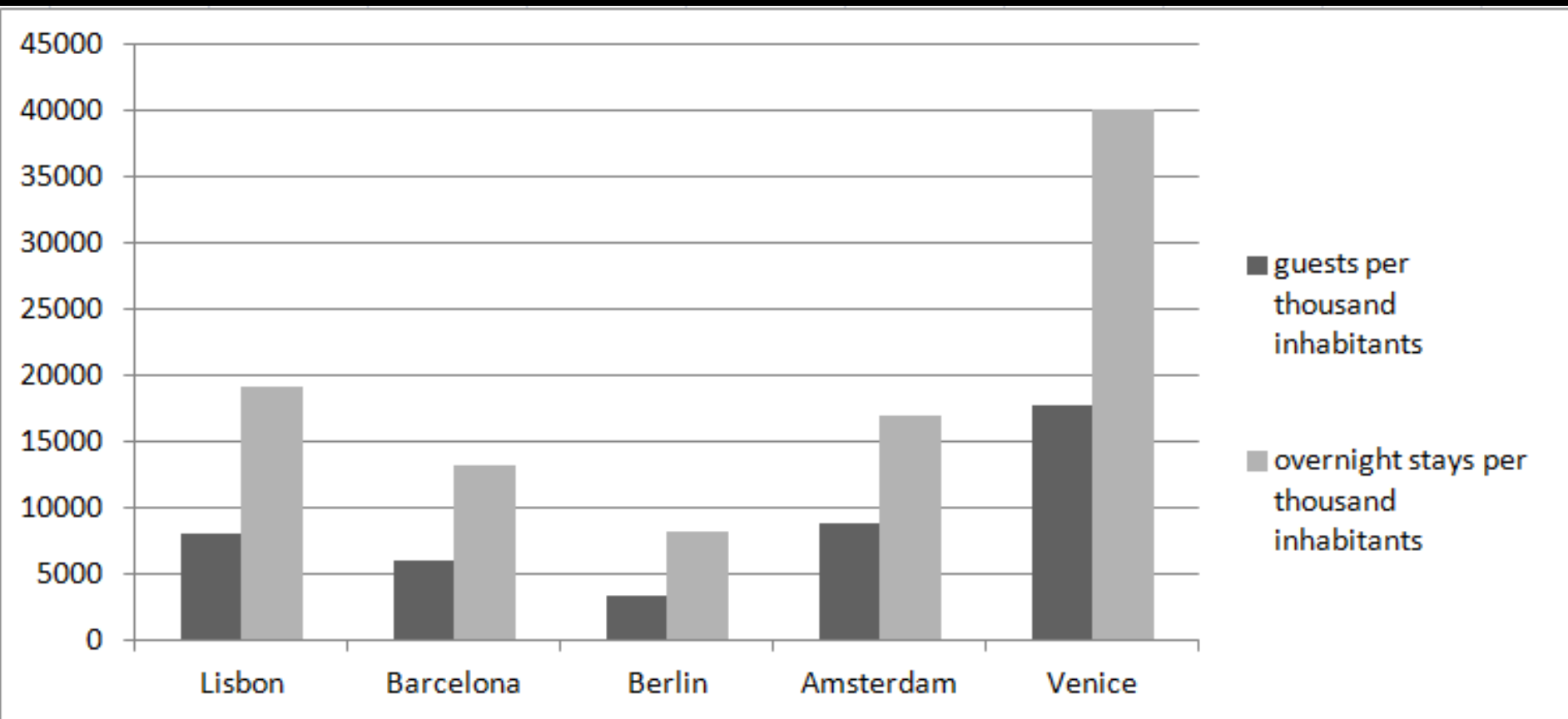
Sevilha (Nov) – 9,4%
Dubrovnik (Dez) – 8,9%
Bruxelas (Set) – 7,8%
Estocolmo (Out) – 7,3%
Bruges (Set) – 6,5%
Copenhaga (Set) – 6,4%
Viena (Out) – 6,1%
Berlim (Out) – 5,9%

Barcelona (Nov) – 4,4%
Bilbau (Nov) – 4,4%
Munique (Nov) – 3,5%
Valencia (Nov) – 3,5%
Hamburgo (Nov) – 3,0%
Taline (Nov) – 1,9%
Zurique (Ago) – 1,9%
Budapeste (Out) – 1,0%
Helsínquia (Nov) – 0,7%

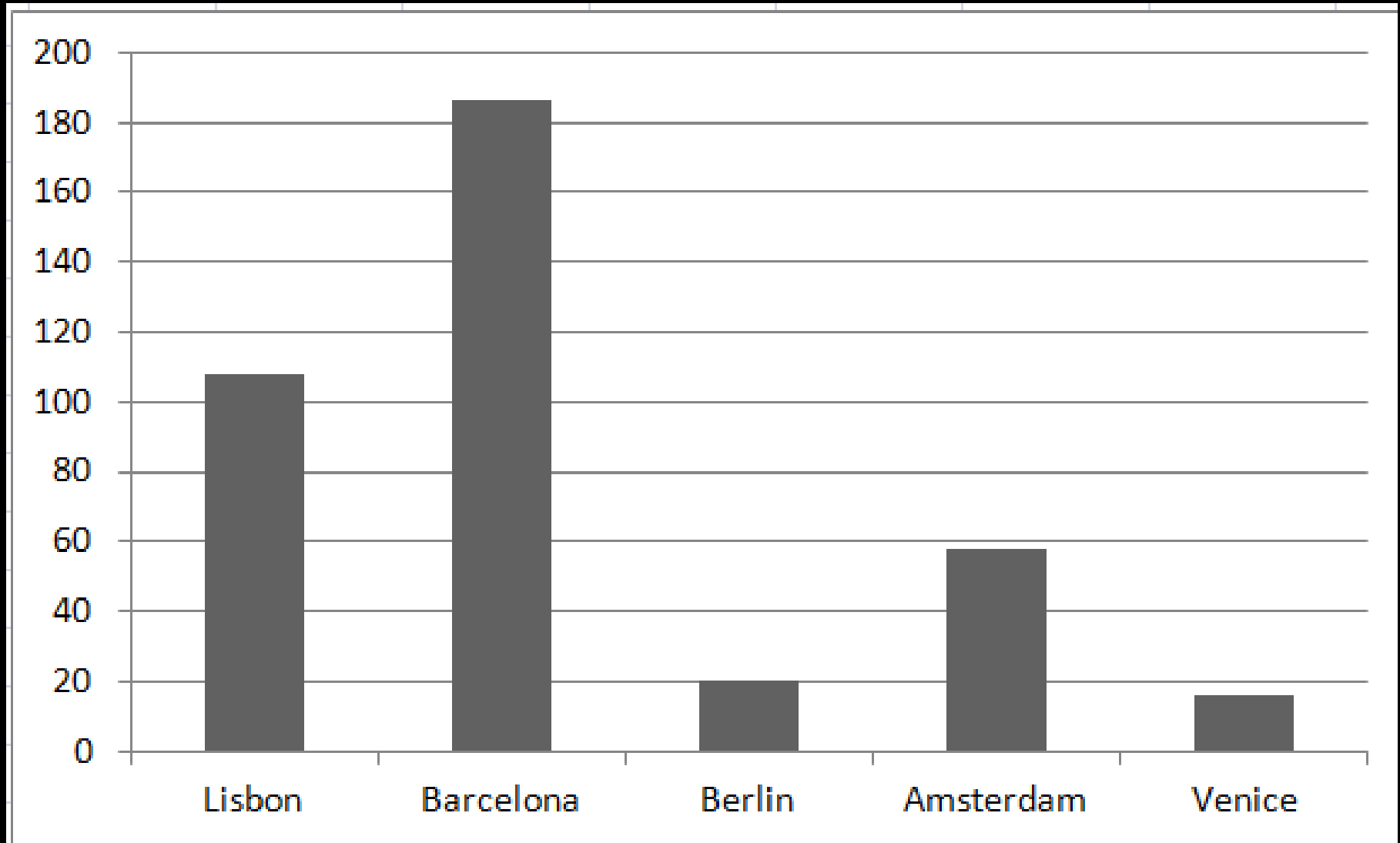
Praga (Set) - 0,6%
Paris (Set) - -1,4%



Number of guests and overnight stays per thousand inhabitants, in 2017

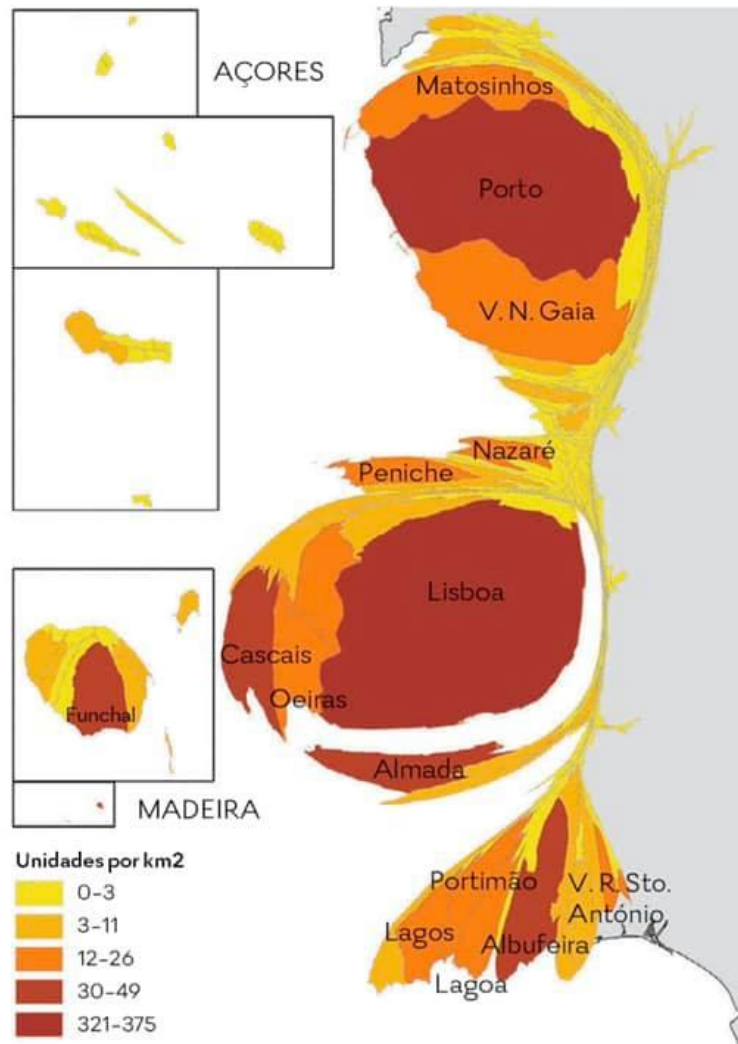


Number of airbnb per square kilometer, in 2017



ANAMORFOSE DA AIRBNB EM PORTUGA

Em 2018



FONTE: LIVRO A AIRBNB EM PORTUGAL



6. As causas da turistificação do centro histórico

- 1- o recurso a plataformas *online* como o Booking.com, Airbnb, Windu, Homeaway, etc que permitem uma hiperescolha, bastante individualizada se pensarmos nas estadias organizadas via internet;
- 2- o contínuo embaratecimento da mobilidade internacional, nomeadamente através das companhias aéreas *low cost*;
- 3- a tendência a nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros históricos e típicos, conferindo maior autenticidade urbana e mais experiência local à estadia;

- 4- a falta de oferta hoteleira no centro histórico da cidade, onde, por outro lado, havia um elevado número de edifícios devolutos;
- 5- a perceção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico que no arrendamento de longo prazo;
- 6- o investimento de milhões de euros em campanhas publicitárias que afirmam internacionalmente Lisboa como cidade europeia predileta para o *city-break*, reforçando a ideia de cidade enquanto lugar cosmopolita, rico de património e de dinamismo, sobretudo para jovens criativos de aspiração boémia e investidores imobiliários;
- 7- declínio do turismo, por questões de segurança internacional, em vários países árabes – Egipto, Tunísia, Marrocos.

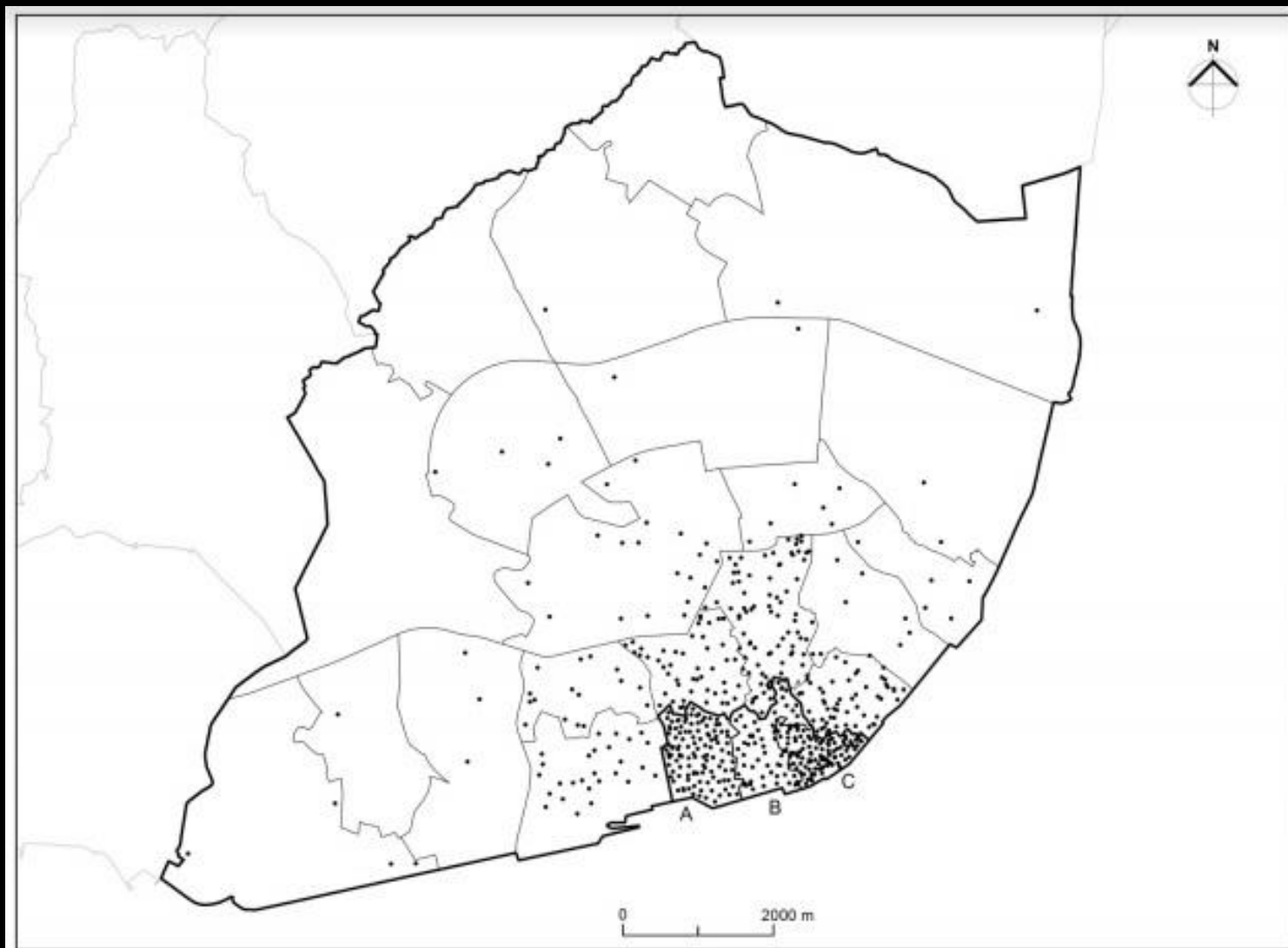
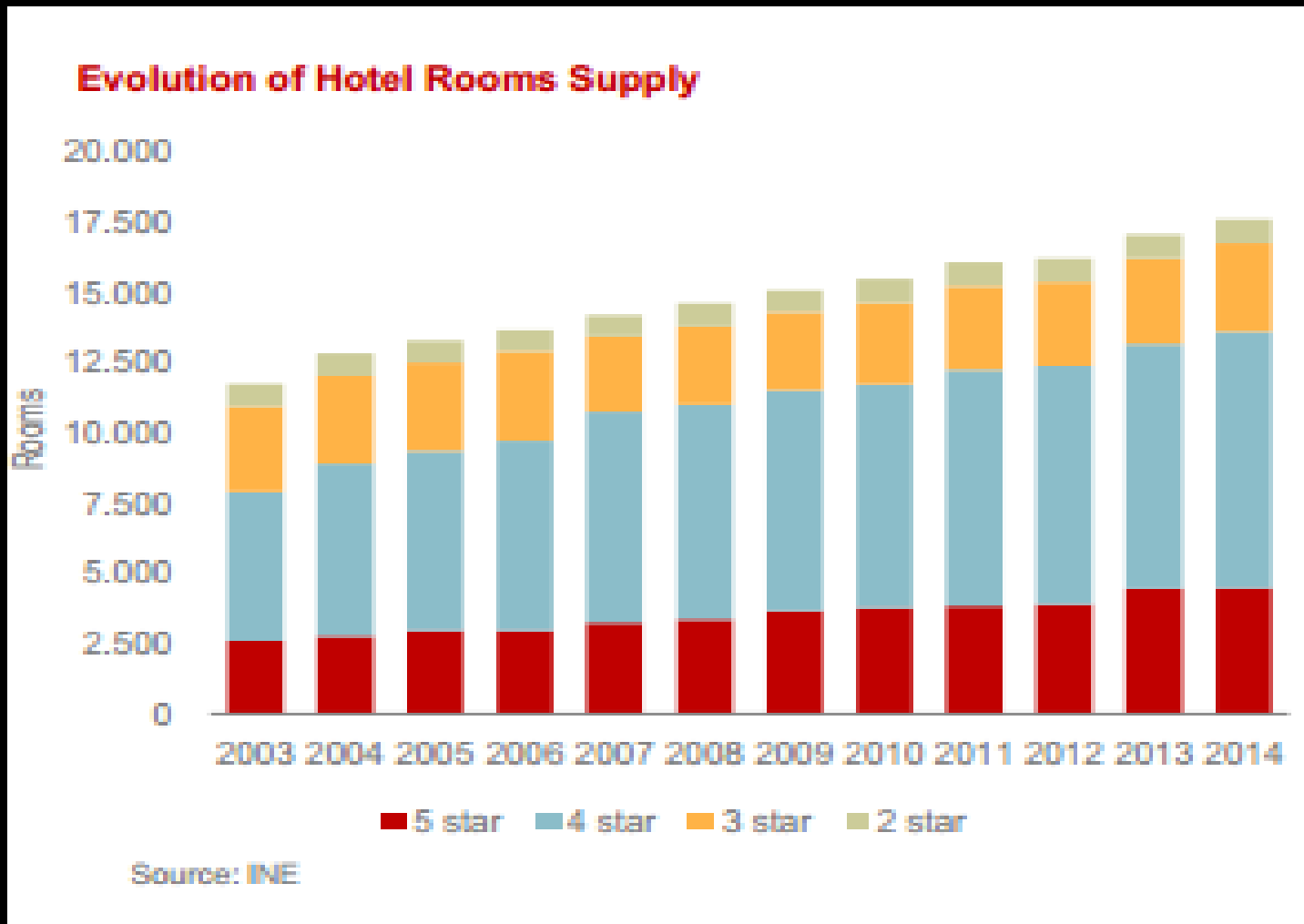


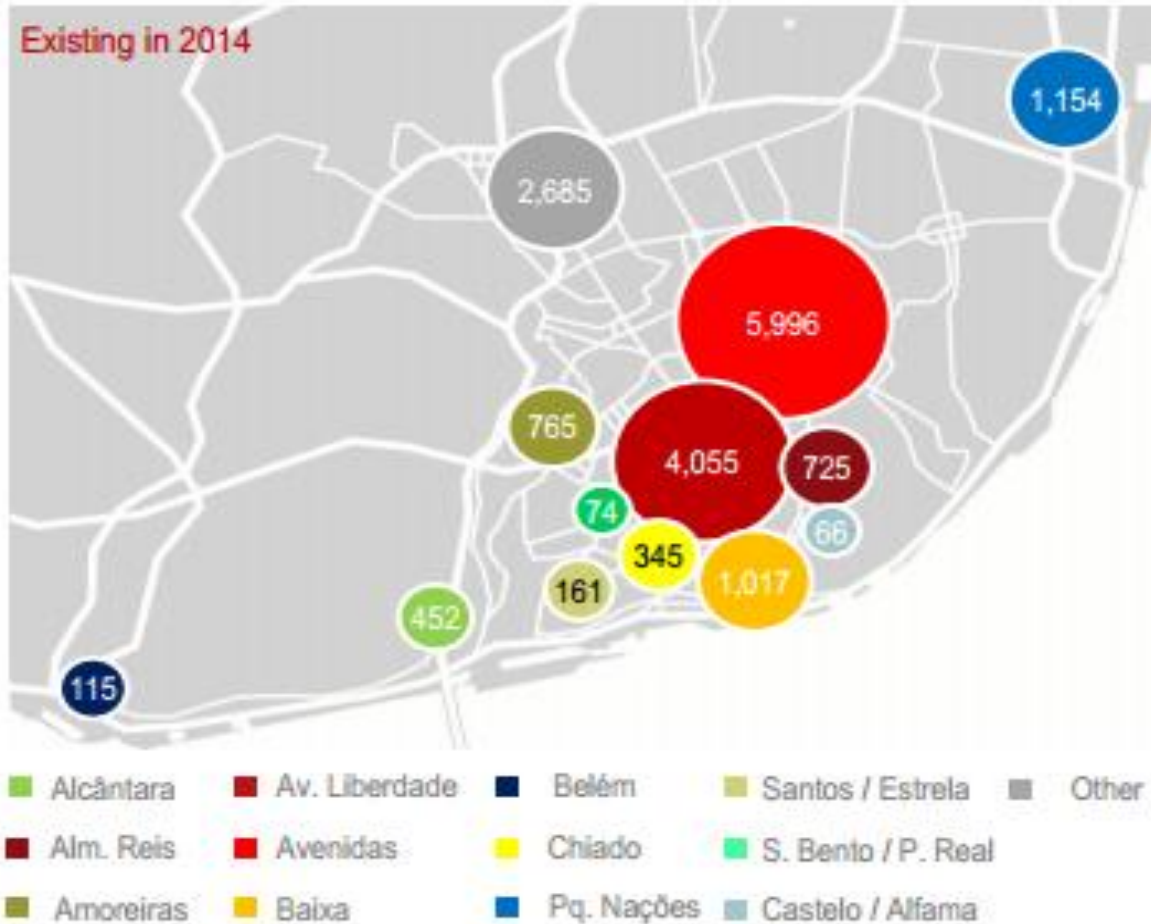
Fig 1 – Apartamentos turísticos em Lisboa (cada ponto representa 1 apartamento)

Fonte: amostra do site da Airbnb, Agosto de 2015

Evolution of lodging supply

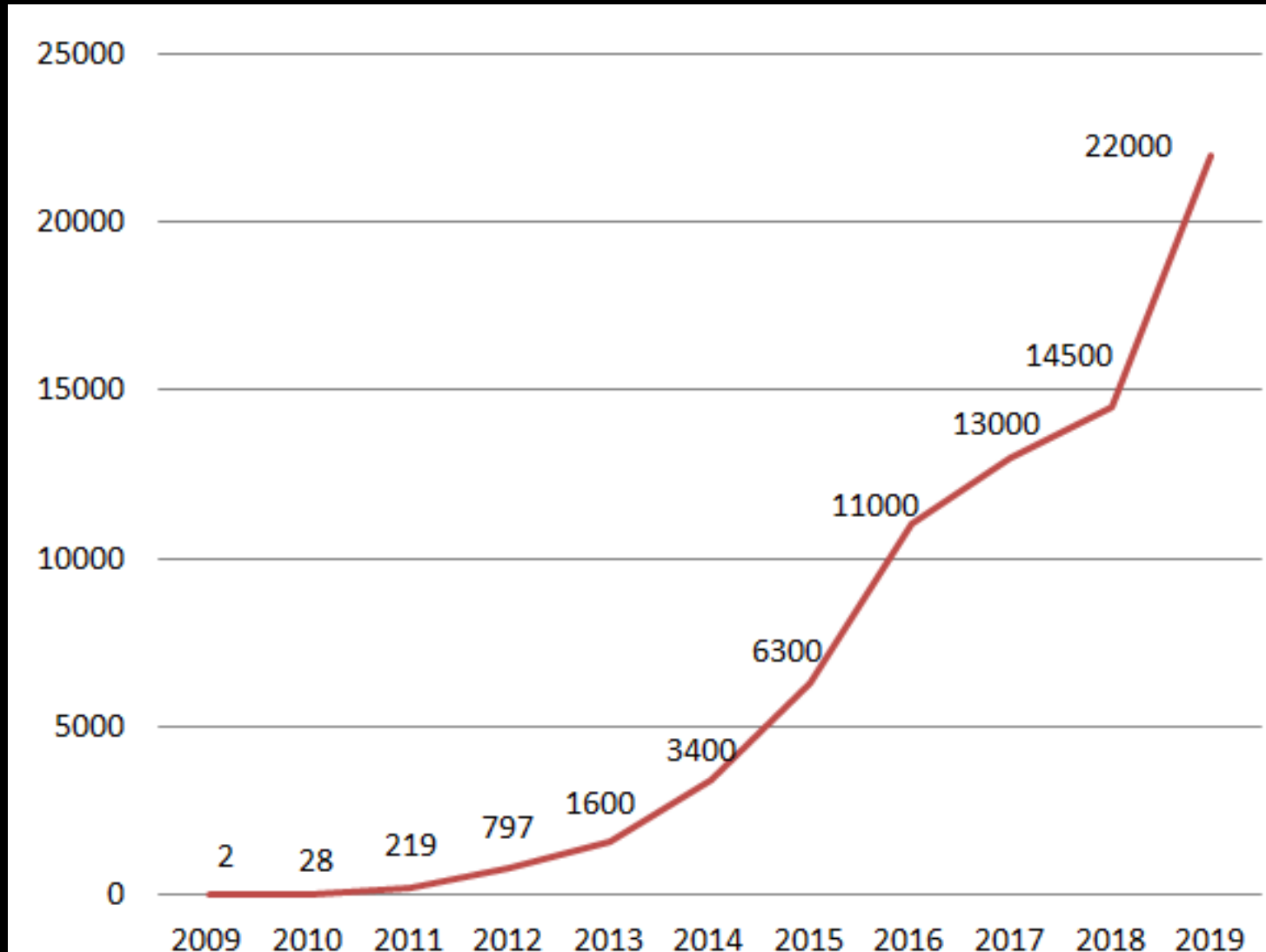


Hotel Rooms Supply: Existing & Pipeline



Source: INE and Observatório do turismo de Lisboa

Evolução do Alojamento Local em Lisboa (2009-2019)

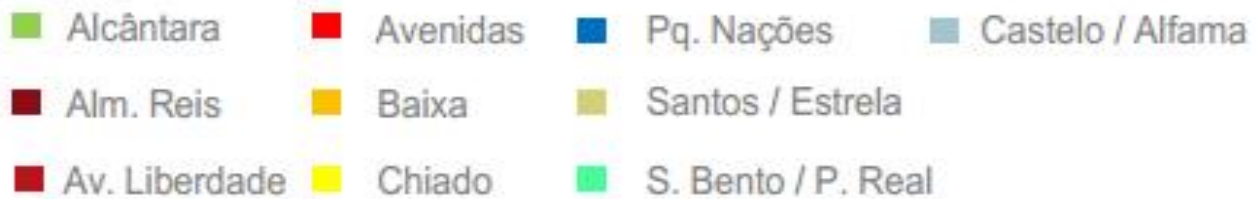


Airbnb Total Available Listings

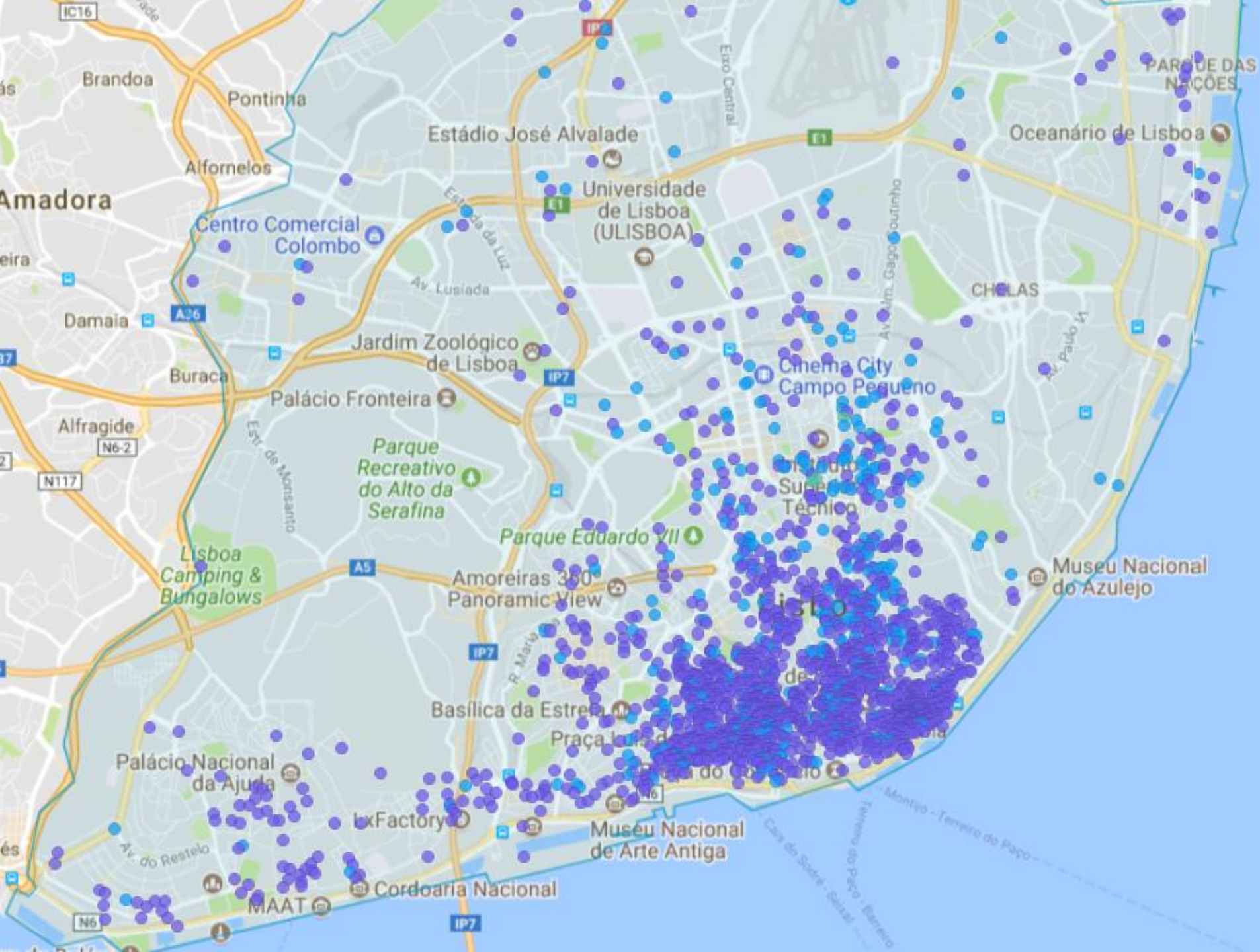
■ Entire Place ■ Private Room ■ Shared Room



Tourist Apartments Supply

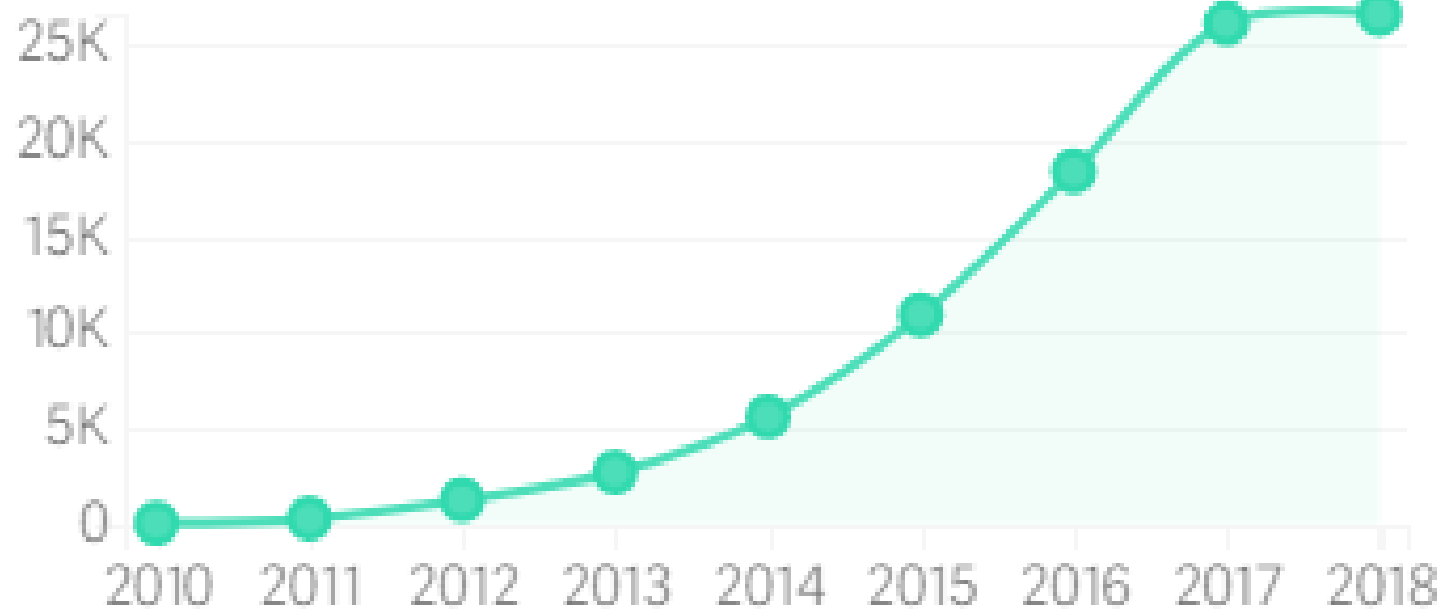


Source: JLL analysis



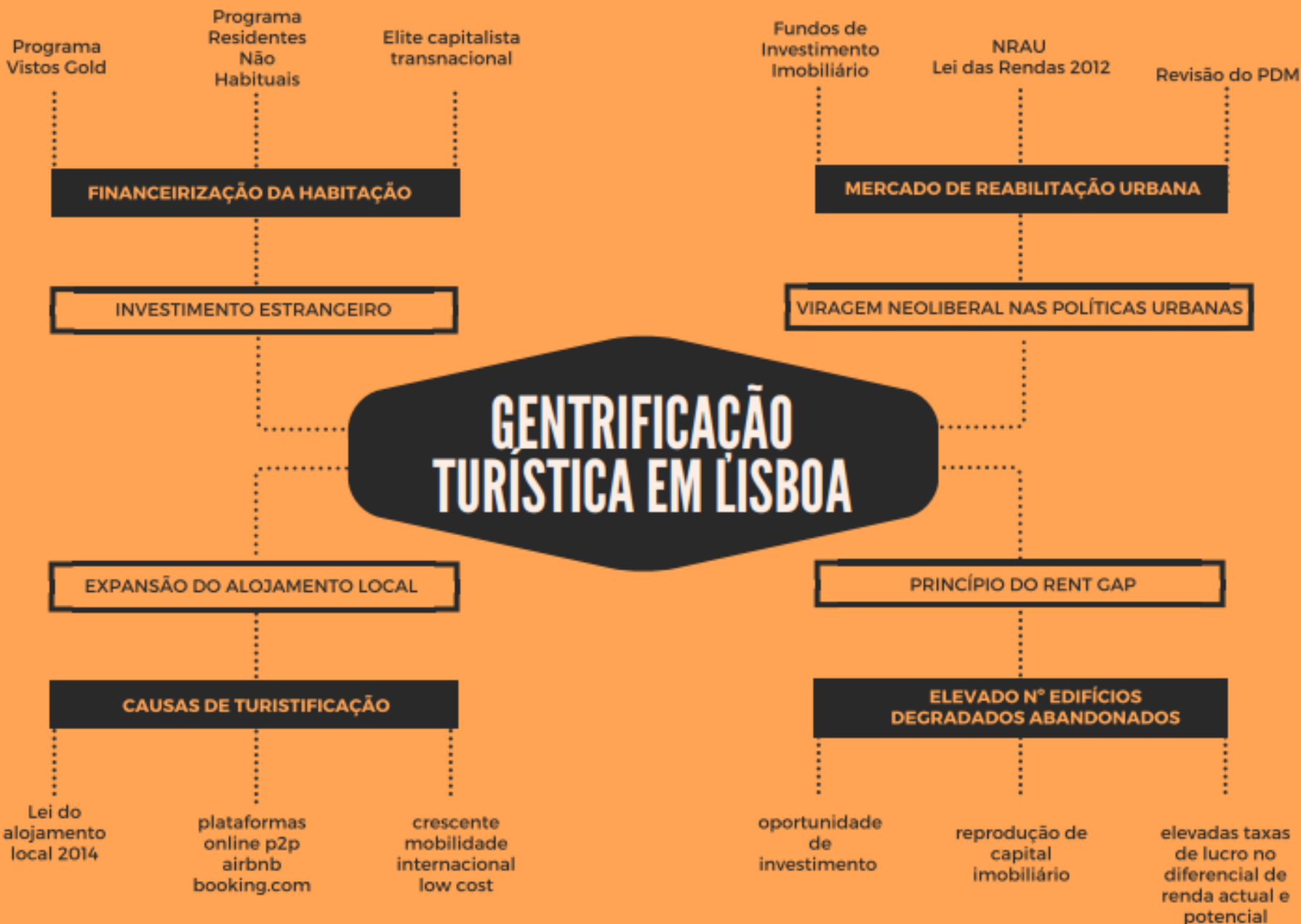
Rental Growth

42% Annual Growth



- <http://sicnoticias.sapo.pt/economia/2017-12-26-Alojamento-local-quadriplicou-em-tres-anos>

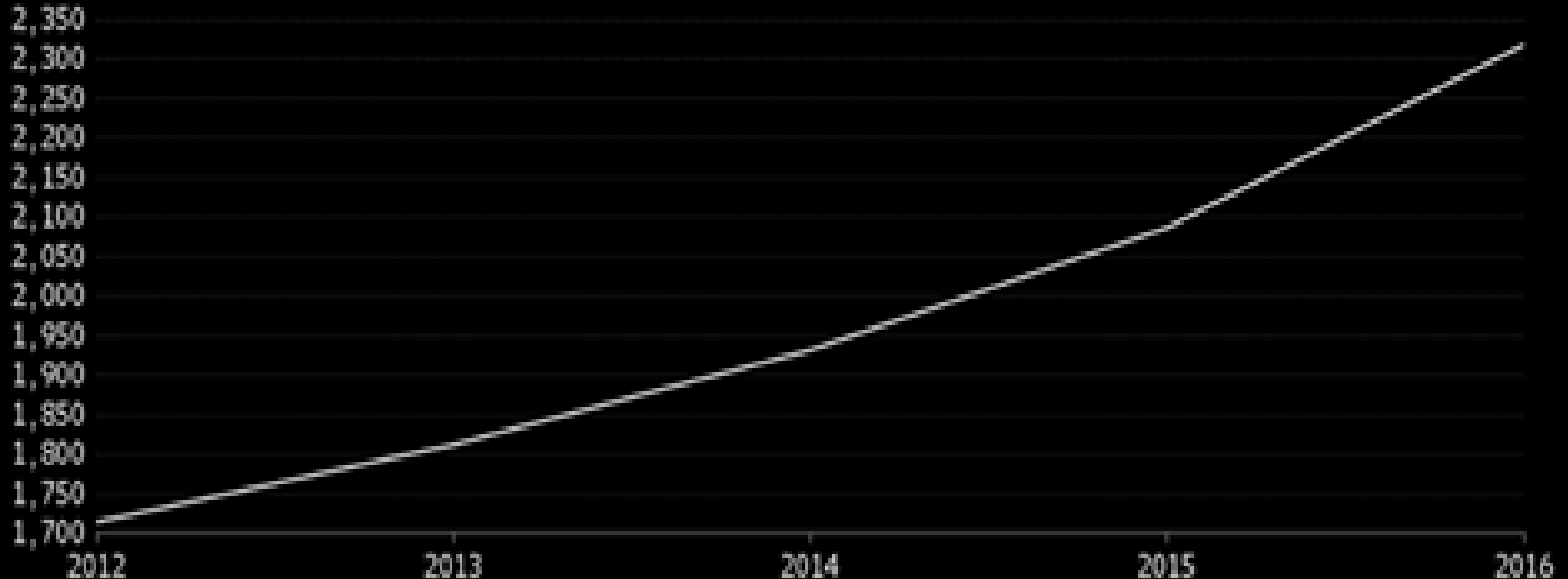
- https://www.rtp.pt/noticias/pais/santa-maria-maior-em-lisboa-perdeu-quase-dois-mil-habitantes-desde-2013_v1068237



7. Algumas consequências

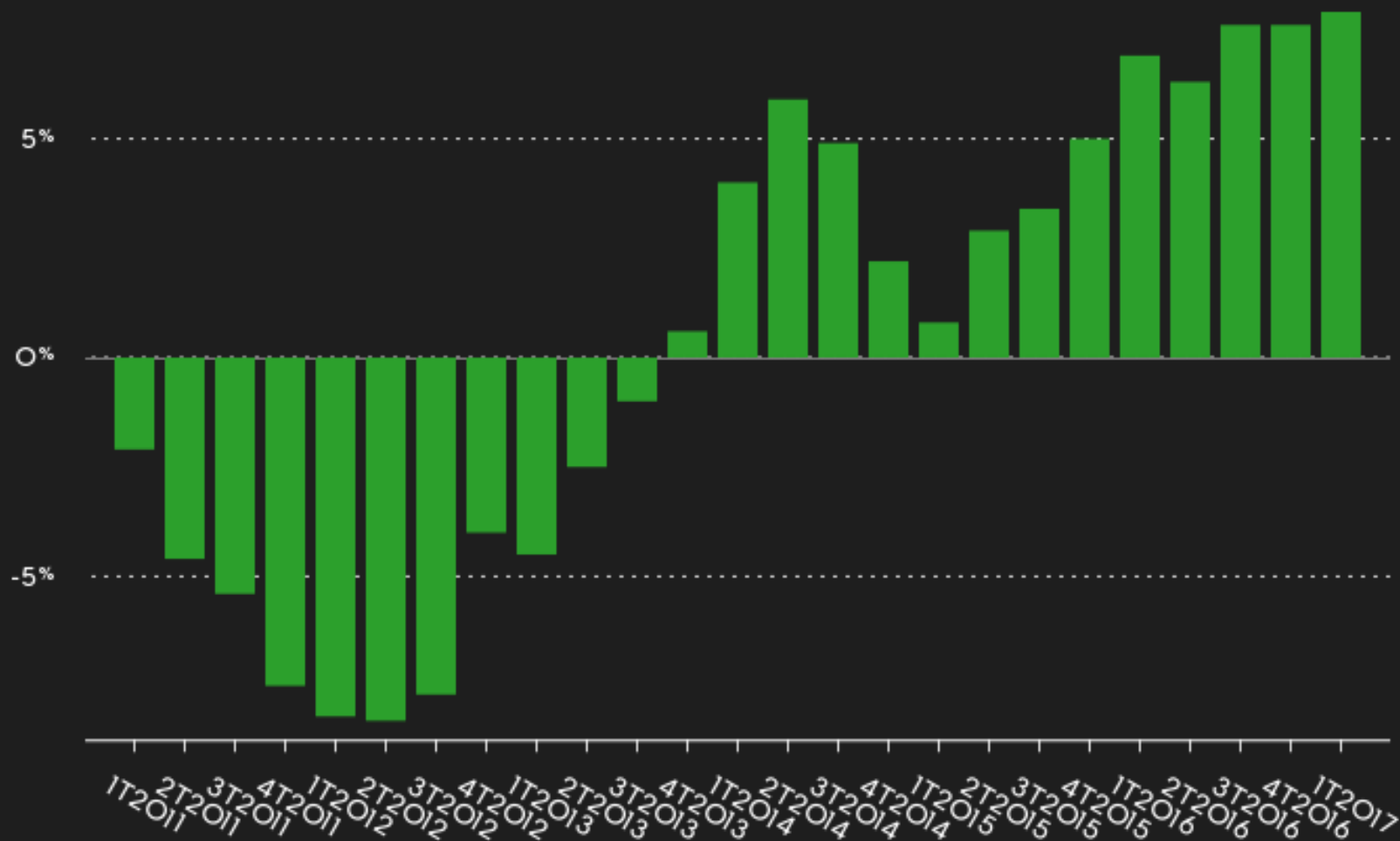
Hot Housing Market

Lisbon home prices rose 35% in the 2012-2016 period to 2,318 euros per square meter



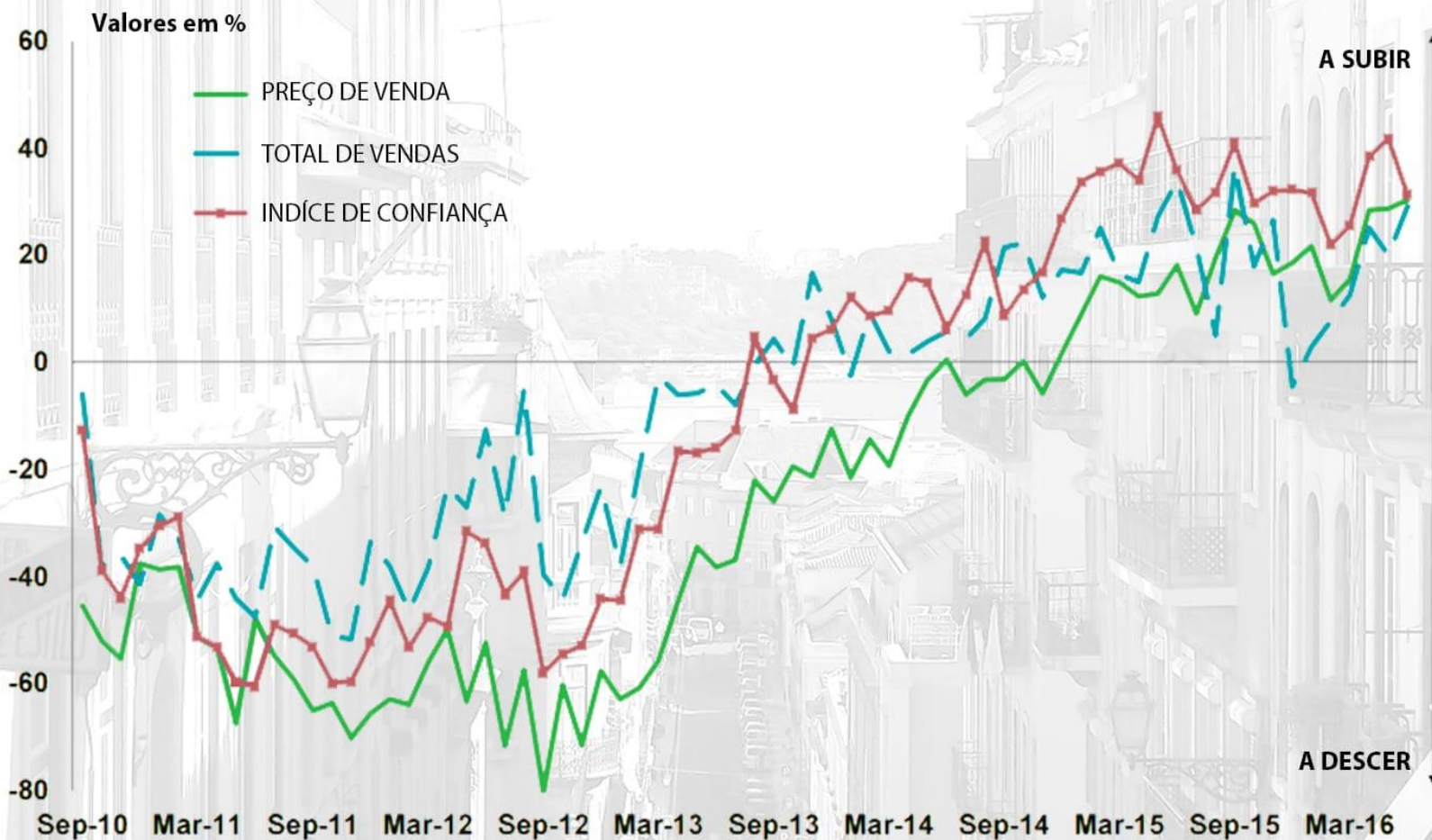
Subida recorde nos preços das casas

Variação trimestral do Índice de Preços da Habitação em termos homólogos



June 2016 RICS/Ci Portuguese Housing Market Survey

(Inquérito mensal aos Mediadores Imobiliários)



* O índice Grau de Confiança é um balanço entre as expectativas no nº de vendas/preço para os próximos meses por parte dos operadores imobiliários do mercado

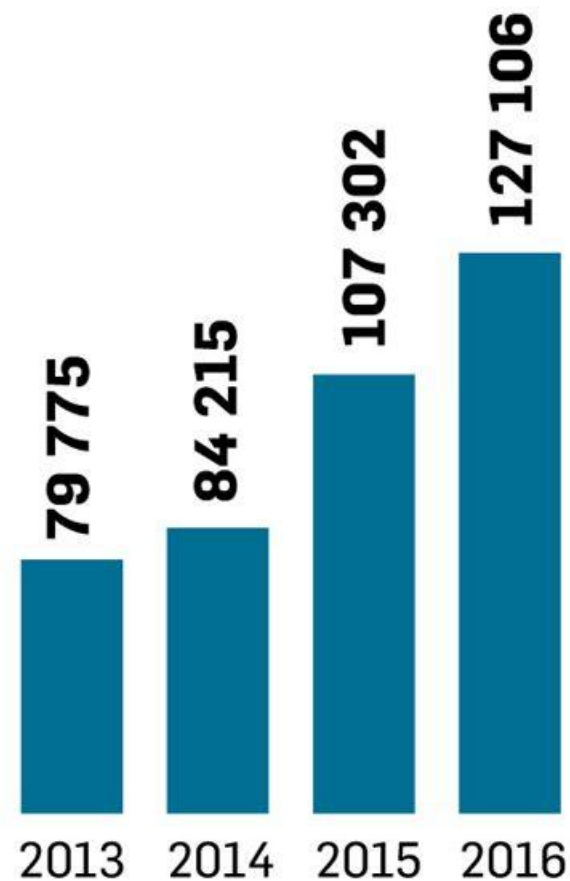
Sources: RICS/ Confidencial Imobiliário

Índice de preços da habitação

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA, EM PORCENTAGEM



Total de vendas de casas



LISBOA

2231 €
+15,1%

Santa Clara
1549€
+5,8%

Olivais
1500€
+14,9%

Parque das Nações
3124€
+8,3%

Carnide
2235€
+7,0%

Lumiar
2107€
+6,3%

Alvalade
2467€
+19,7%

São Domingos de Benfica
2307€
+13,5%

Marvila
1651€
+3,4%

Benfica
1792€
+14,1%

Avenidas Novas
2433€
+8,4%

Areiro
2202€
+13,9%

Campolide
1922€
+5,0%

Arroios
2115€
+15,4%

Beato
1542€
+19,9%

Campo de Ourique
2417€
+16,4%

Penha de França
1793€
+28,1%

Ajuda
1888 €
+21,6%

Alcântara
1950€
+22,8%

Estrela
2589€
+20,9%

Misericórdia
3244€
+38,2%

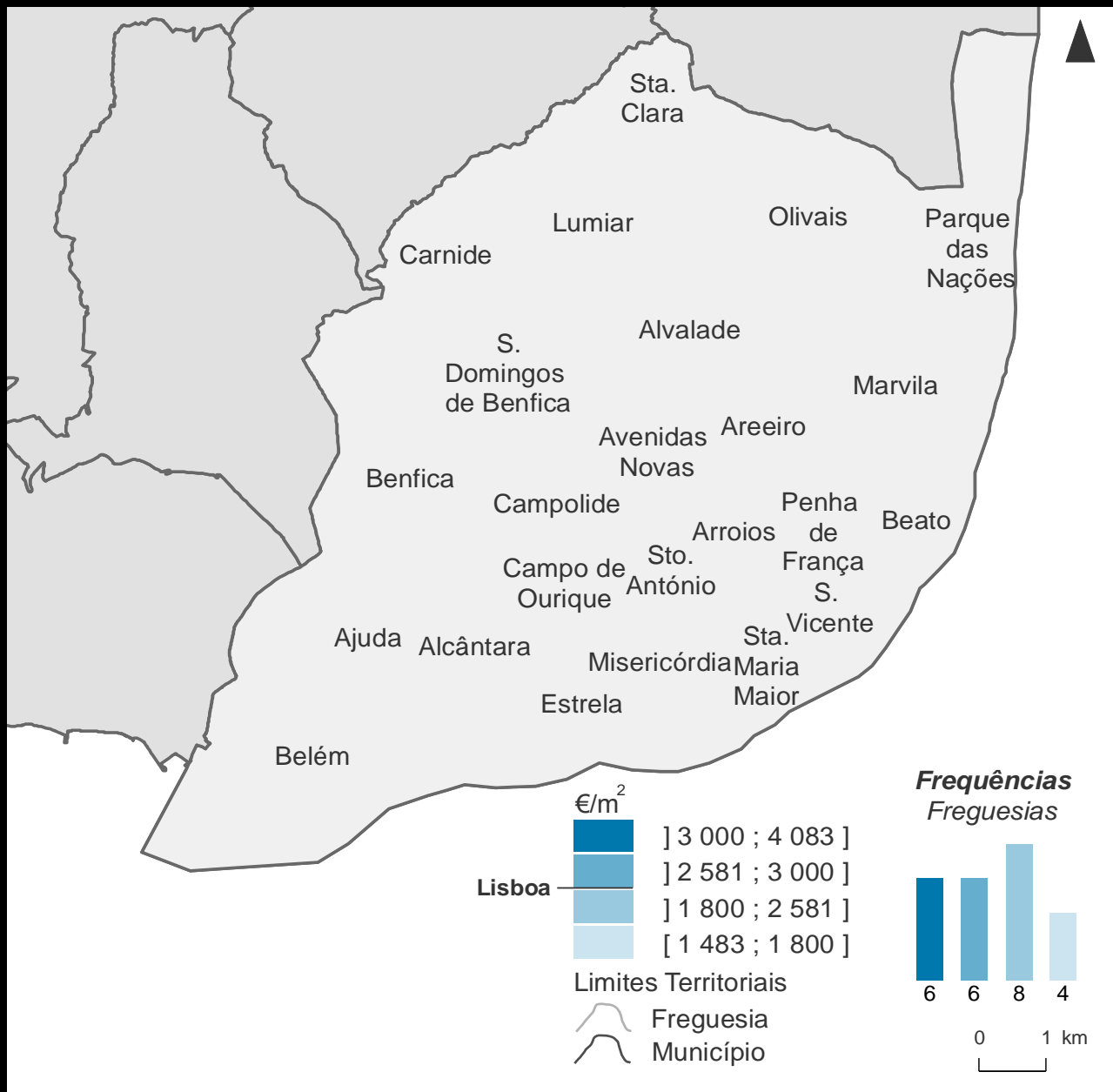
Santa Maria Maior
3195€
+12,6%

Santo António
3294€
+46,1%

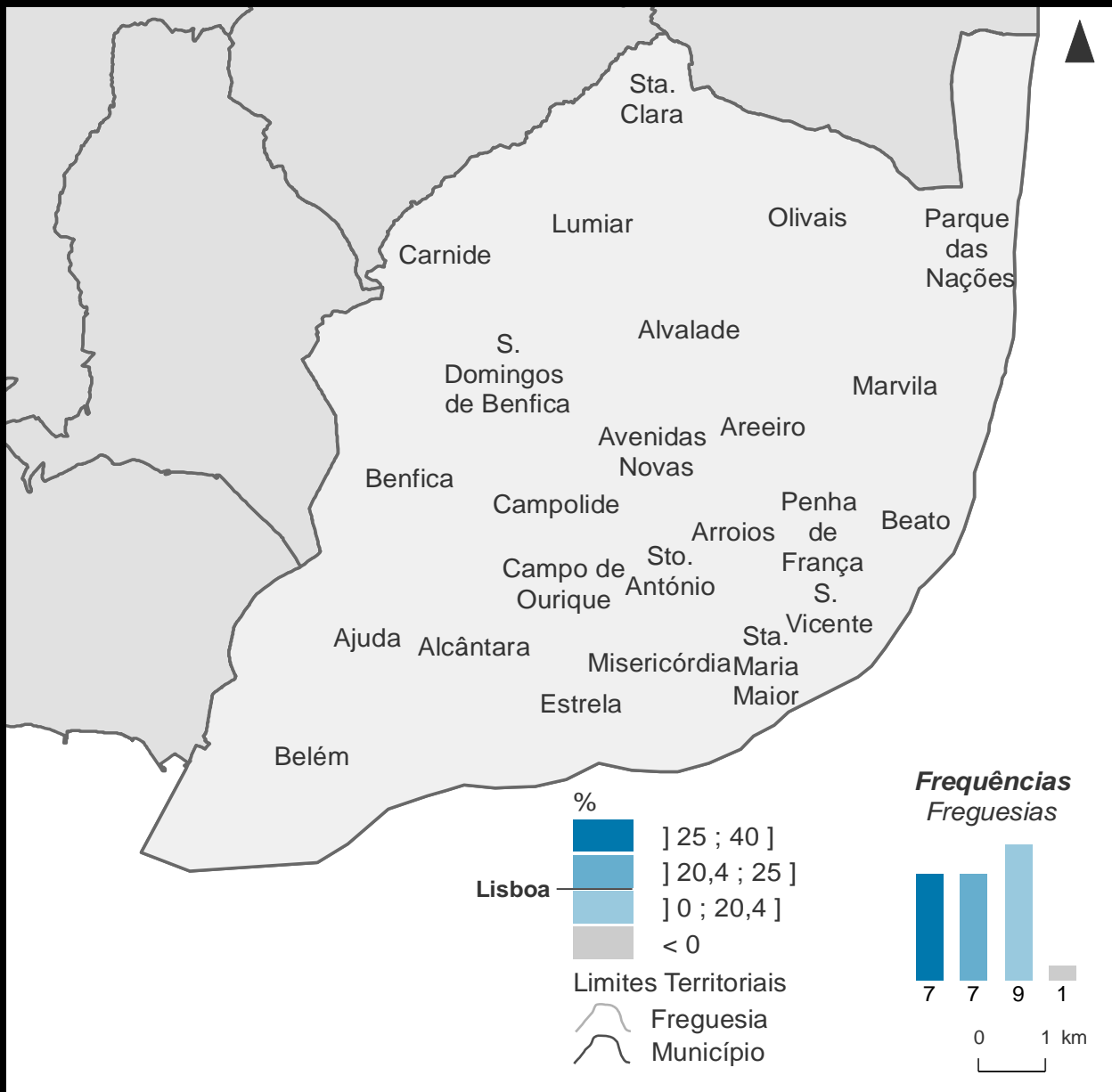
São Vicente
2300€
+30,8%

Belém
2514€
+25,7%

Valor mediano das vendas por m², 1T 2018



Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², 1T 2018



Distorções no mercado de habitação e desalojamentos

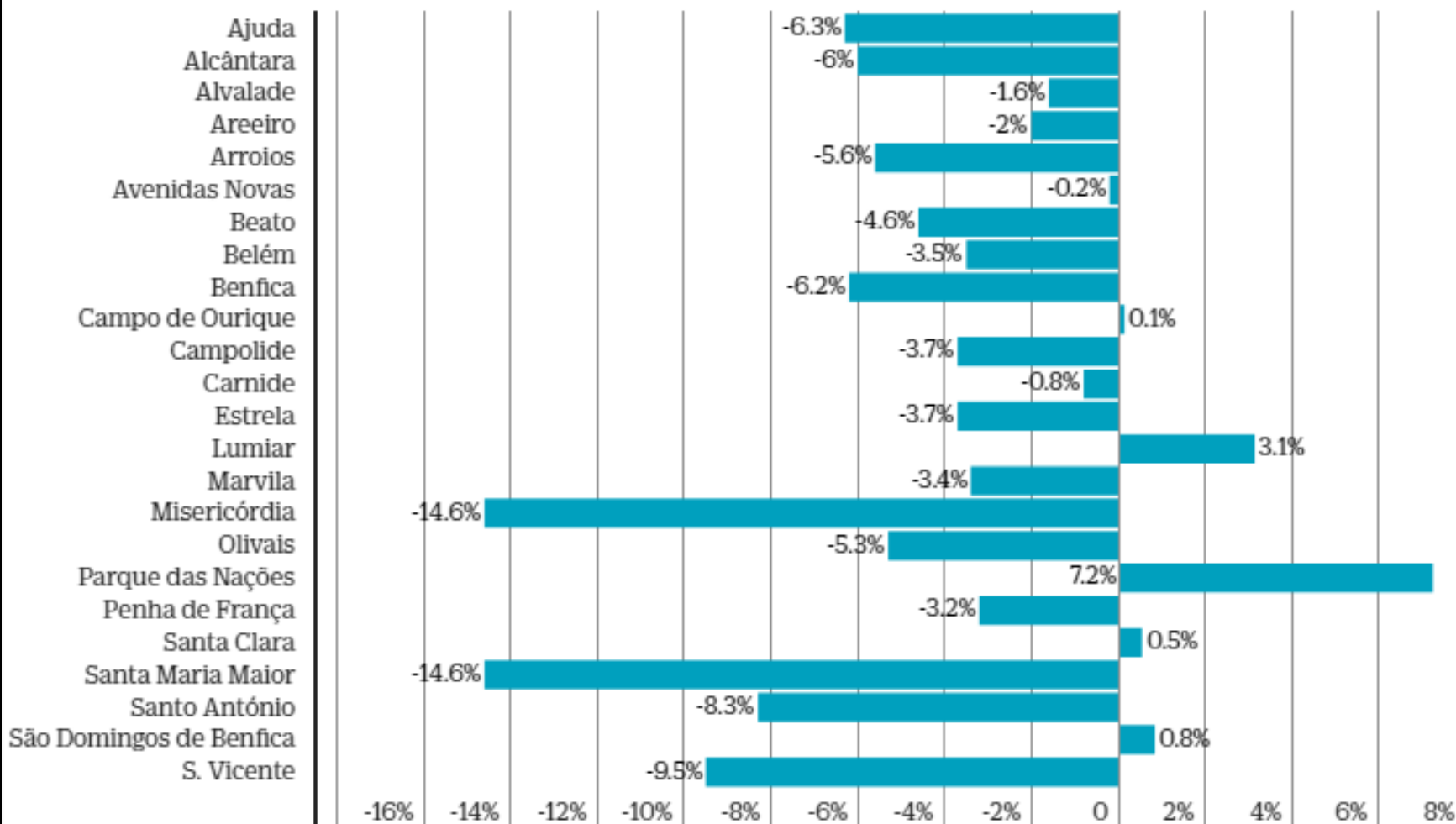


OS ROSTOS DOS DESPEJOS

PELO DIREITO A HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO

As freguesias do coração histórico de Lisboa perderam, entre 2013 e 2017, 14,6% dos seus eleitores - ou seja, em traços largos, de residentes. **A perda atinge a mesma proporção em Santa Maria Maior e na Misericórdia, que no conjunto integram os bairros de Alfama, Mouraria, Castelo, Baixa, Chiado, Bairro Alto e Madragoa.** Um decréscimo que é coincidente no tempo com o boom do turismo na capital. E junta-se a outro dado relevante: nesta altura, as duas freguesias concentram 45% do alojamento local (AL) registado em toda a cidade de Lisboa.

Variação do número de eleitores 2013-2017



MOURARIA
CONTRA OS DESPEJOS
A CAMARA
TEM CASAS
TEM SOLUÇÃO

NÃO
MOS SER DESPEJADOS
DA
MOURARIA
NÃO

NO WE DONT
WANTO BE EVICT
NO FROM MOU

25

NAO
SAIO
DAQUI.





STOP

DESPEJOS!

- https://www.rtp.pt/noticias/pais/santa-maria-maior-em-lisboa-perdeu-quase-dois-mil-habitantes-desde-2013_v1068237

Sobrelocação de equipamentos, infraestruturas e transportes





Aumento da produção e acumulação de lixo e resíduos sólidos urbanos



A

Turismo de cruzeiro e impacto ambiental









Overcrowding





























Cataratas Niágara





Capela Sistina









Monte Evereste: 2009 e 2019





Palácio de Versailhes





Privatização do espaço público



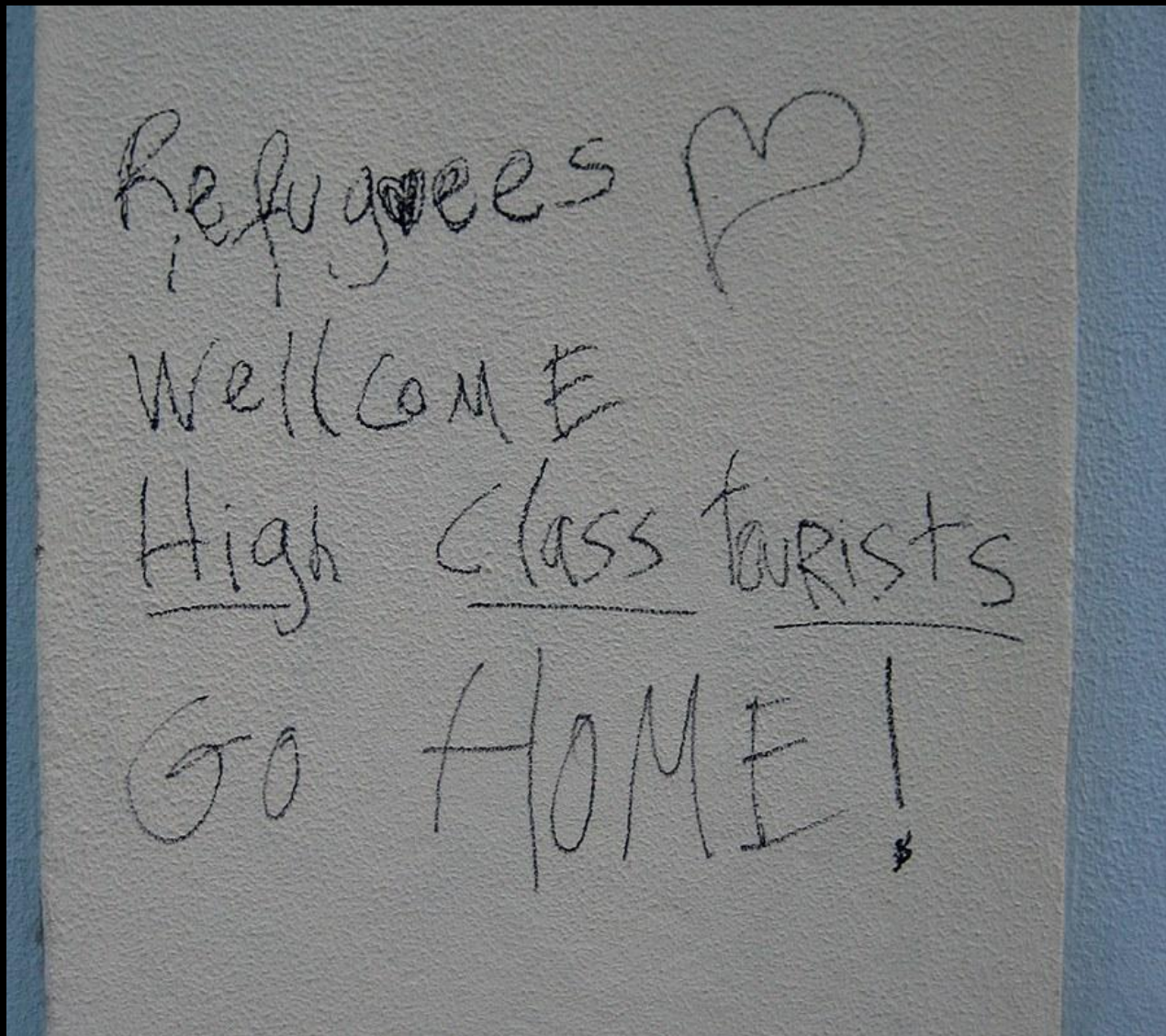


Disneyficação e tematização da cidade





A ameaça da turismofobia?



MASS
TOURISM
=
HUMAN
POLLUTION

MASS TOURISM
=
HUMAN
POLLUTION

AIRBNB IS
KILLING
OUR CITY



GOOGLE:
PETICAO TRAVAO
ALODAMENTO
LOCAL



TURISTA
TURISTA
FAZ MAL
A VISTA

Zonas de contenção do AL

LEGENDA

-  Zona de contenção relativa
-  Zona de contenção absoluta





<https://vimeo.com/206122090>



YOU'LL SOON BE HERE
em breve estarás aqui

<https://vimeo.com/182015533>

Um documentário
de **Left Hand Rotation**

O que vai acontecer aqui?

What is going to happen here? / ¿Qué va a ocurrir aquí?

<https://vimeo.com/357310878>

References

- Ashworth, G.J.; Page, S. (2011) Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32, 1-15.
- Atkinson R, Bridge G, 2005 *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context*. Routledge, London.
- Bridge, Gary et. al. (2012), *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?* Londres: Polity Press.
- Bures, Regina; Cain, Colleen, 2008. Dimensions of Gentrification in a Tourist City. <http://paa2008.princeton.edu/papers/81623>
- Butler, Tim (1997), *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate.
- Caulfield, Jon (1994), *City Form and Everyday Life. Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto: University of Toronto Press.
- Clay, Phillip (1979), *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, Massachusetts: D.C. Heath.
- Cocola-Gant, Agustín (2015) "Tourism and commercial gentrification". *RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality"*. Urbino (Italy), 27-29 August 2015.

- Delgadillo, Victor (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. In: Delgadillo, Víctor; Díaz, Ibán; Salinas, Luis (org.). *Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y América Latina*. Coyoacán: Instituto de Geografía, UNAM, p.113-132.
- Fainstein, S. S., & Gladstone, D. (1999). Evaluating Urban Tourism. In D. R. Judd & S. Fainstein (Eds.), *The tourist city*. New Haven and London: Yale University Press. pp. 21–34.
- Galdini, Rossana (2007) Tourism and the city: opportunity for regeneration. *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*. vol.2, n.2: 95-111.
- Gotham, Kevin 2005. "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)." In *Urban Studies* 42, 7: 1099-1121.
- Habita (2016), *Situação de Emergência Habitacional: Proposta de Medidas*, Lisboa (mimeo).
- Hiernaux, Daniel; González, Carmen (2014) Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 55-70.
- Huning, Sandra; Novy, Johannes 2006. "Tourism as an Engine of Neighborhood Regeneration? Some Remarks Towards a Better Understanding of Urban Tourism beyond the 'Beaten Path'". CMS Working Paper Series | No. 006-2006.
https://www.geschundkunstgesch.tu-berlin.de/uploads/media/006-2006_03.pdf

- John Lang LaSalle, JLL, (2015) *Apartamentos Turísticos em Lisboa. Um Mercado em Crescimento*. Lisboa.
- Just Cause (2015), *Development without Displacement: Resisting Gentrification in the Bay Area*. www.cjic.org
- Law, Christopher 2002. *Urban Tourism. The Visitor Economy And The Growth Of Large Cities*. Continuum: London and New York.
- Lees, Loretta (2000), "A Reappraisal of Gentrification: Towards a Geography of Gentrification," *Progress in Human Geography*, 24(3): 389-408.
- Lees, Loretta; Bang Shin, Hyon; López-Morales, Ernesto (eds.) 2015. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press.
- Lees, Loretta; Bang Shin, Hyon; López-Morales, Ernesto (eds.) 2016. *Planetary Gentrification*. Bristol: Policy Press.
- Ley, David (1996), *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Marcuse, Peter (1985) Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28: 195–240.
- Mendes, Luís (2008) *A Nobilitação Urbana no Bairro Alto: Análise de um Processo de Recomposição Sócio-espacial*. Master's thesis. Lisboa. Department of Geography, Faculty of Letters, University of Lisbon.

- Mendes, Luís (2013) – “Public policies on urban rehabilitation and their effects on gentrification in Lisbon”, *AGIR. Revista Interdisciplinar de Ciências Sociais e Humanas*, vol. 1, n.º 5, pp.200-218.
- Mendes, Luís (2014) Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal. Uma análise à luz da tese do rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metr pole*, 16(32): 487-511.
- Mullins, P. (1991), Tourism Urbanization, *International Journal of Urban and Regional Research*, 15 (3), 326–342.
- Pavel, Fabiana (2015) *Transforma o Urbana de uma  rea Hist rica: o Bairro Alto. Reabilita o, Identidade e Gentrification*. Phd’s thesis. Lisboa. Faculty of Architecture, University of Lisbon.
- CML (2012), Programa de Desenvolvimento Comunit rio da Mouraria. Lisboa (mimeo).
- Savage, Mike; Warde, Alan (1993), *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*. London: Macmillan.
- Smith N (1979) Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, 45: 538-548.
- Smith N (1987) Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3): 462-465.
- Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, London.

- Smith, Neil. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, vol.34, n.º3, p.427-450, 2002.
- Tosics, Ivan (2015), Less money, more innovation. Regeneration of deprived residential areas since the crisis. <http://www.urbact.eu/less-money-more-innovation-regeneration-deprived-residential-areas-crisis>
- Turismo de Lisboa *et. al.* (2014), Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa 2015-2019. Lisboa (mimeo).
- Wilson, Julie; Tallon, Andrew (2012) “Geographies of gentrification and tourism. In J.Wilson, Julie (ed.) *The Routledge Handbook of Tourism Geographies*. London: Routledge.103-112.
- World Travel & Tourism Council (2007), Lisbon: The impact of travel & tourism on jobs and the economy. London (mimeo).