

ALOJAMENTOS TURÍSTICOS EM LISBOA

Teresa Barata-Salgueiro

Universidade de Lisboa

Recibido: 19 de abril de 2017. Devuelto para correcciones: 5 de junio de 2017. Aceptado: 13 de septiembre de 2017.

Alojamentos Turísticos em Lisboa

O aumento das mobilidades de pessoas, capitais e informação, combinado com as novas ferramentas tecnológicas propiciadas pela internet permitiu a turistificação alargada das cidades, associada a importantes dinâmicas de reabilitação urbana e valorização cultural. As políticas públicas facilitam estes processos que estão dependentes do investimento internacional que escolhe algumas localizações privilegiadas para acumular capital. Existe muita controvérsia e reacção dos habitantes locais sobre os efeitos dos novos produtos imobiliários, como o do arrendamento de curta duração a turistas na cidade histórica, pelas restrições que coloca no acesso à habitação.

O texto analisa o arrendamento turístico em Lisboa com base em duas linhas teóricas de referência, a circulação do capital entre circuitos de acumulação e no espaço geográfico e o papel das políticas públicas na atracção de visitantes e de investimento para o imobiliário e a regeneração urbana.

Palavras chave: Arrendamento de curta duração; turistificação; regeneração urbana; investimento imobiliário

Short rentals in Lisbon

The increasing mobility of people, capital and information, combined with the new technological tools provided by the internet, lie behind the touristification of the cities which has been associated with important dynamics of urban rehabilitation and cultural valorization. Public policies facilitate these processes that are dependent on international investment that chooses some privileged locations to accumulate capital. There is a lot of controversy and reaction from the local people about the effects of new real estate products such as short-term rentals in the historic city due to restrictions on access to housing.

The paper analyses this process in Lisbon, with two lines of reasoning: the theory of the circulation of capital between accumulation circuits and across geographical space; and the role of public policy attracting visitors and investment towards real estate and urban regeneration.

Keywords: short rentals; touristification; urban regeneration; real estate investments

Este texto foi preparado no quadro do Projecto FINHABIT, Viver em tempos financeiros. Habitação e produção do espaço no Portugal democrático, financiado pela FCT (PTDC/ATP-GEO/2362/2014).

Agradeço aos dois revisores anónimos e ao meu colega Jorge Malheiros os comentários que me foram muito úteis na finalização do artigo. Agradeço também a todos os que se disponibilizaram a responder ao questionário, bem como ao Pedro Guimarães a ajuda no respectivo tratamento.

A aceleração das mudanças globais contemporâneas manifesta-se nos territórios a todas as escalas. Neste texto foca-se a inter-relação entre turismo e reabilitação urbana nas áreas centrais¹ das cidades, através da exploração de informação sobre o alojamento de curta duração para turistas em Lisboa. Em estudos anteriores² apontámos para importantes mudanças nas dinâmicas recentes da inner city e identificámos o planeamento estratégico, que fez do turismo um dos pilares da economia da cidade, várias medidas de política favoráveis à reabilitação e regeneração urbanas, bem como a importância do imobiliário para investimento e acumulação do capital, como razões principais dessas mudanças.

Com este texto procuro dar um contributo para se perceber melhor o mercado de alojamento turístico e os respectivos actores, bem como para a discussão dos problemas associados ao processo de turistificação nas cidades. O mercado alterou-se recentemente fruto do crescimento rápido dos alojamentos para arrendamento de curta duração. Troitiño e Troitiño³ consideram a turistificação como a sujeição dos territórios às demandas do sector turístico, o que tem importantes efeitos em termos sociais e no território. De facto, a turistificação é um processo de mudança causada pelo aumento do número de turistas, está associada à reconfiguração do papel dos actores, designadamente das autoridades públicas locais e dos investimentos internacionais, e tem impactes no acesso à habitação, nas facilidades comerciais e de serviços, no espaço público, na qualidade de vida e na própria paisagem urbana.

A alteração nas relações entre turismo e cidade requer estudos que identifiquem tendências de mudança e seus efeitos para os vários grupos sociais, bem como atenção redobrada das autoridades e das políticas públicas no sentido de otimizar ou minorar esses efeitos.

Depois de uma breve referência ao crescimento do turismo e à mudança de características de muitos turistas, o texto prossegue com a discussão do quadro teórico metodológico que tem basicamente dois pilares, a questão do capital na produção do espaço urbano e o papel das políticas públicas, principalmente da regeneração urbana, na sua viabilização. O referencial teórico usado é o da circulação do capital entre circuitos da economia tal como formulado por Harvey⁴ e discutido por Aalbers⁵ e Fernandez e Aalbers⁶ que defendem a existência de um circuito financeiro

1 O foco é a área central no sentido de histórica porque anterior às grandes expansões do último quartel do séc. XIX. Em Lisboa, como noutras cidades, existem actualmente vários centros que só em parte se recobrem. O centro histórico é essencialmente constituído pela cidade primitiva que inclui a colina do castelo e os tecidos medievais adjacentes. Parte da cidade histórica foi ocupada pelo centro terciário, mas hoje o core do CBD não está mais onde estava até aos anos 60 do séc. XX, pelo que costumo distinguir entre o centro terciário tradicional, com frequência nas cidades portuguesas designado por 'Baixa', e o actual. A inner city engloba a área histórica e outras zonas antigas, não possuidoras da centralidade geométrica devido ao crescimento de Lisboa em faixa na margem do Tejo.

2 Barata-Salgueiro, Mendes, Guimarães, 2017.

3 Troitiño e Troitiño, 2016.

4 Harvey, 1978, 1985.

5 Aalbers, 2008.

6 Fernandez e Aalbers, 2016.

autónomo, nesta época de financeirização progressiva e alargada a todos os aspectos da economia e da vida quotidiana.

Na análise empírica que se segue faz-se a caracterização do alojamento local e dos seus principais agentes, tomando como exemplo Lisboa. Uso principalmente os dados do registo português destes alojamentos e um questionário exploratório feito a operadores desta actividade em Junho de 2016, em confronto com os poucos estudos entretanto disponíveis. Para dar conta dos impactes da actividade, para além da bibliografia com exemplos de outras cidades, procurei informação em artigos e reportagens da comunicação social, contactos com moradores, grupos e associações locais.

Por fim, nas reflexões finais, confrontam-se alguns resultados com os verificados noutras cidades, como é o caso de Barcelona, e reafirma-se a pertinência do estudo do imobiliário turístico em articulação com a financeirização e com as políticas públicas.

Turismo e cidade

A actividade turística cresceu consideravelmente nos últimos anos, avaliada pelo número de viajantes envolvidos, pela oferta mais diversificada de alojamentos e serviços especializados ou pelos montantes despendidos. Em 2016 registou-se uma procura turística mundial de 1235 milhões de pessoas, o que representa um crescimento de 46 milhões (+3,9%) em relação a 2015. A região com maior procura foi a da Ásia-Pacífico enquanto o Médio Oriente registou uma quebra de 2%⁷. O turismo é um dos componentes mais importantes da economia de muitos países, contribuindo em média para 4,1% do PIB, 5,9% do emprego e 21,3% das exportações de serviços na área da OECD. Portugal recebeu 10,15 milhões de hóspedes estrangeiros em 2015, número idêntico ao da população residente, estimada nesse ano em 10,37 milhões. As receitas turísticas no país aumentaram 10,7% em 2016 em relação ao ano anterior, ultrapassando os 12,6 mil milhões de euros⁸; o turismo é responsável por cerca de 9,2% do emprego.

Diversificaram-se também os destinos, o que traduz uma importante inversão de tendência, pois têm crescido as referências ao aumento do turismo nas cidades e à sua relação com a reabilitação urbana e a gentrificação⁹. Não vou deter-me sobre as causas para o crescimento do turismo que são sobejamente conhecidas e que incluem, entre outros, o grande aumento das mobilidades associado ao embaratecimento das viagens, o incremento dos rendimentos e do tempo livre, especialmente para as pessoas da terceira idade e jovens, alteração nos estilos de vida, e condições de segurança e geopolíticas internacionais. Estas não são contudo a única expli-

7 Organização Mundial de Turismo, 2016.

8 Observatório do Turismo, 2017.

9 Propus nobilitação ou enobrecimento para traduzir gentrification, mas tive de ceder à 'gentrificação' perante a vitalidade do aporuguesamento das palavras feito pelos colegas brasileiros.

cação, pois a Europa ganhou mais turistas do que aqueles perdidos pelos países da chamada 'Primavera árabe'¹⁰.

Tal como noutros aspectos da organização económica e social, também no turismo vários autores¹¹ distinguem o turismo de massas que marcou a segunda metade do século XX, do turismo contemporâneo caracterizado por maior diversidade. O primeiro mostrava concentração temporal nos períodos de férias destinadas ao descanso e recuperação da energia para novo ano de trabalho. Fossem férias de verão, em lugares de sol e mar, ou de Inverno, em zonas montanhosas e com neve, ambos os destinos eram não urbanos. O período actual caracteriza-se por uma maior diversidade de segmentos e modalidades, algumas destinadas a verdadeiros nichos de consumidores. *City breaks*, turismo cultural, de negócios, de congressos, de saúde, de compras, entre muitos outros. As estadas têm dimensões muito variadas, tendem a processar-se de forma mais segmentada ao longo do ano e o destino é, cada vez mais, citadino. Mesmo o turismo cultural que teve sempre alguma representação nos movimentos turísticos, apresenta hoje maiores números e diversificação. Paiva¹² refere que dos 10 monumentos mais visitados no mundo apenas um diz respeito a um elemento natural (as cataratas do Niágara), pois todos os outros são produto de construção social e localizados em cidades.

A expansão do turismo cultural e, de um modo geral, a exploração da cultura e das artes pelo consumo têm justificado que estes sectores sejam usados como foco de atracção numa forma que Zukin¹³ identificou como o desenvolvimento da economia simbólica. A cultura funciona como pilar de operações de regeneração urbana, por vezes em projectos em que a forma arquitectónica se sobrepõe ao conteúdo, e desencadeados ao serviço da 'marca' como Evans¹⁴ tão bem explicou. Bilbao é um bom exemplo de regeneração urbana ancorada no valor económico e simbólico da cultura e das artes¹⁵. De forma ainda mais complexa, a cidade turística de Buenos Aires resultou de um processo de estetização e de exotização que convive com a cidade vivida pelos habitantes no seu quotidiano mas também se alimenta dela. Esta relação envolve, porém, conflitos e contradições¹⁶.

Nas alterações sofridas pela actividade turística merece destaque a emergência de um novo perfil de turista a que se vem chamando 'novo turista' ou 'pós-turista'¹⁷ que tem uma imagem negativa do turista predador, pretende conhecer novos sítios e culturas mas, ao mesmo tempo, procura sentir a cidade a partir de dentro, com o olhar de um residente. Recorrendo com frequência aos voos *low-cost*, alguns destes 'novos turistas' evitam o alojamento hoteleiro em favor do de curta duração que lhes oferece uma experiência de vida pretensamente mais autêntica e, no caso do

10 Nunes, 2016.

11 Ver Mullins, 1991; também Lash e Urry, 1994.

12 Paiva, 2016.

13 Zukin, 1995.

14 Evans, 2003.

15 Cameron e Coaffee, 2005; Vicario e Martinez Monje, 2005.

16 Bertonecello e Troncoso, 2014.

17 Lash e Urry, 1994.

aluguer de um quarto numa casa familiar, o convívio mais próximo com os residentes. Füller e Michel¹⁸, a propósito do significado das mudanças registadas em Kreuzberg (Berlim), incluem no título do seu artigo o *slogan* usado por uma agência de aluguer de alojamentos turísticos “*Stop Being a Tourist*”. A alteração nas motivações para a viagem e a sua vivência, a ‘nova cultura da viagem’ de que falam Russo e Quagliari¹⁹ é também favorável à procura de alternativas à oferta hoteleira tradicional, caso do intercâmbio de residências que estes autores estudam em Barcelona e Paris, ou outras modalidades novas de estada, como a analisada neste texto.

Um certo esgotamento dos destinos tradicionais do turismo de massa levou à necessidade de produzir novos espaços para a exploração turística que sirvam também a acumulação do capital e a especulação imobiliária, como os centros históricos que possuem importante riqueza patrimonial e cultural, e áreas de concentração de actividades de consumo e de lazer, de que são exemplo alguns centros comerciais gigantes e parques de diversões. Produzidos de novo em áreas periféricas, produto da regeneração de zonas obsoletas e mais ou menos abandonadas na cidade ou pela reabilitação dos centros históricos, estas transformações acompanharam alterações de política urbana mais favoráveis à reabilitação ou regeneração dos tecidos existentes.

Mesmo num destino fortemente associado ao turismo de praia, como Palma de Maiorca, os sinais de esgotamento do turismo de massas, no final dos anos 80, obrigaram a uma reorganização da actividade e a uma expansão dos sítios turísticos fora da zona costeira. Houve necessidade de encontrar ‘novos’ territórios para exploração turística que possuíssem valores naturais ou culturais. O velho centro da cidade de Palma foi então reestruturado para atrair visitantes e capital²⁰. Processo semelhante ocorreu em Santa Cruz de Tenerife onde a interpenetração entre turismo e gentrificação é muito forte, na medida em que os bairros gentrificados, pelos serviços que oferecem, funcionam como ímanes para o turismo²¹ à semelhança do que sucede no Bairro Alto, em Lisboa. Ao mesmo tempo que os lugares conhecem alterações na sua materialidade, produzem-se novos sentidos e essas representações são igualmente incorporadas no processo de acumulação²².

No mesmo sentido da valorização dos centros urbanos e da sua riqueza patrimonial e cultural, Graziano²³ fala do novo turismo praticado pela elite transnacional do consumo que procura experiências e emoções e cujo padrão de consumo, norteador pela procura de actividades criativas e culturais, se sobrepõe ao dos gentrificadores. Esta autora nota ainda que a intervenção pública facilita a expansão da gentrificação como principal factor de transformação da cidade, mesmo em bairros onde o processo começara espontaneamente. E dá exemplo de uma área em Brooklin (Nova Iorque) em que se procurou atrair investimento privado para a regeneração

18 Füller e Michel, 2014.

19 Russo e Quagliari, 2014.

20 Franquesa, 2011.

21 García Herrera et al., 2007.

22 Britton, 1991.

23 Graziano, 2013.

e revalorização territorial em torno da produção artística e cultural. A mesma coincidência de efeitos notou Gotham²⁴ em Nova Orleans, o que o levou a propor o conceito de gentrificação turística para a transformação de um bairro de classe média num enclave caracterizado pela proliferação de diversões e equipamentos turísticos promovidos por grandes empresas. Também Mendes²⁵ usa a expressão para referir a transformação de bairros populares em lugares de consumo e de turismo onde o alojamento e as diversões substituem gradualmente as funções residenciais e comerciais tradicionais, levando ao esvaziamento da população original.

Novas orientações do turismo e o crescimento de outros utilizadores sem residência permanente na cidade²⁶, como profissionais e estudantes, estimulam o aparecimento de novos tipos de oferta imobiliária. No domínio do alojamento para fins turísticos, assistiu-se ao aumento do número de hotéis, à reconfiguração de formas tradicionais mais económicas e à emergência de novos tipos de oferta. O programa Erasmus e a difusão do ensino superior, com o seu fortalecimento em cidades de média dimensão, fizeram da procura por estudantes um importante incentivo a novas modalidades de oferta, à dinamização de certos ramos de comércio e serviços²⁷ e mesmo a uma modalidade de gentrificação apelidada de *studentification*²⁸ analisada por Malet²⁹ no bairro de Alfama, em Lisboa. Para além do arrendamento de quartos em casas de família, cresce o número de apartamentos adaptados a uma vivência partilhada e a oferta de estúdios em complexos construídos ou remodelados com esse objectivo. Alguns destes alojamentos ocupados por estudantes são alugados a turistas durante as férias de verão, havendo assim complementaridade entre os dois grupos de utilizadores. Para além destes novos tipos de produtos imobiliários, estão também a aumentar os investimentos em alojamentos para seniores, cuidados de saúde, centros de dados, armazéns que beneficiam da urbanização e das actuais tendências demográficas³⁰.

Nas novas formas de alojamento que visam essencialmente turistas merece destaque o arrendamento de curta duração. Trata-se da cedência de quartos, camas ou apartamentos com alguns serviços por períodos relativamente curtos. Esta oferta em casas familiares ou preparadas para acolher residentes temporários recebeu um enorme incremento com o crescimento do turismo e o desenvolvimento das comunicações electrónicas, concretamente as plataformas *peer-to-peer* (P2P) para reserva de alojamentos e serviços, bem como as facilidades em efectuar pagamentos através da internet. Não sendo propriamente novas³¹, estas formas de alojamento são uma

24 Gotham, 2005.

25 Mendes, 2016.

26 Martinotti, 1993.

27 Barata-Salgueiro, 2006.

28 Smith, 2005.

29 Malet, 2013.

30 Capel, 2013; PwC, 2016.

31 Formas de partilha existem há muitos anos nas zonas balneares onde se alugam quartos ou as próprias casas a forasteiros no verão. Também o intercâmbio de residências pelas famílias em períodos de férias era praticado, pelo menos desde meados do sec.XX, na Europa.

inovação potencialmente disruptiva³² e um dos eixos da economia de partilha que registou uma diversidade e crescimento vertiginoso desde 2010, data que alguns consideram o início da divulgação do conceito.

O crescimento destas formas foi facilitado pelas condições técnicas mas deve-se igualmente a novas tendências de consumo e alterações socioculturais e não apenas económicas. Nos estudos sobre esta questão nota-se tendência para valorizar os aspectos económicos (solução mais barata para quem se desloca, possibilidade de obter um rendimento extra com os recursos de que se dispõe). No entanto, começam também a surgir trabalhos que referem que a geração dos *millennials* tem estilos de vida e padrões de consumo contrastados com as gerações anteriores. É protagonizada por jovens, de classes médias, com formação, que defendem um consumo mais responsável e procuram a simplicidade da vivência dos espaços que visitam como as pessoas que os habitam, o que permite inclusivamente discursos divergentes quanto à interpretação da economia da partilha. Para algumas correntes, ela integra-se plenamente no neoliberalismo e na defesa da desregulação, tendo consequências em novas formas de desigualdade e polarização social. Por um lado, a economia de partilha pressupõe a disponibilidade de um património que muitos não possuem, por outro lado, os mais pobres e vulneráveis perdem com o avanço da turistificação e gentrificação que tendem a expulsá-los das suas casas e bairros. Enquanto, outras leituras a vêm como uma alternativa no caminho da sustentabilidade, em que o acesso e a colaboração são mais importantes do que a posse dos bens³³.

Os processos de turistificação dão-se em paralelo com importante intervenção no edificado e no espaço público, trazem crescimento das actividades económicas e do emprego, mas têm também efeitos perversos, porque reduzem drasticamente a oferta de casas para arrendar inflacionando o valor dos alugueres, negam o acesso ao lugar a residentes expulsos de suas casas e bairros, violam a privacidade e segurança de alguns edifícios e contribuem para a descaracterização dos lugares. Processo com grande vitalidade, enche algumas zonas da cidade de turistas, é objecto de controvérsia social e política e presença constante nos media.

Financeirização na produção do espaço urbano

A construção urbana é uma actividade que requer montantes muito apreciáveis que ficam imobilizados durante bastante tempo o que explica a sua grande dependência do crédito. Tradicionalmente os bancos canalizavam os depósitos nacionais e regionais para empréstimos às várias fases de transformação do solo, promoção da urbanização e edificação, construção e aquisição dos espaços construídos. Alguns empreendimentos visam o uso pelos respectivos promotores ou compradores (para habitação, comércio, indústria ou outro) mas, na maioria, destinam-se ao rendimento através da venda ou arrendamento do imóvel a residentes ou actividades económicas.

32 Guttentag, 2015.

33 Richardson, 2015; Martin, 2016.

A produção do espaço para rendimento, especialmente quando efectuada por meio de grandes projectos imobiliários, acompanhou uma recomposição dos actores tendo-se afirmado consórcios de grandes construtoras, investidores institucionais que procuram no imobiliário um investimento seguro de longo prazo mesmo que a remuneração do capital (*yield*) não seja muito alta, e fundos de investimento, com frequência internacionais.

O modo de produção urbana depende da mobilidade dos capitais e da possibilidade de negociar o solo urbano como os outros bens/mercadorias. No caso português, e de Lisboa em particular, o *boom* imobiliário dos anos de 1980 privilegiou os escritórios e a habitação de luxo e foi dinamizado pela entrada de investidores institucionais estrangeiros no país, antecipando a adesão à União Europeia³⁴, então CEE. Já então se sublinhava o papel do imobiliário na carteira de activos das empresas e como o carácter internacional adquirido pelo mercado imobiliário tinha repercussões no sucesso relativo das cidades e no aumento das desigualdades. Também Bernardos *et al.*³⁵, a propósito do actual investimento estrangeiro em Barcelona, recordam que a internacionalização do mercado imobiliário da cidade acompanhou a adesão à CEE em 1986, embora a penetração do capital estrangeiro fosse bastante inferior à registada em outros sectores de actividade, até ao final do século³⁶. A grande expansão do mercado imobiliário em França, entre 1997 e 2002, foi também impulsionada pelo investimento estrangeiro que contribuiu para mudanças na estrutura do próprio mercado³⁷.

A liberalização do sector financeiro em Portugal, desde meados dos anos 80, trouxe o aumento dos Fundos de Investimento Imobiliário que gozam de uma tributação favorável. O seu número passou de 48 em 1996 para 242 em 2016, tendo-se dado o maior crescimento entre 2005 e 2009³⁸.

O investimento no sector imobiliário português atingiu 2,1 mil milhões de euros em 2015, o que representa um acréscimo de 140% em relação a 2014 e de 47% em relação ao pico pré-crise, registado em 2007. O investimento estrangeiro, onde se destacam os fundos de investimento, foi dominante na reactivação do mercado com uma quota de 91%³⁹.

A empresa de mediação imobiliária CBRE estima em cerca de 400 milhões de euros o investimento nesse ano em Lisboa, e nota a tendência para os investimentos se direccionarem para projectos de reconstrução, com frequência destinados a habitação e uso turístico, tanto em hotéis como em unidades para aluguer de curta duração. No entanto, a Cushman & Wakefield⁴⁰ admite que se poderá assistir a algumas mudanças no destino final dos imóveis reabilitados em 2017, no sentido da

34 Barata-Salgueiro, 1994.

35 Bernardos et al., 2014.

36 Sánchez, 2003.

37 Nappi-Choulet, 2006.

38 Lestegás, 2016.

39 CBRE, 2016.

40 Cushman & Wakefield, 2017.

promoção de escritórios, uma vez que o forte crescimento da oferta residencial em centro de cidade pode estar a aproximar-se da maturidade.

Na sequência da titularização⁴¹, nas últimas décadas surgiram diversos produtos financeiros que permitem transformar a propriedade imobiliária (bem fixo e imóvel) em bens de investimento com liquidez que podem ser transaccionados no mercado especializado, “criam liquidez a partir da fixidez espacial”⁴². Este processo transforma a propriedade imobiliária num produto financeiro transaccionável como qualquer outro.

Deste modo, a propriedade converte-se em mercadoria com características semelhantes a outras mercadorias produzidas, cuja transacção permite recuperar o capital investido acrescido de uma mais-valia, base da lógica da acumulação capitalista.

Considerar o imobiliário segundo a lógica da mercadoria tem duas consequências importantes e interligadas para a organização espacial urbana, a desterritorialização do investimento imobiliário e o crescimento do valor de troca, em detrimento do valor de uso. No que toca à primeira, convém distinguir duas escalas a internacional, que respeita a fluxos entre cidades, e a metropolitana.

Com o crescimento da urbanização, as oportunidades de investimento estão também elas nas cidades, em vez de países, pelo que existe vantagem em os governos locais oferecerem as infra-estruturas e a conectividade para todos os tipos de activos, para atrair talento e segurar investimento⁴³. Os territórios tornaram-se objecto de operações de investimento e desinvestimento um pouco ao acaso, i.e, por razões puramente financeiras e não por necessidades sociais e económicas da comunidade local.

A produção técnico-económica do espaço de que falava Lipietz não responde mais às necessidades do sistema produtivo local (produção económica e consumo colectivo, no sentido usado por Castells⁴⁴), nem aos respectivos valores de uso, mas a oportunidades de investimento, por vezes artificialmente despoletadas pela necessidade de retribuir o capital. Melhores oportunidades de investimento noutra localidade ou produto financeiro podem levar ao desinvestimento num local com a venda desses activos, precipitando, eventualmente, uma desvalorização das vendas posteriores.

A facilidade de negociar hipotecas sobre o imobiliário integra este sector na circulação geral de capitais e, por consequência, na volatilidade das acções de investimento e desinvestimento à escala internacional, concentrando a procura em determinados locais, com consequência na subida de preços, desinvestindo e levando à desvalorização de outros. Deste modo, os níveis de preços numa cidade dependem

41 O processo de securitization (que uns traduzem por securitização e outros por titularização) converte activos ‘opacos e ilíquidos’ em securities (títulos) líquidos e transparentes, definidas pela sua troca no mercado, exchangeability e marketability, segundo Gotham, 2009.

42 Gotham, 2009, p. 357.

43 PwC, 2016.

44 Castells, 1972.

dos níveis atingidos noutras cidades⁴⁵. Este processo corresponde a uma desterritorialização do capital imobiliário (o fixo espacial por excelência) ou a 'capital imobiliário descontextualizado'⁴⁶ e está na origem de profundas desigualdades espaciais que se traduzem em fragilidade acrescida dos territórios⁴⁷.

A desterritorialização do investimento fragiliza os territórios e cria também dificuldades às autoridades públicas que precisam de negociar com entidades distantes, os grandes promotores e investidores, muitas vezes com estruturas complexas representadas por mediadores internacionais e firmas importantes de advogados. Isso é tanto mais problemático quanto as vendas de activos se multiplicam no tempo com alteração dos titulares, como Savini e Aalbers⁴⁸ constataam, ao analisar as fases por que passou um grande projecto na área metropolitana de Milão que envolvia inicialmente o município, a região e a empresa dona dos terrenos e da fábrica desactivada.

As desigualdades do investimento acentuam a hierarquia global das cidades porque o imobiliário residencial de luxo nas cidades globais funciona como um cofre muito seguro para o capital da elite transnacional⁴⁹. A compra de apartamentos de luxo em Londres ou Nova Iorque pouco usados é responsável pelo aumento de residências vazias de que o exemplo mais impressionante é talvez Veneza, provoca aumento dos preços nos outros segmentos do mercado, bem como na alteração da oferta comercial e de serviços. Os processos descritos para as cidades globais replicam-se nos outros níveis da hierarquia urbana.

Em maio de 2017 os jornais davam conta de que Madona procurava casa em Lisboa, à semelhança de outros milionários do *showbiz* e do futebol. Fruto da procura crescente os preços das casas têm registado fortes subidas, embora apresentem valores muito inferiores ao de cidades como Amesterdão, Viena ou Madrid, sem falar em Paris ou Londres. No primeiro semestre de 2017, o preço médio do arrendamento mensal de um apartamento de 120m² era de 1434,00 euros em Lisboa, 1856,00 em Madrid, 2164,00 em Viena, 2711,00 em Amesterdão, 4057,00 em Paris e 6578,00 em Londres⁵⁰.

Em 2016 foram transaccionadas 7480 propriedades de luxo (acima de 400 mil euros mas com um preço médio de 620 mil euros), representando 6% das casas vendidas em Portugal. Com forte concentração regional, metade situava-se na área metropolitana de Lisboa (Lisboa-Cascais-Sintra) e no Algarve. Segundo a Sotheby's o preço médio de venda na zona mais cara do Algarve foi de 1,357 milhões de euros, contra 877 mil euros na cidade de Lisboa. Aqui os valores mais altos situam-se na avenida da Liberdade com 11000€/m², logo seguida do Chiado com 10000€/m².

45 Haila, 2006.

46 Savini e Aalbers, 2015.

47 Barata-Salgueiro, 1994.

48 Savini e Aalbers, 2015.

49 Fernandez, Hofman, Aalbers, 2016.

50 Global Property Guide <https://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/P#portugal> acedido em Abril de 2017.

Para além dos particulares que procuram casas em Portugal, também se nota interesse crescente dos bancos estrangeiros em financiar a promoção de construção nova. A quebra no sector da construção, com a crise económica e as restrições ao crédito, tanto à construção como à compra, por parte dos bancos portugueses, fez desaparecer muitos promotores e a construção caiu acentuadamente. A atracção de investimento estrangeiro para o imobiliário e o crescimento do turismo determinaram um forte aumento da procura e, mesmo atendendo à importância da reabilitação urbana, os agentes do sector imobiliário tendem a considerar que o aumento dos preços já se deve à escassez de oferta de qualidade e prevêem a dinamização da construção nova a partir de 2017⁵¹. A Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) calcula que a banca portuguesa está a conceder apenas 5% do crédito que circulava antes da crise. Os diversos agentes consideram pois natural que a banca estrangeira se posicione no mercado. Actualmente os bancos espanhóis já são os que concedem mais crédito para o sector da construção e do imobiliário, mas os alemães e holandeses também estão a entrar no mercado⁵².

A nível metropolitano, o movimento dos capitais entre a cidade centro e a periferia pode acelerar a obsolescência de edifícios sendo responsável pela formação de *rent gaps* e depois pela sua superação associada a oportunidade de novo investimento e à mudança no modelo de crescimento urbano. A política habitacional do Estado Português foi de apoio à compra de casa própria, através de benefícios fiscais e crédito bonificado, em detrimento do mercado de arrendamento e da reabilitação, o que favoreceu a expansão suburbana. As grandes facilidades de crédito que inundaram os mercados financeiros na década de 1990 propiciaram acesso generalizado à casa própria e, em consequência, grande aumento do endividamento das famílias, desenvolvimento da construção e a afirmação de modelos de crescimento urbano de tipo expansivo e periférico. O crescimento suburbano foi potenciado pela importante extensão das redes de infraestruturas e de transportes nos anos 70 e 80 e devido ainda à recomposição do centro terciário metropolitano com forte renovação do edificado e redução dos alojamentos. O processo de suburbanização tem consequências na formação do *rent gap* nas áreas centrais⁵³ pois, para cada 'zona de crescimento' (subúrbio) que representa um espaço de forte atracção de investimento, existe uma 'zona de transição' (centro) onde o capital fixo é desvalorizado⁵⁴, entra em degradação e abandono.

Razões ligadas ao congelamento das rendas, problemas relacionados com heranças e identificação de proprietários contribuíram para uma acentuada e progressiva degradação do parque imobiliário nos centros históricos portugueses, com prédios em muito mau estado habitados por pessoas de poucos recursos, frequentemente idosas, e com proprietários sem disponibilidades financeiras para fazer as

51 Cushman & Wakefield, 2017.

52 Pinheiro, 2017.

53 Smith, 1979; Clark, 1987.

54 Mendes 2014, p. 496.

obras necessárias e as casas vagas foram aumentando. De facto, enquanto o peso das casas vagas em Lisboa cresceu de 9,2% em 1991 para 15,6% em 2011, no conjunto do centro histórico a variação foi de 11,3% para 29,7%.

Entre 1981 (o pico demográfico de Lisboa-cidade) e 2011, a população da área metropolitana de Lisboa cresceu 339 600 residentes (13,7%) mas a cidade perdeu quase um terço dos habitantes (260 204 indivíduos), e o centro histórico 58% (36 450 pessoas).

O aumento da procura (onde tiveram um papel os provenientes das ex-colónias nos anos 70 e depois imigrantes de diversas origens) e a política de infra-estruturas na coroa suburbana levada a cabo pelas autarquias democráticas facilitaram a consolidação do modelo extensivo levando mesmo a um policentrismo à escala metropolitana⁵⁵. A crise financeira de 2008 e a forte redução do crédito subsequente criou problemas à indústria da construção, deixou muitos apartamentos por vender e obras paradas, criou novos desafios à política de habitação e facilitou a alteração do modelo de crescimento urbano⁵⁶ numa recentralização dos investimentos que Mendes⁵⁷ apelida de modelo 'pós-crise'. O surgimento de novas procuras para investimento e o crescimento do turismo representaram oportunidades para a reabilitação das áreas centrais por meio de investimentos públicos e, principalmente, privados.

Os agentes do sector imobiliário são unânimes em afirmar que o mercado residencial está em recuperação desde 2013, em larga medida devido à forte atracção de particulares estrangeiros, bem como ao crescimento do segmento da reabilitação urbana em centro de cidade. Entre 2013 e 2016 o mercado imobiliário cresceu 15%, registando uma valorização de 7% no total do país. A valorização do preço das casas no centro de Lisboa foi de 19%⁵⁸. Depois de uma sucessão de descidas que levou ao mínimo de 1550€/m², em 2013, o preço médio de venda de casas, em 2015 já ultrapassava os valores de 2010. No caso do arrendamento a subida é igualmente expressiva. Com valores de 9€/m² em 2011, chegou-se a pouco mais de 7,5€/m² em 2013 e quase 10€/m² em 2016. No entanto a renda média pedida no centro histórico de Lisboa era de 11,2€/m², atingindo valores superiores a 14€/m² nalgumas freguesias⁵⁹. Estas diferenças evidenciam bem a (re)valorização das áreas centrais.

A outra consequência da mercadorização prende-se com a crescente importância do valor de troca sobre o valor de uso nos bens imobiliários. Para a economia política o espaço urbano tem duas funções principais, a de uso e a de troca. O valor de uso é dado pela resposta às necessidades da vida quotidiana, as actividades de produção, troca e consumo⁶⁰. A análise na perspectiva do valor de uso foca os elementos em que o investimento se materializa (infra-estruturas, formação, equipamentos) para responder às necessidades; é portanto orientada para os objectos. O valor de

55 Pereira e Silva, 2008.

56 Lestegás, 2016; Pereira e Silva, 2008.

57 Mendes, 2014.

58 Confidencial Imobiliário/ Visão 1 de Jun. 2017.

59 Confidencial Imobiliário/ Visão 2 Fev. de 2017.

60 Harvey, 2006.

troca refere-se aos lucros que o espaço pode gerar, à semelhança de qualquer outra mercadoria⁶¹; foca pois os ganhos obtidos com o empréstimo, poupança ou compra, independentemente do investimento beneficiar outros através do uso⁶². Alguns referem ainda o valor de investimento, na medida em que o imobiliário tende a fazer parte dos activos das empresas e é usado para diversificar os respectivos portefólios. Esta perspectiva dirige o foco para a renda e a determinação do valor de capital⁶³ mas pode ser vista como parte do valor de troca. Existe ainda o valor simbólico dos edifícios e sítios, particularmente importante em cidades antigas com um rico património susceptível de valorização pela reabilitação urbana, ou o valor-signo quando se conceptualiza o turismo como mercadoria, porque o simbólico se torna igualmente fonte de valor⁶⁴. Também Lefebvre⁶⁵ explorou a dualidade do conceito notando como a predominância do valor económico da troca em detrimento do valor social do uso, a apropriação, acentua as desigualdades sociais e retira democraticidade no acesso à cidade⁶⁶.

No quadro da internacionalização crescente do movimento dos capitais, a separação entre os valores de uso e de troca acentua-se. Podemos assimilar os valores de uso à produção local do espaço, regulada pelas características locais do mercado. Enquanto o valor de troca funciona no seio de objectivos financeiros globais, independentes das condições locais de procura e oferta que inclusivamente perturba. A internacionalização das actividades imobiliárias é facilitada pelo desenvolvimento de empresas que operam em vários países e produzem estudos comparativos de oportunidades de negócio em várias cidades, e que ajudam a canalizar os investimentos. Mesmo os sistemas nacionais de financiamento à habitação tendem a ser integrados nos mercados financeiros globais⁶⁷, pois, segundo Fernandez e Aalbers houve uma substituição dos mercados regulados de hipotecas e capitais, com limitações à circulação internacional dos fluxos de capitais e baixos ratios de dívida privada/PIB, por situações em que os níveis de dívida privada são altos e existe uma crescente liberalização do ambiente financeiro⁶⁸.

O arrendamento de curta duração surge como uma modalidade de gerar lucros no domínio do alojamento que exemplifica a consideração da habitação do ponto de vista do seu valor de troca em detrimento do valor de uso. Trata-se de uma forma alternativa ao arrendamento de longa duração que permite ganhos mensais superiores ao salário médio dos trabalhadores portugueses. Deste modo, muitos alojamentos são desviados do mercado de arrendamento para habitação, o que tem efeito no aumento da escassez e na subida dos valores dos alugueres e, consequen-

61 Logan e Molotch, 1987.

62 Sayer em Clark et al., 2015.

63 Lizieri, 2003.

64 Fainstein e Gladstone, 1999.

65 Lefebvre, 1968, 1974.

66 Vargas, 2014, oferece uma discussão muito completa sobre a dualidade do valor aplicada ao imobiliário urbano.

67 Fernandez e Aalbers, 2016.

68 Fernandez e Aalbers, 2016, p.2.

temente, na marginalização de muitos indivíduos e famílias do acesso ao mercado. Expropriação de muitos do acesso à habitação e, por arrasto, devido à transformação que o turismo provoca nos bairros, dos meios de vida, da história e cultura local e de outras formas de socialização salientadas por Harvey⁶⁹ na sua conceptualização de 'acumulação por expropriação'⁷⁰.

O outro ponto relevante para esta linha de argumentação prende-se com a disponibilidade de capitais para investir na produção do ambiente construído. Na sua reflexão, Harvey⁷¹ estabelece a ligação entre a produção do espaço construído e crises no processo de acumulação, dando lugar a excesso de liquidez e saídas de capital da esfera produtiva. Do ponto de vista da circulação do capital, os *booms* imobiliários coincidem com a transferência de capitais do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário, da produção do ambiente construído, e para o terciário constituído pelas actividades de investigação em ciência e tecnologia, em épocas de excesso de liquidez e, portanto, de queda nas taxas de lucro no sector produtivo. Fernandez e Aalbers⁷² defendem que no capitalismo financeirizado a '*overaccumulation*' de Harvey se transforma numa '*wall of money*' estrutural e que não se assiste a uma deslocação do capital do circuito primário para o imobiliário, porque a '*wall of money*' tem fontes próprias e dinamiza vários instrumentos financeiros que configuram um circuito quaternário que propicia a circulação contínua do capital fora da esfera produtiva⁷³. Para estes autores as quatro fontes principais de capital são o aumento considerável dos activos dos investidores institucionais, os proventos com o comércio das economias emergentes, as políticas monetárias adoptadas, como o *quantitative easing*, e o aumento dos lucros obtidos pelas empresas transnacionais nos paraísos fiscais. Em conjunto estas dinâmicas criam a '*wall of money*' que progressivamente empurra a financeirização dos vários aspectos da vida económica e social, nomeadamente o financiamento à habitação⁷⁴.

Hoje em dia a financeirização impõe-se no processo de circulação de capitais penetrando todos os sectores de actividade à escala global e tem sido activamente promovida pela União Europeia⁷⁵. Começou por se referir ao deslocamento dos investimentos na produção material para activos puramente financeiros (i.e. ganhos sem suporte na economia real) o que corresponde ao afastamento divergente entre a economia real e a economia financeira. De facto, a financeirização aparece como um padrão de acumulação em que o lucro provem cada vez mais de instrumentos financeiros e não da produção e troca de bens⁷⁶.

69 Harvey, 2011.

70 Dispossession em inglês.

71 Harvey, 1978.

72 Fernandez e Aalbers, 2016.

73 Fernandez e Aalbers, 2016, p. 14.

74 Fernandez e Aalbers, 2016, p.5.

75 Rodrigues, Santos, Teles, 2016.

76 Para compreender o desenvolvimento do processo em Portugal ver Rodrigues, Santos e Teles, 2016.

Loís, Piñera e Vives⁷⁷ notam que em Espanha como em outros países da periferia europeia que optaram pela especialização da economia no circuito secundário de acumulação, privilegiando um modelo de desenvolvimento baseado na especulação financeira e imobiliária, a financeirização através do crédito foi particularmente importante, tendo-se assistido ao grande crescimento da superfície urbanizada. Estes países, como Espanha e Portugal, foram aqueles onde a crise de 2008-9 teve depois maior impacto.

O capital financeiro em busca de rentabilidade e os interesses dos promotores arrastam a privatização e mercadorização do ambiente construído mas também contribuíram para a crise no sector financeiro através do chamado crédito mal parado⁷⁸. Em março de 2017 existiam em Portugal 9 fundos de investimento imobiliário em situação negativa que deviam, no total 340 milhões de euros aos bancos. O maior credor é o Novo Banco⁷⁹ com €242 milhões. No total estes fundos tinham uma situação patrimonial negativa de €118 milhões, o montante que a sua carteira de activos não cobre. Com bens em várias regiões do país, 5 deles possuem propriedades na região metropolitana de Lisboa⁸⁰.

O papel do governo e autarquias na dinamização da reabilitação e turistificação

Turismo e gentrificação têm sido descritos como co-produtores da cidade neoliberal, particularmente quando se analisam os processos de regeneração aplicados em muitos centros de cidades e não apenas europeias, nas últimas décadas⁸¹. Com efeito, assistiu-se ao aumento da concorrência entre territórios e cidades, à adopção de políticas de promoção e marketing para captar investimentos e visitantes e a uma aposta forte dos governos na cultura, no lazer, nos eventos e no turismo para dinamizar a economia⁸², processo conhecido por *boosterism*. Um discurso dominante, que emana dos sectores turístico, imobiliário e financeiro apostados num certo tipo de crescimento e com audiência no governo municipal, tende a destacar os efeitos multiplicadores de valorização da cidade, com reflexos na sua atractividade e competitividade, na valorização de propriedades que estavam desvalorizadas, na multiplicação dos negócios e na possibilidade de ganhos extra para quem possui ou aluga pisos.

O avanço do neoliberalismo como modo de regulação conduziu à reestruturação das formas de governança entre organizações públicas, privadas e do terceiro sector nas várias escalas espaciais. No caso do turismo, Mosedale⁸³ refere a emergência de novos actores envolvidos na definição de política às diversas escalas. Como o

77 Loís, Piñera e Vives, 2016.

78 Clark et al., 2015.

79 Banco criado em consequência da intervenção no Banco Espírito Santo (BES) determinada pelo Banco de Portugal em Agosto de 2014.

80 Silvestre e Andrade, 2017.

81 Gravari-Barbas e Guinand, 2017.

82 Judd e Fainstein, 1999; Colomb e Novy, 2016.

83 Mosedale, 2014.

sistema passou por adaptações no tempo e no espaço que produziram várias modalidades⁸⁴, a leitura das políticas públicas precisa de ser contextualizada no tempo e no espaço. Por exemplo, Baptista⁸⁵ alerta para os riscos de explicar algumas medidas de política apenas pela adopção de ideias de cariz neoliberal na gestão do território, porque, embora decididas no quadro desenvolvimentista e neoliberal dominante na União Europeia, é necessário integrá-las na vontade de construir um estado providência em Portugal. Assim, esta autora encontrou no Programa de Valorização das Cidades (POLIS), lançado em 2000, a lógica das políticas europeias neoliberais ao serviço da modernização e da construção de formas de bem-estar num país que praticamente não tinha estado providência até aos anos 70, embora numa época em que o estado social se começava a desmoronar na Europa. Na mesma linha, Tulumello⁸⁶ refere o carácter contraditório de algumas medidas ao estudar as várias intervenções num bairro popular do centro histórico de Lisboa, a Mouraria, que passou por uma profunda reabilitação.

O processo reabilitação urbana em Portugal teve expressão distinta e por vezes contraditória consoante a orientação dos governos (nacional e municipal) fosse mais liberal ou mais social. Houve períodos em que se procurou garantir a manutenção dos residentes na zona e outros mais favoráveis à gentrificação. Essas alterações na política de reabilitação tiveram reflexos na evolução demográfica de alguns bairros como se verificou no Bairro Alto, ao longo do tempo⁸⁷.

A importância dos prédios devolutos e em acentuada degradação e a necessidade de revalorização deste capital fixo desvalorizado nas áreas centrais vai ser um dos motores da estratégia de reabilitação adoptada em Lisboa e que beneficiou da aposta política no crescimento do turismo. Depois de um período de forte declínio, o centro de Lisboa ganhou nova vida e novas clientelas entre as quais sobressaem os turistas. De facto, nos últimos anos, o turismo tornou-se um importante pilar da vitalidade e animação urbanas em resultado de políticas continuadas, à escala nacional e local, em favor da atracção turística. Em 1994 Lisboa foi Capital Europeia da Cultura e em 1998, acolheu a Exposição Internacional e, em 2004, o País organizou o campeonato europeu de futebol e as cidades recebem diversos festivais de música; estes factos ajudaram a situar Lisboa como destino turístico. No Plano Director Municipal e no Plano Estratégico, desenvolvidos entre 1992 e 94, encontravam-se já orientações bastante claras em termos de estrutura, programação de equipamentos a construir, promoção de eventos, entre outros, tendo em vista esse objectivo⁸⁸. A Exposição de 1998 teve lugar numa área anteriormente ocupada pela indústria com uma situação privilegiada junto do Tejo, tendo a exposição funcionado como catalisador para a importante operação de regeneração urbana. As recentes políticas de austeridade e o peso crescente da dívida pública reforçaram a orientação de cariz

84 Brenner, Peck e Theodore, 2010.

85 Baptista, 2013.

86 Tulumello, 2016.

87 Mendes, 2014; Pavel, 2015.

88 Barata-Salgueiro, Mendes, Guimarães, 2017.

neoliberal traduzida na abertura de sectores chave do estado social, como a saúde e a educação, à iniciativa privada, bem como a modalidades diversas de colaboração entre actores públicos, privados e do terceiro sector na construção de infraestruturas, equipamentos e fornecimento de serviços, para além de produção de legislação que facilita o investimento privado no domínio do imobiliário.

A reabilitação urbana passou por formas diferentes de intervenção ao longo do tempo, mas diversos estudos⁸⁹ permitem perceber que se registou uma inflexão nos últimos anos do século XX primeiros do século XXI, no sentido de maior abertura ao mercado e também ao turismo, tendo os objectivos sociais perdido força. Deste modo, assistiu-se ao redireccionar das políticas de reabilitação e regeneração urbanas dando progressivamente maior ênfase à capacidade de mudar a imagem e valorizar certas zonas, tornando-as atractivas para o investimento privado, por vezes associadas a eventos de grande dimensão, em detrimento de preocupações eminentemente sociais. Processo semelhante foi identificado por Nobre⁹⁰, ao analisar as estratégias de regeneração adoptadas no bairro do Pelourinho em Salvador da Baía, nos anos 80 e depois nos 90. Esta última fase, mais excludente, correspondeu à nova postura do governo do Estado em apostar no turismo tendo havido mesmo alguma fricção com as autoridades locais.

Em Portugal o marco legislativo de referência na mudança de orientação política é um decreto-lei de 2004 que permite a constituição de sociedades de reabilitação urbana (SRU) a nível local, para mobilizar os actores, dinamizar parcerias e diversas formas de engenharia financeira para captar investimentos e assim requalificar os tecidos degradados. Depois, em 2009, assume-se a reabilitação urbana como uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação. Agilizam-se procedimentos, propõem-se diversos benefícios fiscais e uma diversificação dos modelos de gestão das intervenções, abrindo novas possibilidades aos actores privados. Em 2014 foram aprovados mais alguns documentos legislativos que facilitaram a intervenção privada no domínio da produção urbana e concretamente da reabilitação. Entres essas medidas destaca-se a criação de um regime excepcional e temporário para a reabilitação de edifícios ou fracções que agiliza, dinamiza e simplifica os procedimentos administrativos de reabilitação urbana⁹¹, pois prevê um licenciamento simplificado e dispensa os projectos de cumprir algumas disposições técnicas.

A reabilitação ganhou progressivamente espaço à construção nova nas licenças de construção no país a tal ponto que os mediadores imobiliários já clamam pelo investimento em construção nova, de modo a reduzir a actual escassez de oferta face à procura, desequilíbrio que responsabilizam pelo grande aumento do preços que se verifica quer no mercado imobiliário comercial, principalmente de escritórios, quer no habitacional.

89 Gaspar, Simões e Barros, 2006; Mendes, 2014.

90 Nobre, 2002.

91 DL nº53/2014.

Em termos legislativos, foram igualmente importantes os incentivos e benefícios dados a investidores estrangeiros. Estes podem ser pessoas singulares ou fundos de investimento. Nos primeiros destaca-se o estatuto de residente não permanente, de 2009, e as autorizações de residência para investimento, os chamados *vistos gold*, destinados a cidadãos nacionais de países não pertencentes à União Europeia, de Agosto de 2012. Nos dois casos o investimento requerido tem-se dirigido predominantemente ao sector imobiliário. Entre 2009 e 2016, Portugal atraiu 10684 residentes não habituais. Entre Outubro de 2012 e 31 de Janeiro de 2017 foram investidos directamente 2,4 mil milhões de euros na compra de activos imobiliários em Portugal, sendo esta a opção escolhida pela maior parte dos requerentes de autorização de residência (94% dos pedidos deste tipo de visto), segundo Andrade⁹². No 1º semestre de 2016 os investidores internacionais foram responsáveis por 18,3% dos negócios na área de reabilitação urbana de Lisboa que abrange quase toda a cidade, correspondentes à transacção de 909 imóveis num valor global de 314 milhões de euros. O mercado foi dominado por investidores chineses e franceses. O aumento continuado da procura tem levado a um aumento significativo dos preços como se mostrou, embora sujeito a muitas flutuações nível micro⁹³ da rua, do prédio.

Já em Janeiro de 2015⁹⁴ foi aprovado um novo regime fiscal mais favorável à tributação dos fundos de investimento imobiliário (FII) e aberto o caminho para a instalação no país dos *Real Estate Investment Trusts* (REITS), figura que pode levar ao reforço da atracção de capitais para o investimento imobiliário. Segundo o Decreto-Lei de 2015, os FII deixarão de estar sujeitos a tributação sobre a maior parte dos rendimentos obtidos, havendo apenas lugar a tributação na esfera dos titulares de unidades de participação aquando do recebimento de rendimentos pagos pelos FII, resgate e mais-valias com a transmissão das unidades de participação.

A medida mais drástica e com consequências mais graves no domínio social foi a publicação da nova lei do arrendamento urbano, em 2012. O mercado de arrendamento era praticamente inexistente nas grandes cidades portuguesas desde final dos anos 60, devido ao congelamento dos alugueres responsável também pelo aumento das casas vagas e pela degradação do parque habitacional. A liberalização das rendas parecia indispensável para haver reabilitação e permitir o funcionamento do mercado.

Depois de algumas tentativas tímidas, para evitar uma crise social que a liberalização naturalmente acarretaria, em 2012, por pressão da “troika”⁹⁵, o governo publicou um novo regime de arrendamento que tornou mais fáceis os despejos e liberalizou os contratos de arrendamento, reduzindo o período de transição. Esta lei previa um prazo de 5 anos para actualização das rendas antigas, facilitava os despejos por atrasos de pagamento ou com justificação em obras profundas a realizar

92 Andrade, 2017.

93 Guimarães, 2017.

94 Decreto-Lei nº7 de 2015.

95 FMI, Comissão Europeia e Banco Central Europeu durante o período de resgate a Portugal assinado em Maio de 2011.

no edifício, embora contemplasse algumas situações de excepção para inquilinos idosos, deficientes e com carência económica.

Até 2001 o processo de gentrificação em Lisboa era pontual⁹⁶. Apesar de modesta, no recenseamento de 2011 já se notam sinais de gentrificação nos bairros históricos onde população de algumas freguesias aumentou, ganho relacionado com a maior presença de jovens adultos, com maior nível de escolaridade e pertencentes a grupos socioprofissionais mais favorecidos⁹⁷.

A importância das casas vagas, o carácter pontual da gentrificação e as variações de política de reabilitação ao longo do tempo explicam que a expulsão de residentes não fosse muito comum. Esta situação está a mudar rapidamente com a aproximação do fim do período de transição previsto na nova lei do arrendamento para a actualização do valor dos alugueres o que, combinado com a expansão rápida do AL, está na origem de muitas expulsões de inquilinos de baixos rendimentos das suas casas. Isto deve-se a um conjunto muito alargado de factores em que se destaca o investimento imobiliário no sector residencial turístico que, em articulação com a política pública da regeneração urbana, reforça a importância das actividades visando o consumo turístico e encoraja o desalojamento directo ou indirecto e a gentrificação.

Neste momento, o mercado de arrendamento é de novo praticamente inexistente nas cidades de Lisboa e Porto, pois os alugueres atingem valores exorbitantes que colocam os apartamentos fora da capacidade de pagamento mesmo das classes médias. A liberalização das rendas não melhorou o direito à habitação, nem pôs o mercado a funcionar, mas serviu para expulsar os antigos residentes, sem trazer vantagens aos novos inquilinos potenciais. Quem ganhou com o processo foram assim os proprietários que descobriram forma de obter maior retorno através da conversão dos espaços que possuíam para alojamento turístico.

Não existem dados que permitam medir os processos recentes uma vez que o último recenseamento da população e habitação é de 2011. Mas o presidente da junta de freguesia de Santa Maria Maior, que engloba o centro histórico e a *Baixa* diz aos jornais que “o alojamento local está a fazer que muita gente esteja a sair”⁹⁸ e refere queixas permanentes de moradores cuja qualidade de vida se deteriorou muito rapidamente devido ao barulho e levando à saída dos que o podem fazer. Mas também existem opiniões em sentido contrário e o próprio presidente da Câmara⁹⁹ alega que o AL não expulsou residentes, porque as zonas antigas se tinham despovoado e não atraíam residentes novos. O AL seria mesmo uma forma de reabilitar e ocupar habitações que estavam vazias.

No contexto dos diplomas legais referidos, a Câmara de Lisboa aprovou uma Estratégia de Reabilitação Urbana para Lisboa 2011-24 elaborada em paralelo com a revisão do Plano Director Municipal. Apesar do importante volume de investi-

96 Rodrigues, 2010; Mendes, 2014; Pavel, 2015.

97 Barata-Salgueiro, 2016; Mendes, 2016; Tulumello, 2016.

98 Miguel Coelho ao Diário de Notícias, 4.06.2017.

99 Em entrevista a Vida Imobiliária, nº205, Março de 2017, pp24-26.

mentos e afectação de meios humanos e técnicos na reabilitação, os fracos resultados face à dimensão das necessidades permitiram a leitura de que o Estado não tinha por si só capacidade para resolver o problema da degradação do edificado e do espaço público e de melhorar as condições de habitabilidade dos fogos, situação agravada em época de crise, pelo que era necessário adoptar uma nova estratégia, tornando a reabilitação atractiva para o investimento privado¹⁰⁰. Entre outros aspectos, esta estratégia prevê diversos apoios à reabilitação e conservação de imóveis particulares, facilitando a aprovação dos projectos, dando incentivos às operações de reabilitação consideradas de interesse municipal para atrair o investimento dos particulares, criando condições para que as operações de reabilitação gozem dos benefícios fiscais previstos na lei de 2009.

O município de Lisboa, isoladamente ou em parceria com empresas e organizações do sector privado, tem ainda aplicado uma série de medidas que facilitam a reabilitação de áreas degradadas, pela aprovação de planos específicos que aceleram os processos de licenciamento, pelo investimento directo no espaço público e nas acessibilidades, ou ainda pela promoção de equipamentos na área da cultura. Na reabilitação do centro foi decisiva a aprovação do Plano de Pormenor e Salvaguarda para a *Baixa*, em 2010, bairro sobre o qual pendiam diversos condicionantes urbanísticos. O início deste plano, em 2008, funcionou como catalisador para o processo de reabilitação e turistificação da *Baixa* onde surgiram diversos hotéis, hostels e *serviced-apartments*. Segundo a autarquia, na sequência das decisões de executar o plano e de autorizar quatro intervenções estruturantes que incluíam dois museus e um elevador de acesso ao castelo, assistiu-se ao arrancar da reabilitação da área central da cidade. Em pouco mais de dois anos foram licenciadas mais de duas centenas de projectos e iniciadas algumas dezenas de obras.

Como nota Martin¹⁰¹, na avaliação da economia de partilha existe a tendência para privilegiar os sucessos associados ao crescimento da economia. O turismo cria empregos e dinamiza a economia, permite a jovens empreendedores e criativos iniciar e desenvolver uma actividade por conta própria ou mesmo criar trabalho para outros, embora a maior parte dos empregos sejam precários e mal pagos, mas é também motivo de muitas queixas. Erzfeld¹⁰² nota que os actores locais reagem à turistificação, contestam-na, mas também se adaptam e procuram tirar dela algumas vantagens.

Para a OECD¹⁰³ o crescimento do turismo é uma oportunidade para os governos ponderarem como é que os turistas podem experienciar o país e as cidades que visitam e como os cidadãos podem beneficiar da participação nesta forma de actividade económica. No entanto, Gibson¹⁰⁴ afirma que, ao contrário do que muita vezes se diz, o turismo não é uma opção para assegurar a subsistência em zonas pobres

100 CML, 2011.

101 Martin, 2016.

102 Erzfeld, 2017.

103 OECD, 2016.

104 Gibson, 2009.

porque, no geral, os pobres beneficiam menos com a turistificação do que os ricos e poderosos.

De facto, tem-se verificado que os benefícios não são equitativamente distribuídos. Lestegás¹⁰⁵ considera que os maiores beneficiados terão sido os Fundos de Investimento e as actividades ligadas à exploração do turismo de massas, ao contrário da maioria dos cidadãos que viram diminuir a sua qualidade de vida, alguns dos quais ficaram sem casa, não têm acesso às rendas praticadas nas casas reabilitadas, sentem-se estranhos no lugar e foram afastados para mais longe.

Os efeitos do turismo são contraditórios e o turismo é também uma fonte de conflitos. Para alguns o novo turismo urbano é mesmo susceptível de gerar mais conflitos no uso e acesso à cidade do que as formas tradicionais, de certo modo mais concentradas¹⁰⁶, pois, hoje a cidade é mais porosa ao turismo que invade os espaços da vida quotidiana e os modos de apropriação da cidade para o uso. Os conflitos começam com o despejo daqueles que ficam sem casa ou são obrigados a sair pela alteração na qualidade de vida da rua ou do bairro, e estendem-se às relações de vizinhança, ao comércio, serviços e transportes, ao espaço público. As situações são sentidas em Lisboa exactamente nos mesmos termos que Lambea¹⁰⁷ refere em Barcelona e que também se encontram noutras cidades.

A mudança do ambiente comercial dos bairros mais impactados pelo turismo leva ao desaparecimento de formas tradicionais de comércio de proximidade, enquanto no centro da cidade desapareceram lojas antigas que faziam a diferença para dar lugar a recepção de hotéis ou a unidades de grandes cadeias internacionais. Esta reconversão corresponde a uma forma de gentrificação comercial e a uma expulsão indirecta dos residentes que não encontram mais o seu ambiente, sendo uma ameaça à identidade dos lugares. O próprio espaço público perde essa qualidade pelas limitações de acesso, como Cócola-Gant¹⁰⁸ sublinhou em relação a algumas praças da velha Barcelona onde as esplanadas dos cafés e restaurantes praticamente substituíram os lugares para estar sentado sem obrigação de consumir. Também aqui se notam diferenças com Lisboa onde, desde a Expo 98, tem aumentado significativamente a qualidade dos espaços públicos, primeiro ao longo da margem do Tejo, depois na *Baixa* e, finalmente, no eixo terciário central e em vários bairros, aqui sob o lema “Uma praça em cada bairro”. Trata-se de um programa em curso que integra o programa do governo municipal 2013-2017 e visa, entre outros aspectos, adaptar o espaço público para que volte a ser um espaço de cidadania¹⁰⁹. A diferença com Barcelona pode ser sinal das variações que a prática de gestão neoliberal apresenta nos diversos contextos político e sociais¹¹⁰. Outro motivo de disputa pelo acesso a

105 Lestegás, 2016.

106 Füller e Michel, 2014.

107 Lambea, 2017.

108 Cócola-Gant, 2016.

109 Vereador M. Salgado no documento de apresentação do programa em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/espaco-publico/uma-praca-em-cada-bairro> acedido em Janeiro de 2017.

110 Brenner, Peck e Theodore, 2010.

serviços de interesse colectivo verifica-se nos transportes lisboetas, principalmente numa linha de eléctricos que serve os bairros históricos, na qual os lugares escasseiam desde que os turistas a elegeram para passear e conhecer a cidade, vivendo “como os locais”.

Muitas cidades têm tentado regular o AL sem grande sucesso até agora. A fixação de um limite de dias no ano para a ocupação do alojamento, caso ensaiado em São Francisco, Nova Iorque¹¹¹, Paris e Londres, entre outras, e reivindicado por alguns activistas lisboetas tem-se revelado um logro por impossibilidade prática de verificação. Há cidades que exigem licenciamento, e não apenas ‘comunicação’ como em Portugal, com multas muito elevadas na sua falta. Existem casos de limite ao licenciamento em certas áreas, alterações do regime fiscal, incluindo taxar a AirBnb¹¹². Barcelona suspendeu as licenças para novos hotéis e outras formas de alojamento turístico por um período a fim de dar tempo à elaboração de um plano para o turismo¹¹³.

A questão é sem dúvida complexa não apenas pelos diversos actores e interesses presentes, mas também pela rapidez com que muda. O problema não é ignorado dos agentes políticos portugueses que também não querem cercear os rendimentos do turismo, reconhecidamente importantes para a economia nacional e da cidade. Estão em estudo e previstas algumas medidas nesta matéria. Na Assembleia da República foi constituído um grupo de trabalho para propor uma lei de bases para a habitação que deve integrar a questão das modalidades de arrendamento. Para minorar a falta de casas para arrendar a preços acessíveis, a Câmara Municipal de Lisboa lançou recentemente um programa de renda acessível (PRA). Está previsto que este programa disponibilize mais de 6000 apartamentos de tipologias T0 a T4 a preços controlados (entre 250 e 450 euros) em 15 bairros da cidade, por meio de parcerias entre o município e investidores privados. A autarquia cede terrenos ou edifícios degradados por um contrato de longo prazo (c. de 35 anos) e o investidor constrói ou reabilita para colocar no mercado de arrendamento condicionado, i.e. com valores que, pretende-se, sejam acessíveis a grupos de classes médias. Os primeiros alojamentos estão anunciados para daqui a 3 anos o que dá ideia de que se trata, mais uma vez, de uma medida de concretização demasiado lenta para as necessidades.

Também está a começar a ser aplicado o estatuto de loja histórica que visa preservar as unidades que respeitem um certo número de critérios, dificultando o despejo em associação com alguns benefícios em termos fiscais. No domínio do AL, tem-se falado em quotas por zonas da cidade e restrição à entrada na actividade, alteração na política fiscal, designadamente em termos de IMI (imposto municipal sobre imóveis). No quadro de uma participação pública mais alargada, os condóminos começam também a reclamar que o registo de um apartamento turístico careça

111 Lee, 2016.

112 Lee, 2016; Kaplan e Nadler, 2015.

113 Lambea, 2017.

de autorização do condomínio para a mudança do uso habitacional em prestação de serviços de alojamento turístico, para além de poderem exigir um aumento do contributo dessa fracção para as despesas comuns.

O Arrendamento de curta duração

O crescimento da reabilitação para habitação de luxo e escritórios, a multiplicação do número de hotéis e formas novas de alojamento turístico, a escala de navios de cruzeiro, caminham a par com o grande aumento do número de turistas em Lisboa, fenómenos de gentrificação, reconversão do comércio e serviços de carácter comercial e redefinição da imagem da cidade. Lisboa recebeu 1,4 milhões de hóspedes em 1993, em 1998, com a Exposição Internacional, alcançaram-se os 2 milhões, para atingir 2,8 milhões em 2010 e 3,8 em 2015. O município estima que a taxa turística cobrada atinja os 15,7 milhões de euros em 2017.

Principalmente para férias e *city-breaks*, o alojamento de curta duração oferece no geral uma localização central e uma estada relativamente informal a preços bastante competitivos, sendo procurado por famílias e grupos de amigos. Em Portugal foi criada, em 2008, a figura do alojamento local (AL) por um diploma legislativo que procurava clarificar a então nova actividade, estabelecer alguns requisitos mínimos de segurança e higiene e diferenciá-la dos empreendimentos turísticos, que constituíam o principal objecto desse documento. A grande dinâmica do AL justificou que, em 2014, se tenha estabelecido um regime jurídico próprio para esta actividade. A lei considera 'estabelecimentos de AL' aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas e, para além da dormida, serviços complementares, nomeadamente de limpeza e recepção, por períodos inferiores a 30 dias. A duração da estada e os serviços complementares distinguem pois estes alojamentos dos destinados ao arrendamento de longa duração, para habitação permanente. As operações de registo do estabelecimento, já previstas em 2008, foram simplificadas em 2014. A lei prevê três tipos de AL, apartamentos, moradias e hospedagem (*guest houses*), i.e. organizações que alugam quartos. Estas últimas podem chamar-se *hostel* se tiverem dormitórios e o número de camas nestes for superior às existentes nos quartos individuais. Para além dos quartos, os *hostels* disponibilizam no geral serviços de cozinha e propiciam o convívio entre os hóspedes capaz de enriquecer a experiência da viagem. Em 2013 havia 54 *hostels* em Lisboa, 63% dos quais inaugurados depois de 2009. Em Março de 2017 já eram 108, segundo o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL).

Como já referi, nas causas para o grande desenvolvimento do AL, combinam-se razões económicas e culturais. A mudança nos hábitos dos hóspedes que procuram estadas económicas e com uma autenticidade derivada da proximidade com os estilos de vida local foi explorado pelos detentores dos alojamentos como oportunidade para tirar rendimento da sua propriedade. Também os investidores estrangeiros viram neste mercado uma possibilidade de obter maior rendimento dos seus activos

imobiliários. Contudo, segundo o estudo de Pereira¹¹⁴, apenas cerca de 2% do total de unidades de AL registadas na AML são propriedade de cidadãos estrangeiros. Dominam os franceses que representam 32% dos estrangeiros investidores, seguidos dos britânicos, brasileiros e suíços com 17%.

É difícil quantificar o número de unidades existentes porque a oferta deste tipo de alojamento obriga a registo desde 2008, mas existe muita oferta não registada. De modo, semelhante, em Barcelona, em 2011, calculou-se que havia 1600 alojamentos turísticos regulares e 6000 sem licença¹¹⁵. Uma comparação do número de alojamentos registados nos 10 concelhos com maior presença de AL e dos oferecidos na Airbnb, em Setembro de 2016, mostra diferenças consideráveis mas de sentido contrário nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e no Algarve. Nesta região turística os registos são superiores às listagens na Airbnb, enquanto nas áreas metropolitanas sucede o contrário. Naquela data o registo nacional (RNAL) listava 5804 alojamentos e a Airbnb 9273 em Lisboa¹¹⁶. Sabe-se que os dados da Airbnb estão sobredimensionados porque o mesmo alojamento pode aparecer anunciado de formas diferentes, portanto mais de uma vez; mesmo assim a diferença é bastante grande.

Em 2015 estimava-se a existência de cerca de 3500 a 4000 apartamentos turísticos na cidade de Lisboa¹¹⁷. Em 24 de Abril de 2016 havia no RNAL registos de 3974 apartamentos, 332 registos na modalidade de hospedagem e 42 moradias, num total de 4348 unidades, na cidade de Lisboa. Em 19 de Novembro de 2016 já havia 5875 apartamentos registados, o que representa um aumento de 47,8% desta modalidade em 7 meses. A 29 de Março de 2017 os registos incluíam 7333 unidades de AL em Lisboa, sendo 6729 apartamentos, 542 estabelecimentos de hospedagem e 62 moradias. Os dados apontam para uma importante centralização da oferta pois a AML oferece cerca de 25% do alojamento de curta duração registado no país e a cidade de Lisboa 80% das ofertas da área metropolitana.

Apesar da forte tendência para o crescimento dos registos de unidades de AL, existem muitas unidades não registadas, situação comum às várias cidades do mundo. Deste modo, a elaboração do conhecimento tem de combinar diversas fontes e tipos de informação. No caso de Lisboa, e também do Porto, têm aparecido com frequência reportagens nos media onde se entrevistam moradores, associações locais, autoridades públicas e mediadores imobiliários. Várias organizações têm também promovido debates que contribuem para discutir o tema. A informação disponível não permite fazer um retrato com representatividade estatística da situação, mas é suficiente para fazer uma caracterização bastante aproximada, identificar problemas e fundamentar medidas de política.

Depois de ter explorado a informação fornecida no sítio da Airbnb em texto anterior¹¹⁸, neste texto usa-se principalmente a informação constante dos registos

114 Pereira, 2017.

115 Oriol Nel-lo, conferência no ISCTE, Lisboa, 17 de Abril de 2017.

116 Nova School of Business and Economics, NSBE, 2016.

117 John Lang LaSalle, JLL, 2015.

118 Barata-Salgueiro, Mendes e Guimarães, 2017.

de apartamentos existentes no RNAL em Abril de 2016 e Março de 2017 e o questionário feito *on-line* a operadores registados.

Todas as fontes apontam para a localização preferencial deste tipo de apartamentos no centro histórico (64%), como se vê na figura 1. Ainda com alguma expressão nos registos (entre 6 a 8%) merecem referência as freguesias que correspondem à expansão da cidade no último quartel do sec.XIX, Santo António, o eixo de expansão da alta burguesia e depois centro terciário principal da aglomeração, e Arroios, pelo contrário, mais popular e com processos de *filtering down* mais pronunciados. A Estrela, mais para ocidente, beneficiando talvez do seu prestígio social e da proximidade ao rio, ainda capta 6% dos alojamentos que não têm expressão significativa no restante tecido. Importa ainda notar que entre as freguesias da coroa da cidade, onde o AL é insignificante (inferior a 100 unidades), e as centrais, onde tem grande representação (entre 350 e 2000 unidades), há um conjunto de freguesias intermédias essencialmente residenciais onde o AL já tem alguma penetração. Destaca-se o Parque das Nações conjunto habitacional fruto de grande operação de regeneração urbana catalisada pela Expo 98.

A comparação do número de apartamentos registados com os alojamentos familiares existentes e a população residente em 2011 dá uma imagem mais acentuada da fortíssima concentração deste tipo de unidades no centro histórico (Quadro 1). A média da cidade é de 2,08 apartamentos turísticos por 100 alojamentos familiares

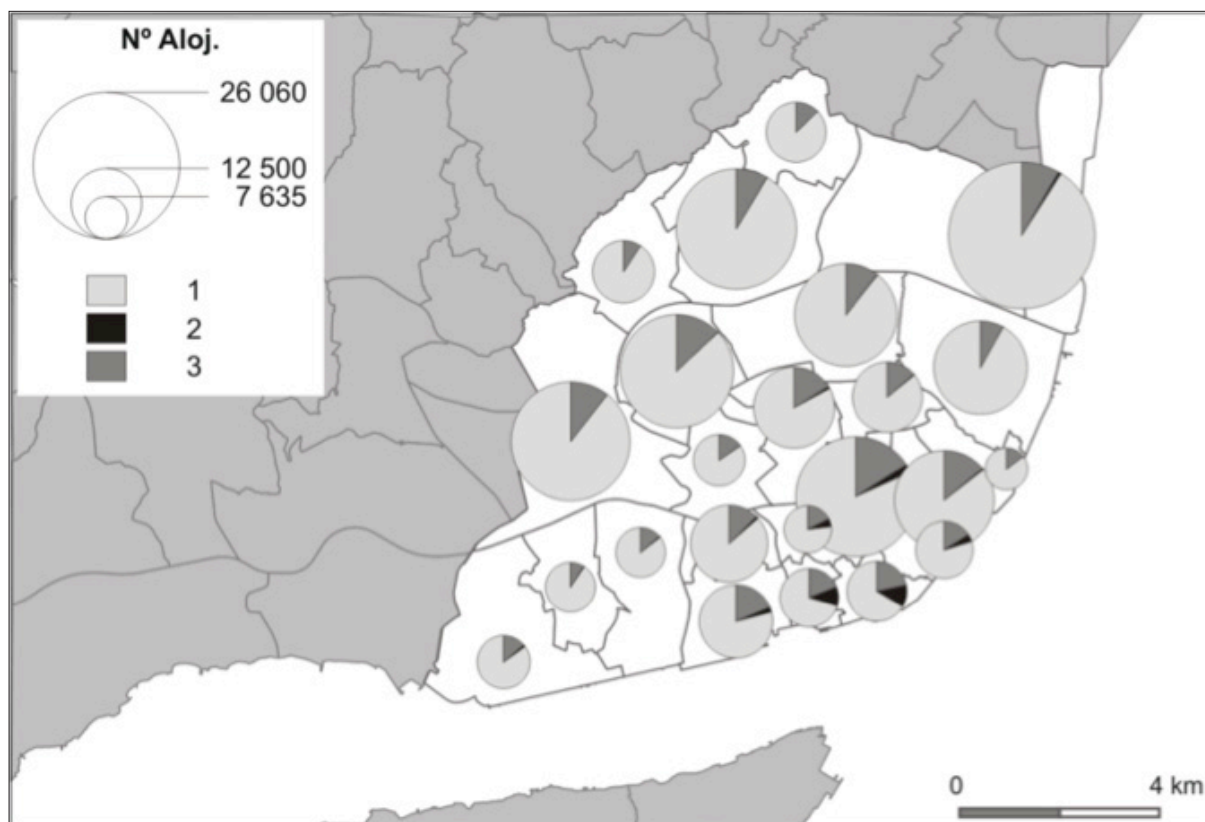


Figura 1 – Alojamentos Familiares nas freguesias de Lisboa

Fonte: Instituto Nacional de Estatística para número de alojamentos familiares e o número de fogos vagos (2011). Turismo de Portugal/RNAL (29.03.2017) para os apartamentos destinados ao aluguer de curta duração (turísticos). Desenho de J.Seixas
1- total de alojamentos familiares clássicos; 2 – apartamentos turísticos; 3- Fogos vagos

e 12,29 apartamentos de AL por 1000 residentes. No entanto, na freguesia de Santa Maria Maior, que corresponde à colina do castelo e à *Baixa*, áreas que sofreram um forte processo de esvaziamento demográfico e degradação do património edificado, a percentagem de apartamentos turísticos atinge 18% do parque habitacional, enquanto o número de apartamentos turísticos por mil residentes alcança o valor máximo de 147,98. Com valores próximos, o Bairro Alto vem em segundo lugar nas duas dimensões. Fazendo ainda parte da cidade histórica mas com uma densidade residencial superior e níveis de degradação menos pronunciados, em São Vicente apenas se encontravam 5,25% dos alojamentos afectos ao AL e 37,05 apartamentos por 1000 residentes. Valores também altos são registados em Santo António (7,11% e 50,95 respectivamente) devido à importância da concentração de actividades terciárias centrais nesta freguesia, responsáveis pela menor densidade de residência numa área ocupada por muitos escritórios, hotéis, comércio, serviços e outras actividades terciárias. A criação recente da freguesia do Parque das Nações¹¹⁹ não permitiu incluí-la neste quadro.

Freguesia	Alojamentos familiares em 2011	Apartamentos Turísticos/ Alojamentos familiares (%)	Apartamentos Turísticos por 1000 residentes em 2011
Santa M ^a Maior	10796	17,77	147,98
Misericórdia (Bairro Alto)	10496	15,01	120,77
Santo Antonio	8497	7,11	50,95
São Vicente	10292	5,25	37,05
Estrela	13109	2,89	18,84
Arroios	21424	2,73	18,13
Belém	9471	1,50	8,57
Avenidas Novas	14430	1,07	7,17
Campo Ourique	13786	1,07	6,69
Alcântara	8900	0,93	5,95
Lisboa	323076	2,08	12,29

Quadro 1. Apartamentos para arrendamento turístico em relação e população residente em 2011 nas 10 freguesias de Lisboa com maior representação desses apartamentos

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 2011, para alojam familiares e população residente; Turismo de Portugal para os apartamentos turísticos (RNAL) em 29.03.2017. A freguesia do Parque Nações não consta do quadro porque não existia em 2011.

Os hotéis têm uma forte concentração no eixo terciário central que acompanha a avenida da Liberdade, praça Marquês de Pombal, praça Duque de Saldanha e avenida da República com 53,0% das unidades e 56,7% dos quartos da cidade na

119 em 2012.

hotelaria (quadro 2). Estes valores são de facto mais altos porque uma parte da freguesia de Arroios faz parte deste eixo. O conjunto do centro histórico, incluindo nele a Baixa Chiado, oferece 19,4% das unidades hoteleiras da cidade mas apenas 10,6% dos quartos porque nas áreas mais antigas as unidades tendem a ser mais pequenas. Em contrapartida identificam-se duas concentrações de hotéis com importância em termos de número de unidades mas especialmente pela sua grande dimensão que são o Parque das Nações, já referido por ter sido o lugar da Expo 98, e Campolide correspondente a uma nova centralidade terciária importante na cidade (Amoreiras-rua José Malhoa).

Freguesia	% de Unidades	% Quartos	Quartos/Unidade
Santo Antonio	29,8	27,5	99,2
Avenidas Novas	23,2	29,2	135,7
Baixa-Chiado	15,5	9,5	66,2
Arroios	11,1	6,0	58,9
Campolide	3,9	8,5	236,7
Parque das Nações	3,9	8,0	223,6
outras	12,6	11,3	95,8
Total	100,0	100,0	Média cidade: 107,8

Quadro 2. Localização dos hotéis em Lisboa

Fonte: Observatório do Turismo de Lisboa, 2016

A figura 1 mostra ainda um forte paralelismo entre a importância dos alojamentos familiares vagos e a dos alojamentos de curta duração o que parece sustentar a tese de que o AL não retirou fogos do mercado. Cerca de dois terços dos imóveis que contêm unidades de AL na área metropolitana de Lisboa são anteriores a 1951 o que permite apontar, por um lado, para as deficientes condições de habitabilidade que possuíam e, por outro lado, para a importância da reabilitação do parque habitacional que foi feita para produzir esta oferta. Calcula-se que só no centro histórico de Lisboa terão sido investidos, até Junho de 2016, cerca de 48 milhões de euros na reabilitação de fracções destinadas ao AL¹²⁰. Com base em inquéritos a operadores da região de Lisboa, o estudo coordenado por Pereira afirma que a maior parte dos imóveis estava desocupada antes de ser convertido em unidades de AL, 19% estavam arrendados e 13% eram utilizados para habitação própria. Refere ainda que 2,7% tinham arrendamento comercial e 2,3% já tinham o estatuto de pensões (*guest houses*)¹²¹.

120 Pereira, 2017.

121 Pereira, 2017, p.31

As 3974 unidades de Al na modalidade de apartamento domiciliadas em Lisboa e inscritas no RNAL, em Abril de 2016, eram detidas por 1917 titulares. Os dados apontam para uma forte dualidade no mercado, pois a esmagadora maioria (71%) dos detentores de apartamentos destinados ao aluguer de curta duração explorava apenas 1 alojamento e mais 13% fazia-o com 2 apartamentos. Nos registos existentes à data da recolha da informação só constavam 2 titulares com mais de 50 alojamentos na cidade, um dos quais com 129 apartamentos. Deste modo, 46% das unidades destinadas ao AL pertencia a pequenos empresários, como se vê no quadro 3. Estes valores não diferem muito dos reportados pela Airbnb sobre a comunidade Airbnb em Lisboa no ano de 2015, como se vê nesse quadro.

A nível nacional os muito pequenos titulares têm mais expressão pois o estudo da NSBE (2016) verificou que 81% dos registados no país tem apenas 1 unidade de alojamento, mas 25, correspondentes a 0,1%, mais de 50. Nestes sobressaíam agentes de turismo a operar principalmente na região do Algarve.

Nº de apartamentos por titular	Titulares		Apartamentos		Anfitriões Airbnb	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1	1357	70,9	1357	34,2	3030	66,6
2	249	13,0	498	12,5	677	14,9
3 e 4	176	9,2	603	15,2	481	10,6
5 a 7	62	3,2	363	9,1		
8 a 13	49	2,5	488	12,3		
14 a 48	22	1,1	459	11,5	362	7,9
mais de 50	2	0,1	206	5,2		
Total	1917	100,0	3974	100,0	4550	100,0

Quadro 3 . Dimensão da exploração

Fonte: Turismo de Portugal (RNAL) Abril 2016 e Airbnb (2016), com tratamento da autora

A empresa de consultoria e mediação imobiliária John Lang LaSalle (JLL) divide os actores que actuam no mercado em quatro grandes grupos, os promotores, os operadores/proprietários, os operadores e os particulares. Os promotores desenvolvem edifícios totalmente dirigidos a este uso e posteriormente vendem as fracções com a garantia da gestão da operação. Os operadores/ proprietários promovem e exploram os seus edifícios de apartamentos turísticos. Os operadores gerem normalmente apartamentos de terceiros, enquanto os particulares gerem os seus próprios apartamentos. Como o mercado tende a profissionalizar-se, por questões de economias de escala, muitos particulares tenderão a ser absorvidos pelos grandes operadores¹²².

¹²² JLL, 2015.

Tendo em vista conhecer melhor quem são os empresários (operadores/proprietários e particulares) e a respectiva actividade no domínio do alojamento local em Lisboa, foi enviado um questionário a todos aqueles cujo endereço electrónico constava do registo nacional, cerca de 24% dos que exploravam apartamentos com esta finalidade. O questionário disponível para preenchimento na plataforma *survio*, em Junho-Julho de 2016, tinha 3 partes. Uma de caracterização do investimento, outra de caracterização do empresário e da actividade desenvolvida e, finalmente, uma parte de carácter mais subjectivo de opinião sobre as motivações dos hóspedes e sobre a regulação da actividade. As respostas obtidas representam 9,6% dos contactados mas apenas 2% dos detentores de apartamentos para exploração turística registados e serve de base à análise apresentada nos próximos parágrafos.

Não se procurou uma representatividade estatística mas apenas contribuir para um melhor conhecimento dos agentes, mesmo de forma exploratória. A amostra é distorcida, designadamente no que se refere à dimensão da exploração. Assim, enquanto o registo oficial mostra que em Lisboa cada titular, em média, explora 2,07 apartamentos, no inquérito esse valor sobe para 5,3. Apesar disto os resultados obtidos são bastante semelhantes aos de dois outros estudos efectuados praticamente ao mesmo tempo para duas associações do sector hoteleiro que exploram igualmente os dados do registo nacional de AL (RNAL), um a nível nacional¹²³ e outro para a área metropolitana de Lisboa¹²⁴. Sempre que justificável faz-se o confronto das respostas da nossa amostra com os resultados obtidos por Pereira¹²⁵ que, com uma metodologia semelhante, trabalhou 660 respostas correspondentes a 1777 unidades de AL na AML, sendo 1469 na cidade e, pontualmente, com dados da Airbnb.

A grande maioria dos apartamentos (45,4%) pertence às tipologias de T0 e T1 (apartamentos com uma única divisão que funciona de sala-quarto no T0, ou com quarto separado da sala que pode ter kitchenette, no T1). Segundo a AirDNA, dos 7592 apartamentos e moradias (*entire place*) disponíveis para reserva na Airbnb em Lisboa, em Abril de 2017, 50,9% eram T0 ou T1.

Em termos de localização, verifica-se que 68,3% dos apartamentos explorados pelos que responderam ao inquérito situam-se no centro histórico, o que confirma o que se disse anteriormente relativamente ao padrão geral. As tarefas de gestão, acolhimento de hóspedes, tratamento de roupas, limpezas, e semelhantes são efectuadas maioritariamente pelos titulares com o apoio de algum pessoal ou empresa para certas tarefas (em 59% dos casos), 31% recorrem a empresas especializadas e só 10% dos titulares se incumbem de tudo.

Nos proprietários, 70% adquiriu o apartamento para rendimento. A grande maioria dos que exploram apartamentos fez obras de reabilitação (82% dos que são proprietários e 69% dos que são arrendatários dos apartamentos que exploram).

123 Efectuado pela Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2006, para a Associação da Hotelaria de Portugal (AHP).

124 Coordenado por Hélia Pereira (2017) para a Associação da Hotelaria Restauração e Similares de Portugal (AHRESP).

125 Pereira, 2017.

Cerca de metade dos proprietários pediu um empréstimo bancário para a aquisição ou para as obras, enquanto 28 % dos arrendatários pediram empréstimo para efectuar as obras de modernização. Estas são muito variadas podendo incluir desde intervenções estruturais, com mudança total do interior do apartamento à remodelação da cozinha ou instalação de casa de banho, intervenção no telhado e remodelação das canalizações que são os exemplos mais comuns. Cerca de metade dos empresários pensa recuperar o investimento feito no prazo de um ano e 78% aponta 3 anos como prazo máximo¹²⁶.

A esmagadora maioria dos titulares recorre à Airbnb e à Booking para anunciar o apartamento, enquanto no estudo da NSBE surgem nos primeiros lugares a Airbnb e a HomeAway. Apareceram ainda referências a outras plataformas e a *site* próprio. A duração média das estadas dos hóspedes é de 3 a 5 dias e o rendimento bruto mensal obtido com um apartamento situa-se entre 750 e mais de 2500 euros, com maior importância no escalão de 1100 a 2500. O relatório da Airbnb sobre Lisboa¹²⁷ reporta a existência, em 2015, de 4550 anfitriões na cidade que receberam 433 mil hóspedes, tendo feito uma média de 530 euros por mês, tendo as unidades ocupadas em média 76 dias. Segundo a AirDNA¹²⁸ com base nos dados da Airbnb, Lisboa foi a sexta cidade do mundo com maior taxa de ocupação dos imóveis disponíveis para arrendamento (moradias e apartamentos).

Em termos de nacionalidade, os hóspedes estrangeiros são francamente dominantes. Predominam os franceses, seguidos dos espanhóis. A localização no centro histórico e o ambiente acolhedor e familiar do empreendimento destacam-se francamente nas razões que levam os turistas a optar por este tipo de alojamento para ficar hospedado em Lisboa, na opinião dos locadores. Vem em segundo lugar o preço e a proximidade a transportes, bem como o valor patrimonial da área e a acessibilidade a ofertas culturais.

Os detentores de apartamentos são portugueses, moderadamente jovens, com predomínio dos escalões etários entre 35 e 50 anos, e ainda com representatividade dos que têm menos de 34 anos. Para quase um terço dos inquiridos a gestão do AL é a ocupação principal mas os que dizem ser empresários de profissão têm quase a mesma expressão. Encontram-se também profissionais liberais e quadros superiores de empresas ou do Estado. Apenas 3% estavam desempregados constituindo o AL a sua única ocupação e fonte de rendimento.

Como só se obtiveram resposta de portugueses, a totalidade do capital investido é de origem nacional e cerca de metade dos respondentes criaram uma empresa para este negócio ou associaram o negócio a uma empresa já existente. Em metade destes casos a empresa está ligada ao imobiliário ou à construção, não tendo a arquitectura, a engenharia ou o *design* um peso relevante ao contrário do que alguma informação parecia sugerir.

126 Pereira, 2017.

127 Relatório da Airbnb sobre Lisboa, 2016.

128 AirDNA, 2016.

A Airbnb nasceu em 2008, portanto o alojamento de curta duração como o conhecemos hoje é uma actividade de desenvolvimento recente. Não admira pois que cerca de metade dos inquiridos esteja neste negócio há menos de 3 anos e um terço entre 3 a 6 anos. Os que referem maior tempo de actividade devem ser pessoas que já recebiam hóspedes ou exploravam formas de alojamento relacionadas com a hospedagem.

Quanto à razão que leva as pessoas a dedicar-se ao AL, cerca de metade dos inquiridos afirma que foi a oportunidade de negócio, obter rendimento e rentabilizar o imóvel, e um terço viu nisso uma forma de conseguir uma ocupação e um rendimento. É ainda muito significativo que quase um terço refira a necessidade de complementar o seu rendimento. Portanto, para 59% dos inquiridos o AL é a fonte principal de rendimento e ocupação ou um complemento indispensável aos baixos rendimentos auferidos. Mais uma vez esta conclusão aproxima-se dos resultados do estudo dirigido por Pereira¹²⁹ que reporta que a gestão da AL é a principal actividade económica para 59% dos inquiridos.

Antes de passar à avaliação que os respondentes fazem das medidas de regulação da actividade, importa recordar o impacto no mercado de arrendamento e alguns conflitos que a expansão do AL suscita e que tanto a literatura académica como a atenção aos media e a continuada observação do terreno para análise do processo em Portugal e Lisboa, permitem. O primeiro prende-se com o aumento dos preços e a falta de casas com valores acessíveis. Há notícia de prédios inteiros cujos residentes foram intimados a abandonar as suas casas porque o proprietário pretendia converter o imóvel para AL e os valores dos arrendamentos hoje atingem níveis que estas famílias não podem pagar. Para a imobiliária ERA, um T2 em Lisboa que se arrendava normalmente por 800€/mês está agora a 1200€. Segundo a base de dados Confidencial Imobiliário tem havido uma trajectória ascendente dos preços pois as rendas médias em Lisboa subiram 11% no 2º trimestre de 2015, 8,4% no 3º e 8,9% no último. No 1º trimestre de 2016 os valores voltaram a crescer 12,1%¹³⁰.

Muitas cidades têm ensaiado diversas medidas para regular o AL e procurar algum equilíbrio na apropriação da cidade. Já referi algumas medidas de que se fala em Portugal a nível parlamentar e do município. No questionário procurava também auscultar-se a opinião dos detentores de unidades de AL sobre esta questão.

Mais de metade dos inquiridos considera a necessidade de regulação da actividade de alojamento local muito importante e 30% considera-a 'importante'. Apenas para 14% a regulação da actividade é pouco ou nada importante. Questionados depois sobre alguns tipos de medidas de regulação da actividade, os respondentes reprovam as medidas de que se fala muito na imprensa para salvaguardar os direitos dos residentes dos excessos do turismo, caso da autorização do condomínio, política de IMI (imposto municipal sobre imóveis) diferenciado consoante o número de apartamentos, quotas por zonas da cidade e restrição à entrada na actividade, todos

129 Pereira, 2017.

130 Fonte: Peralta, 2017.

considerados ‘nada importante’. Pelo contrário, valorizam os aspectos que indirectamente os defendem da concorrência como são os relacionados com o licenciamento (municipal e para início de actividade), o controlo do pagamento dos impostos e, ainda importante mas já com um pouco menos de aplauso, o controlo da qualidade da oferta do alojamento local (quadro 4)

	Percentagem de respostas				Total
	1	2	3	4	100,0
Necessidade de licenciamento municipal	11,1	11,1	16,7	61,1	100,0
Necessidade de licenciamento para início de actividade	11,1	8,3	22,2	58,4	100,0
Quotas para o número de fogos em regime de AL por zonas da cidade	50,0	19,4	13,9	16,7	100,0
Autorização do condomínio	61,2	8,3	22,2	8,3	100,0
Política de IMI diferenciado consoante o número de apartamentos e respectiva taxa de ocupação	52,8	19,4	11,1	16,7	100,0
Controlo / restrição à entrada de novos alojamentos locais no mercado	47,2	11,1	30,6	11,1	100,0
Controlo da qualidade da oferta do alojamento local	19,4	8,3	19,4	52,9	100,0
Controlo do pagamento dos impostos	5,6	0,0	22,2	72,2	100,0

Quadro 4 – Avaliação da necessidade de medidas de regulação da actividade de alojamento local: 1 - nada importante; 2 - pouco importante; 3 – importante; 4 - muito importante

Fonte: Inquérito a titulares de alojamentos de curta duração na modalidade de apartamento

Reflexões Finais

O aluguer de curta duração é uma actividade recente e com forte dinamismo, apresenta instabilidade temporal e é difícil de avaliar porque parte importante não está registada. Alguns não se registam para evitar impostos, outros por não exercerem a actividade com carácter permanente. Esta actividade é muito flexível, porque a oferta do mesmo bem pode mudar num período curto. Um apartamento grande pode ser alugado ora por inteiro, ora na modalidade de quartos individuais; qualquer unidade pode estar indisponível, não por estar ocupada com hóspedes mas apenas porque o titular a usa apenas para sua residência. Há casos em que pessoas que alugam ou compram apartamentos com o objectivo de os rentabilizar com o turismo, os utilizam para viver uma parte do ano. O proveito obtido é uma forma de compensar os rendimentos baixos e instáveis que auferem, de pagar a amortização

do empréstimo que contraíram. A mobilidade profissional favorece esta instabilidade residencial.

Não existem dados para quantificar e caracterizar com precisão esta actividade, mas apenas estimativas. Contudo, o confronto da informação obtida a partir do registo nacional e de inquéritos feitos com base nesse registo com a de outras fontes, como a da Airbnb, revela concordâncias que apontam para a sua validade, permitindo uma caracterização bastante aproximada da realidade. À semelhança de outros mercados informais, é previsível que os grandes operadores tendam a proceder ao registo das suas propriedades, sendo nos pequenos titulares que maior irregularidade existirá. São estes que mais dificilmente se conhecem, o que permite discursos bastante divergentes sobre os pequenos detentores de unidades de AL e justificará medidas que penalizem a falta de registo e/ou licenciamento.

Identificaram-se sinais de dualização e concentração na estrutura da propriedade dominada pelos que apenas possuem uma unidade (71% dos titulares com 34% das unidades) e os que exploram grande número (3,7% com 29% das unidades), com tendência para se agudizar em resultado da concorrência. Ao contrário de Lisboa, em Madrid e Barcelona¹³¹ a repartição entre detentores de um único alojamento (respectivamente 48% e 42,5%) e de vários (*multilistings*, 52% e 57,5%) é mais equilibrada, o que parece apontar para um processo de concentração capitalista mais avançado.

Os detentores deste tipo de propriedades são relativamente jovens e para uma percentagem importante a actividade representa o essencial do seu trabalho ou um complemento indispensável dos rendimentos. No entanto, também se encontram empresários ligados à construção, ao imobiliário e ao turismo. Existem mesmo hotéis que também exploram unidades de AL.

A modalidade mais comum é a unidade independente que tende a proliferar no centro das cidades, sendo bastante mais reduzida a oferta de quartos, mais consentânea com a presença da família anfitriã. Já em Madrid e Barcelona, aquelas unidades respeitam, respectivamente a 60,2 e 50,4% da oferta na Airbnb, enquanto os quartos privados atingem 38 e 48,4%, contra 21% em Lisboa. Estes números parecem indicar que o AL configura melhor uma 'partilha' de alojamento; no entanto, a disponibilidade da oferta em termos de dias/ano (superior a 220 dias em cada uma das cidades espanholas) parece indicar que o proprietário não vive no apartamento que anuncia.

Em Lisboa o AL tem uma fortíssima concentração no centro histórico onde praticamente não há hotéis, estende-se pelas áreas residenciais de classe média e baixa, designadamente a 'zona de transição' com forte diversidade cultural (Mouraria-Arroios), penetrando um pouco nos tecidos envolventes do centro terciário onde a habitação se mistura com os serviços e escritórios, e mesmo em outras áreas residenciais. Já a localização dos hotéis tende a privilegiar o centro terciário, financeiro

131 Fonte: insideairbnb.com consultado em junho de 2017. Infelizmente a inexistência de dados nesta fonte para Lisboa não permite melhor comparação.

e dos escritórios, favorecendo ainda a proximidade a localizações específicas como são os aeroportos e parques de escritórios ou de diversões da periferia. No caso de Lisboa-cidade também as novas centralidades terciárias produzidas por operações importantes de regeneração urbana. Deste modo, os bairros históricos têm pouca oferta hoteleira, pelo que, em certa medida, numa primeira fase, o AL vem colmatar essa carência. Este padrão não é substancialmente diferente do que aparece noutras cidades. Em Barcelona, Gutiérrez *et al.*¹³² identificam um padrão de tipo centro-periferia na oferta da Airbnb e na dos hotéis, no entanto com diferenças significativas no nível de concentração. A oferta hoteleira está muito concentrada em determinados eixos, enquanto a da Airbnb está associada às áreas centrais e a outros pontos de forte atractividade turística, estendendo-se por uma área mais vasta, pois penetra nos bairros residenciais sem tradição hoteleira. Russo e Quagliari¹³³, pela análise dos anúncios de intercâmbio de casas em Paris e Barcelona, contestam o modelo centro-periferia, mas identificam também uma forte concentração desses alojamentos nas áreas residenciais centrais incluindo bairros de classe média-alta como o *Eixample*. Verificaram também que alguns municípios da área metropolitana, que sofreram processos de gentrificação são igualmente fonte de numerosos anúncios. Esta situação tem alguma semelhança com o que se passa no Parque das Nações, produto de regeneração urbana onde decorreu a Expo 98.

A maior capilaridade que possui face à oferta tradicional da hotelaria, permite ao AL uma forte penetração nos tecidos residenciais antigos ou objecto de regeneração urbana, impulsionando ‘novas geografias’ nos destinos, ao levar o turismo a bairros até então dele afastados¹³⁴, onde a presença de turistas contribui para aumentar o consumo nos estabelecimentos comerciais e de serviços, mas é também objecto de contestação pelos moradores.

A aposta no turismo urbano como motor da economia, a política de incentivos à reabilitação urbana, investimentos e acções de requalificação do património e do espaço público, marketing e promoção da imagem urbana, bem como o crescimento da oferta cultural conjugaram-se para tornar os turistas muito visíveis na cidade de Lisboa, como sucede em muitas outras cidades. Os efeitos da turistificação são também semelhantes em cidades localizadas em contextos muito diferentes. Lisboa apresenta pois idênticas oportunidades, bem como os inconvenientes sociais de exclusão e limitação de direitos de acesso numa cidade que se produz e (re)produz cada vez mais em direcção à dualidade¹³⁵, segundo processos detectados em cidades europeias e as americanas do Norte e do Sul e que questionam como estão a ser repartidos os ganhos económicos do turismo e da reabilitação.

A transformação do centro de Lisboa como o de outras cidades por acções de reabilitação ou regeneração urbana tem sido responsável pela melhoria do ambiente físico. Produto da nova imagem dada pela reabilitação do parque edificado e pela

132 Gutiérrez *et al.*, 2017.

133 Russo e Quagliari, 2014.

134 Russo e Quagliari, 2014.

135 Sassen, 1991.

intervenção no espaço público, como sucedeu na margem do Tejo e noutros espaços centrais, beneficia residentes, empregados, visitantes de todas as origens. Ao mesmo tempo, assistiu-se à redinamização e vitalidade de áreas anteriormente despovoadas, pela presença intensa de visitantes e outros utilizadores, muitos deles turistas. Em paralelo com os benefícios que tendem a ser vistos e sublinhados em primeiro lugar, este processo leva à substituição de actividades no domínio do comércio e serviços e também à expulsão, directa ou indirecta, de residentes para dar lugar a gentrificadores e apartamentos turísticos, como tem sido denunciado em muitas cidades e serve de suporte ao conceito de gentrificação turística proposto por Gotham¹³⁶.

Até muito recentemente o despejo de inquilinos em Lisboa não era muito comum e a grande importância dos apartamentos vagos nos imóveis degradados permitiu que a reabilitação não tivesse de recorrer em grande escala a essa medida. Alguns estudos como o de Pereira¹³⁷ permitem inclusivamente sustentar a hipótese de que o AL, pelo contrário, veio dar uso a casas devolutas.

Os bairros populares da cidade histórica de Lisboa vinham efectivamente a perder população desde os anos 1980 por acção combinada do envelhecimento demográfico, deficientes condições de habitabilidade dos alojamentos e uma morfologia urbana que dificulta a circulação automóvel e o estacionamento. Não fixavam a população nem atraíam novos residentes. As excepções em termos de novos residentes referiam-se a imigrantes ou aos chamados ‘gentrificadores marginais’¹³⁸ possuidores de capital cultural e relativamente pouco financeiro atraídos pela localização central e capazes de estabelecer relações sociais com indivíduos de diferente nível educacional e étnico.

Nos últimos anos gentrificação e turistificação, que têm efeitos semelhantes na transformação dos bairros, caminham a par e reforçam-se mutuamente. Áreas gentrificadas com oferta de comércio, restaurantes e actividades culturais sofisticadas atraem turistas, como algumas intervenções que servem o turismo apelam igualmente a grupos de ‘locais’.

Pequenos apartamentos em edifícios sem elevador nem garagem rendem mais quando destinados ao turismo e saem do mercado, mas podem ser usados pelos titulares em determinados períodos. Neste contexto, a turistificação pode ser um veículo que conduza e reforce a gentrificação. A médio prazo pode colocar-se o redireccionamento de alguns desses apartamentos para residência permanente do proprietário ou arrendamento de longa duração, mesmo que para gentrificadores, uma vez que a explosão da oferta aponta para a proximidade da maturidade deste mercado (leia-se alguma saturação por excesso de oferta) em que a exploração de unidades deixe de compensar, designadamente para os pequenos operadores. Este processo pode trazer aumento da concentração empresarial, com o conseqüente risco de especulação e fenómenos de gentrificação alargada, dando razão às dúvidas

136 Gotham, 2005.

137 Pereira, 2017.

138 Malheiros, Carvalho e Mendes, 2013.

de Martin¹³⁹ de que a economia de partilha assegure, como alguns pretendem, a transição para a sustentabilidade.

Não podemos entender estes processos sem atender, por um lado, às mudanças verificadas no turismo, mas principalmente sem levar em conta o papel que o imobiliário e a produção do espaço desempenham para a acumulação do capital. Por isso o quadro teórico de referência usado remete para a questão da circulação do capital no espaço geográfico multiescalar e entre circuitos de acumulação, mesmo que na parte empírica se tenha optado por trazer à luz o perfil dos operadores e não tanto a questão do investimento que está a ser objecto de estudo no quadro do Projecto FinHabit, financiado pela FCT.

Muitas das transformações identificadas estão relacionadas com o afluxo de capitais, nomeadamente estrangeiros, ao imobiliário, designadamente em operações de reabilitação em áreas centrais. Ao contrário do ciclo do final dos anos 80, que foi dominado pelos negócios em torno dos escritórios e centro comerciais, na actual fase de investimento imobiliário de rendimento assume importância o investimento em alojamentos turísticos, para além de habitação de gama alta, por investidores individuais ou colectivos portugueses, mas principalmente internacionais, em conjunto com o fornecimento de crédito. Referiu-se o interesse crescente do investimento estrangeiro pelo mercado da hotelaria e turismo com a compra de hotéis, mas começa também a registar-se apetência para empreendimentos de AL, em especial dirigidos a um público mais endinheirado. Para além dos escritórios e hotéis, a procura de apartamentos de luxo tem igualmente crescido, embora de forma pontual e muito selectiva quanto à localização. Neste mercado encontram-se principalmente estrangeiros beneficiários das facilidades de residência concedidas a não nacionais, e outros investidores internacionais, embora algumas imobiliárias refiram, como novidade recente, a presença de portugueses na procura de habitação de luxo, o que evidencia a agudização das desigualdades de rendimento com a crise. Muitos destes investimentos não se fazem à espera do aumento do valor dos rendas mas porque as taxas de juro são baixas e o imobiliário é um paraíso seguro¹⁴⁰ para o capital.

Muitos detentores de unidades de AL contraíram empréstimos bancários para adquirir a propriedade e ou efectuar as obras de reabilitação e a banca estrangeira está a aumentar o financiamento, designadamente à promoção imobiliária depois de a crise ter precipitado o colapso de muitas empresas de construção e ter-se assistido a redução no crédito concedido pelos bancos portugueses. O outro esteio da argumentação refere-se ao papel das políticas públicas através de diversas medidas que visaram, por um lado, fazer crescer o turismo e, por outro lado, favorecer o investimento privado, designadamente estrangeiro, no imobiliário e na reabilitação urbana. A dinamização da reabilitação urbana beneficiou com o sucesso das políticas do turismo e veio potenciar a revalorização dos sítios e edifícios de localização relativamente central, anulando o *rent gap* que vários factores tinham feito crescer.

139 Martin, 2016.

140 PwC, 2016; Fernandez et al., 2016.

A situação de integração na Europa favorece a retórica e as práticas de cariz neoliberal, cuja interpretação precisa de ser matizada pelo contexto geográfico, social e temporal, do momento em que são aplicadas, como Baptista¹⁴¹ defende. Seria interessante, a esta luz, analisar as estratégias de reabilitação urbana adoptadas em Lisboa, dando ênfase à ligação com o turismo.

Na bibliografia e na imprensa avultam as referências à presença excessiva do turismo e aos problemas que traz para muitos, num quadro de aumento contínuo das desigualdades, tornando impossível a famílias de baixos e médios rendimentos ter acesso a um alojamento com localização central, devido à escalada dos preços das casas, situação reportada de São Francisco e Vancouver a Berlim, passando por Nova Iorque, Paris, Lisboa e outras cidades anteriormente mencionadas¹⁴², para além da alteração registada nas condições de vida de muitas ruas e bairros, as quais exigem estudo e intervenção.

Se nada for feito no domínio das políticas territoriais e do ordenamento do território existe o perigo de converter a cidade em “espaços de fruição exclusivos para ricos”¹⁴³, parque temático para turista ver ou ainda a chegada de um novo ciclo de abandono que pode ser agravado pelo desinteresse dessas áreas para a especulação financeira global.

Mesmo sendo factor de gentrificação, o turismo não pode ser responsabilizado pela crise dos centros históricos e pela sua perda de identidade. Há outras causas relacionadas com mudanças sociais e culturais, ineficácia do planeamento e debilidades de política urbanística que não prestaram a devida atenção às questões sociais e funcionais e ao problema da habitação, pois quando os bairros antigos perdem vitalidade deixam de ser espaços de vida quotidiana, muitas vezes objecto de uma romantização mitificada pela academia¹⁴⁴. A turistificação é uma fase no processo de mudança da cidade e reflecte as tensões de produção e reprodução capitalista do espaço urbano.

A construção da cidade envolve decisões que se devem discutir a várias escalas para lutar contra as desigualdades, qualificar os territórios e assegurar a sustentabilidade. Concordo pois com Capel¹⁴⁵ de que é necessário inovar nas políticas, sem alienar completamente o papel do Estado, adequar o planeamento e ordenamento do território, procurar equilíbrio, insistir no diálogo e na participação, investir na melhoria das condições de vida e na sustentabilidade, integrando o turismo tendo em vista uma cidade aberta à diversidade e à inovação mas socialmente inclusiva.

Bibliografia

AALBERS, M. The financialization of home and the mortgage market crisis, *Competition & Change*, 2008, vol.12, nº2, p.148-166.

141 Baptista, 2013.

142 García Herrera et al., 2005; Graziano, 2013; Guttentag, 2015.

143 Colomb e Novy, 2016, p.17.

144 Troitiño e Troitiño, 2016.

145 Capel, 2013.

- AIRBNB, Visão Geral da comunidade Airbnb em Lisboa e Portugal. 2016.
- AIRDNA, Lisbon, Portugal Airbnb data and analytics. Dez. 2016. <https://www.airdna.co/city/pt/lisbon> (acedida também em 3 de Abril de 2017 e 9 Junho de 2017)
- ANDRADE, M. Cinco anos de vistos gold – as pessoas e os números. *Expresso Economia*, 18.03.2017, p. 36.
- BAPTISTA, I. The travels of Critiques of Neoliberalism: urban experiences from the “Borderlands”. *Urban Geography*. 2013, vol.34, nº5, p. 590-611.
- BARATA-SALGUEIRO, T. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. *Finisterra. Revista Portuguesa de Geografia*. 1994, vol.29, nº57, p. 79-101, traduzido em castelhano, *Revista de Geografia, Barcelona*, em 1995, vol. 29, nº2, p. 53-67.
- BARATA-SALGUEIRO, T. Oportunidades e transformação na cidade centro. *Finisterra. Revista Portuguesa de Geografia*. 2006, vol.41, nº81, p. 9-32.
- BARATA-SALGUEIRO, T. Impacto de la gentrificación y el turismo urbano en el comercio minorista. Em Gasca, J. e Olivera, P. (eds.) *Ciudad, Comercio Urbano Y Consumo. Experiencias desde Latinoamérica Y Europa*. México. UNAM. 2017. (no prelo).
- BARATA-SALGUEIRO, T.; MENDES, L.; GUIMARÃES, P. Tourism and Urban Changes: Lessons from Lisbon. Em Gravari-Barbas, M. & Guinand, S. (eds.) *Tourism Gentrification in Contemporary Metropolises*. Londres. Routledge, 2017, p. 255-275.
- BERNARDOS, G.; MARTÍNEZ-RIGOL, S.; FRAGO, L.; CARRERAS, C. Las apropiaciones de la ciudad a la hora de la globalización: las estrategias del capital ruso y chino en el mercado inmobiliario de Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 2014, v.18, nº493(52), p.1-16.
- BERTONCELLO, R.; TRONCOSO, C. La ciudad como objeto de deseo turístico: renovación urbana, cultura y turismo en Buenos Aires y Salta (Argentina), *Gran Tour, Revista de Investigaciones Turísticas*. Murcia. 2014, nº 9, p.4-26.
- BRENNER, N.; PECK, J.; THEODORE, N. Variegated Neoliberalization: Geographies, modalities, pathways. *Global Networks*. 2010, vol.10, nº2, p. 182-222.
- BRITTON, S. Tourism, capital, and place: Towards a critical geography of tourism. *Environment and Planning D: Society and Space*. 1991, vol.9, p. 451-478.
- CAMERON, S.; COAFFEE, J. Art, gentrification and regeneration: From artist as pioneer to public arts. *European Journal of Housing policy*, 2005, vol.5, nº1, p.39-58.
- CAPEL, H. *La Morfología de las Ciudades. Vol III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona. Ediciones del Serbal. 2013.
- CASTELLS, M. *La Question Urbaine*. Paris: François Maspero. 1972.
- CBRE Property Market Review. Portugal. Fev. 2016.
- CLARK, E. *The Rent Gap and Urban Change. Case Studies in Malmo 1860-1985*. Lund. Lund University Press. 1987.

- CLARK, E.; LARSEN, H.; HANSEN, A. Financialisation of built environments: A literature review. University of Lund. Project FESSUD (Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development, Working paper 114, 2015. CML, Câmara Municipal de Lisboa. Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011/2024. Lisboa. CML. 2011. <http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/Reabilitacao/estrat.pdf>.
- CÓCOLA GANT, A. Tourism and commercial gentrification. *The ideal city. Between myth and reality*. RC21 International Conference. Urbino, 27th-29th August, 2015. ISA. 2015.
- COLOMB, C.; NOVY, J. Urban tourism and its discontents: an Introduction, em Colomb,C.; Novy,J (eds.) *Protest and Resistance in the Tourist City*. Londres. Routledge. 2016, p.9-35.
- CUSHMAN & WAKEFIELD, Marketbeat Portugal. Fev 2017.
- EVANS, G. Hard-Branding the cultural city. From Prado to Prada. *International Journal of urban and Regional Research*. 2003, vol 27, nº2, p. 417-440.
- FAINSTEIN, S; GLADSTONE, D. Evaluation urban tourism. Em Judd, D.R.; Fainstein, S. *The tourist city*. New Haven: Yale University Press. 1999, p. 21-34.
- FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*. 2016, vol 0, nº0, p.1-18.
- FERNANDEZ, R. HOFMAN, A.; AALBERS, M. London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite, *Environment & Planning A*, 2016, vol. 48, nº12, p. 1-20.
- FRANQUESA, J. "We've lost our Bearings": Place, tourism, and the limits of the "mobility turn", *Antipode*. 2011, vol 43, nº4, p. 1012-1033.
- FÜLLER, H., MICHEL, B. 'Stop being a tourist'. New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*. 2014, vol 38, nº4, p.1304-1318.
- GARCÍA HERRERA, L.; SMITH, N.; MEJÍDAS V., ANGÉL,M., Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*. 2007, vol 28, nº3, p. 276-298.
- GASPAR, J.; SIMÕES, J.; BARROSO, S., Expansão, Reabilitação e Renovação Urbana: Lições de Experiencia. Em J.Gaspar, JMSimões (coord.) *Planeamento e Ordenamento do Território*, vol 4 da História de Portugal dirigida por C.A.Medeiros. Lisboa. Círculo de Leitores. 2006.
- GIBSON, C., Geographies of tourism: critical research on capitalism and local livelihoods. *Progress in Human Geography*. 2009, vol.33, nº4, p.527-534.
- GOTHAM, K. Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*. 2005, vol.42, nº7, p.1099-1121.
- GOTHAM, K. Creating Liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*. 2009, vol.33, nº2, p.355-71.

- GRAVARI-BARBAS, M.; GUINAND, S. Introduction: addressing tourism-gentrification processes in contemporary metropolises. Em Gravari-Barbas, M. e Guinand, S. (eds.) *Tourism Gentrification in Contemporary Metropolises*. Londres. Routledge, 2017, p. 1-26.
- GRAZIANO, T. Riquilificazione urbana, gentrification e attrattività turistica: il caso DUMBO, New York City, em G.Cusimano, L.Mercantanti, C.M.Porto (eds) *Percorsi Creativi di turismo urbano. Beni culturali e riquilificazione nella città contemporânea*. Bologna: Patròn Editore. 2013. p.333-351.
- GUIMARÃES, Ricardo. Num semestre Lisboa vendeu 909 imóveis a compradores internacionais. *Revista Confidencial Imobiliário*, Março 2017. <https://www.confidencialimobiliario.com/revista/marco-2017/> (acedido em Abril 2017).
- GUTIÉRREZ, J.; GARCÍA-PALOMARES, J.C.; ROMANILLOS, G.; SALAS-OLMEDO, M.H. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. 2017. *Tourism Management*, vol.62, p. 278-291.
- GUTTENTAG, D. Airbnb. Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*. 2013, vol.18, p. 1192-1217.
- HAILA, A. The neglected builder of global cities em Neil Brenner e R.Krell (eds) *The Global Cities Reader*. Londres. Routledge, 2006, p 282-287 [1997].
- HARVEY, D. The Urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1978, vol 2, p. 101-131.
- HARVEY, D. *The urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Basil Blackwell. 1985.
- HARVEY, D. *The Limits to Capital*. London. Verso. 2006 [1982]
- HARVEY, D. *O Enigma do Capital- e a Crise do Capitalismo*. Lisboa. Editorial Bizâncio, 2011 [2010].
- HERZFELD, M. Playing for/with time. *Tourism and Heritage in Greece and Thailand* em Gravari. Em Barbas, M. e Guinand, S. (eds.) *Tourism Gentrification in Contemporary Metropolises*. Londres. Routledge, 2017, pp. 233-252.
- JOHN LANG LASALLE, *Apartamentos Turísticos em Lisboa. Um mercado em crescimento*. Lisboa. 2015.
- JUDD, D.R.; FAINSTEIN, S. *The tourist city*. New Haven: Yale University Press. 1999.
- KAPLAN, R.A.; NADLER, M.L. 'Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation', *The University of Chicago Law Review*, 2015, nº82, p. 103-115.
- LAMBEA, N. A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*. 2017. Vol.10, nº1, p. 120-129.
- LASH, S.; URRY, J. *Economies of Signs and Space*. London: Sage. 1994.
- LEE, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 2016, vol 10, p. 229-253.
- LEFEBVRE, H. *Le Droit à la Ville*. Paris. Anthropos. 1968.

- LEFEBVRE, H. *La Production de l'Espace*. Paris. Anthropos. 1974.
- LESTEGÁS, I. Foreign investment and the commodification of Lisbon's Historic Center under austerity. Em Glaudemans, Marc; Marko, Igor (eds.), *City Making & Tourism Gentrification*, Tilburg: Stadslab, 2016, p.42-47.
- LIZIERI, Ch. Occupier requirements in commercial real estate markets, *Urban Studies*. 2003, vol. 40, nº 5/6, p. 1151-1169.
- LOGAN, J.R.; MOLOTCH, H.L. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. University of California Press, 1987.
- LOIS, R.G; PIÑEIRA, M^ªJ.; VIVES, S. El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona. 2016, vol. XX (539).
- MALET CALVO, D. Procesos de revalorización patrimonial en el barrio de Alfama: el papel de los estudiantes Erasmus en la tematización de la ciudad. *Etnográfica*, 2013, vol.17, nº1, p 31-50.
- MALHEIROS, J., CARVALHO, R., MENDES, L. Gentrification, residential ethnicization and the social production of fragmented space in two multi-ethnic neighbourhoods of Lisbon and Bilbao. *Finisterra. Revista Portuguesa de Geografia*. 2013, vol.48, nº96, p.109-135.
- MARTIN, Ch. *The Sharing Economy. Issues, Impacts, and regulatory responses in the contexto of the NSW Visitor Economy*. Sydney. New South Wales (NSW) Business Chamber. 2016.
- MARTINOTTI, G. *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*. Rome: Il Mulino. 1993.
- MENDES, L. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal. Uma análise à luz da tese do rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metr pole*. 2014, vol.16, nº32, p.487-511.
- MENDES, L. What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some Policy Findings & Recommendations. Em Glaudemans, M., Marko, I. (eds.) *City Making & Tourism Gentrification*. Tilburg: Stadslab. 2016, p.34-41.
- MOSEDALE, J. *Political Economy of Tourism. Regulation Theory, Institutions, and Governance Networks*, em Lew, A.; Hall, C; Williams, A. (eds.) *The Wiley Blackwell Companion to Tourism*. John Wiley & Sons. 2014, p.55-65.
- MULLINS, P. *Tourism Urbanization*. *International Journal of Urban and Regional Research*. 1991, vol.15, nº3, p.326-342.
- NAPPI-CHOULET, I. The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: the experience of the Paris region. *Urban Studies*, 2006, vol. 43, nº9, p. 1511-1535.
- NOBRE, E.A.C. *Urban regeneration experiences in Brazil*, *Urban Design International*, June 2002, vol7, nº2, p 109-124.

- (NSBE) NOVA SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa. O Alojamento Local em Portugal – Qual o fenómeno? Estudo efectuado para Associação da Hotelaria de Portugal (AHP). www.ahp.pt, 2016, acedido em janeiro de 2017.
- NUNES, A.M. (2016) 'Excesso de turismo' ou o porquê de não sermos um país competitivo, *Visão* 28 Jul de 2016, p. 56.
- Observatório do Turismo <https://www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observat%C3%B3rio>
- OECD, *Tourism Trends and Policies, 2016, Highlights*. 2016.
- PAIVA, R. Turismo, produção e consumo do espaço em Vargas, H.C. e Paiva, R. (org.) *Turismo, arquitectura e cidade*. São Paulo. Manole. 2016, p33-54.
- PAVEL, F. *Transformação Urbana de uma Área Histórica: o Bairro Alto. Reabilitação, Identidade e Gentrification*. Tese de Doutoramento em Arquitectura. Lisboa. Universidade de Lisboa. 2015.
- PINHEIRO, A. Bancos estrangeiros entram no negócio das casas. Lisboa. *Diário de Notícias*, 21 Maio de 2017.
- PERALTA, H. Faltam casas para arrendamento em todo o país. Lisboa. *Expresso Imobiliário* 18 de Março de 2017, p 22.
- PEREIRA, H. (coord.) *Programa Quality: Qualificação e valorização do Alojamento Local, estudo efectuado para AHRESP, Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal*. Março de 2017. www.quality.ahresp.pt acedido em Abril 2017.
- PEREIRA, M.; SILVA, F.N. Modelos de ordenamento em confronto na área metropolitana de Lisboa: cidade alargada ou recentragem metropolitana? *Cadernos Metrópole*, 2008, nº20, p.107-123
- PwC *Emerging Trends in Real Estate. Beyond the capital. Europe 2016*. A publication from PwC and the Urban Land Institute. 2016.
- PwC, *The Sharing economy*. Consumer Intelligence Series (pwc.com/CISharing).
- RICHARDSON, L. Performing the sharing economy. *Geoforum*. 2015, vol 67, p.121-129.
- RODRIGUES, J.; SANTOS, A., TELES, N. *A financeirização do capitalismo em Portugal*. Coimbra. Observatório sobre Crises e Alternativas. Conjuntura Actual Editora. 2016.
- RODRIGUES, W. *Cidade em Transição. Nobilitação urbana, estilos de vida e reurbanização em Lisboa*. Oeiras. Celta Editora. 2010.
- RUSSO, A.; QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, A. La lógica espacial del intercambio de casas: una aproximación a las nuevas geografías de lo cotidiano en el turismo contemporáneo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 2014. vol. XVIII, nº483.
- SÁNCHEZ, J.E. El Mercado inmobiliario y los promotores: cambios en la gran empresa inmobiliaria, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 2003, vol.7, nº146 (091).

- SASSEN, S. *The Global City: New York, London, Tokio*. Princeton, N.J. Princeton University Press. 1991.
- SAYER, A. Facing the challenge of the return of the rich, in W. Atkinson; S. Roberts e M. Savage (eds.) *Class Inequality in Austerity Britain*. Houndmills Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2015, p.163-179.
- SAVINI, F.; AALBERS, M. The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan, *European Urban and Regional Studies*. 2016, vol.23 n°4, p.878-894 [publicado on-line Jun 2015].
- SILVESTRE, J.; ANDRADE, V. Desvalorização dos imóveis ameaça pagamentos dos créditos aos bancos. Fundos imobiliários 'falidos' devem €340 milhões à banca, *Jornal Expresso Economia* 4 de Março de 2017.
- SMITH, D. 'Studentification': the gentrification factory? Em R. Atkinson & G. Bridge, *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. Londres: Routledge. 2005, p.72-89.
- SMITH N. Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*. 1979, vol 45, n°4, p.538-548.
- TROITIÑO VINUESA, M.A., TROITIÑO TORRALBA, L. Patrimonio y turismo: reflexión teórico-conceptual y una propuesta metodológica integradora aplicada al municipio de Carmona (Sevilla, España). *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 2016, vol.20, n°543, p.1-45.
- TULUMELLO, S. Reconsidering neoliberal urban planning in time of crisis: urban regeneration policy in a "dense" space in Lisbon. *Urban Geography*. 2016. Vol37, n°1, p.117-140.
- TURISMO DE PORTUGAL (2016 e 2017) *Registo Nacional de Alojamento Local*.
- VARGAS, H.C. O fator localização revisitado, em H.C. Vargas & C.P. de Araújo (orgs.) *Arquitetura e Mercado Imobiliário*. São Paulo. Manole. 2014, p. 35-51.
- VICARIO, L. E MARTINEZ MONJE, P. Another 'Guggenheim effect': central city projects and gentrification in Bilbao, em R. Atkinson & G. Bridge, *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. Londres. Routledge. 2005, p. 151-167.
- ZUKIN, S. *The Cultures of Cities*. Oxford. Blackwell. 1995.

© Copyright: Teresa Barata Salgueiro, 2017

© Copyright *Scripta Nova*, 2017.

Ficha bibliográfica:

BARATA SALGUEIRO, Teresa. Alojamentos Turísticos em Lisboa. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de noviembre de 2017, vol. XXI, n° 578. ISSN: 1138-9788.