

FEELS LIKE HOME

H O L I D A Y R E N T A L S & H O T E L S

Habitação e Inclusão Social

O Impacto do turismo na vida dos residentes

C R E A T I N G M E A N I N G F U L E X P E R I E N C E S



Feels Like Home Group

Feels Like Home Group

FEELS LIKE HOME

HOLIDAY RENTALS & HOTELS
CREATING MEANINGFUL EXPERIENCES

Grupo fundado em 2012, que opera na área do turismo-residencial, imobiliário e construção.

Gestão de um portfolio de ativos imobiliários com operações em Lisboa, Porto, Algarve e Madeira.

650

Apartamentos turísticos

18

Hotéis no total

11

Hotéis em operação

3

Hotéis em construção

4

Hotéis em licenciamento

4

Regiões de operação

2012

Ano de fundação

MADEIRA
60 UNIDADES
& VILLAS



ERICEIRA
26 UNIDADES
2 HOTÉIS

LISBON
367 UNIDADES
6 HOTÉIS

PORTO
101 UNIDADES
2 HOTÉIS

COIMBRA
1 HOTEL

ALGARVE
96 UNIDADES
& VILLAS



FLH Hotels

LISBOA • PORTO • ERICEIRA • COIMBRA



BOEMIO FLH Hotels
Lisboa

Rossio | 26 rooms



MEMORIA FLH Hotels
Lisboa

Rua da Madalena | 26 rooms



1904 Benfica FLH Hotel
Lisboa

Rua Jardim do Regedor | 56 rooms



TEMPO FLH Hotels
Lisboa

Rua do Ouro | 20 rooms

Contextualização



Tensão crescente:

O sucesso do turismo em Portugal tem gerado uma tensão entre o desenvolvimento económico vs a qualidade de vida dos residentes, especialmente no que diz respeito ao acesso à habitação e à inclusão social.

Esta apresentação analisa este fenómeno na Madeira onde o impacto é amplificado pela insularidade e limitação territorial.

O turismo em Portugal:

- ✓ Pilar fundamental da economia portuguesa
- ✓ Crescimento exponencial nas últimas décadas
- ✓ Contribuição de mais de 15% para o PIB nacional
- ✓ Foco especial na Região Autónoma da Madeira

Objetivos da apresentação:

- 1 Analisar o impacto do turismo no mercado imobiliário
- 2 Identificar desafios para a inclusão social
- 3 Explorar estratégias de mitigação
- 4 Propor soluções equilibradas

Turismo em Números I

Principais indicadores (2024)

29,0M

Chegadas de turistas não residentes

+9,3%

Crescimento face a 2023

34,0M

Hóspedes totais

88,3M

Dormidas totais

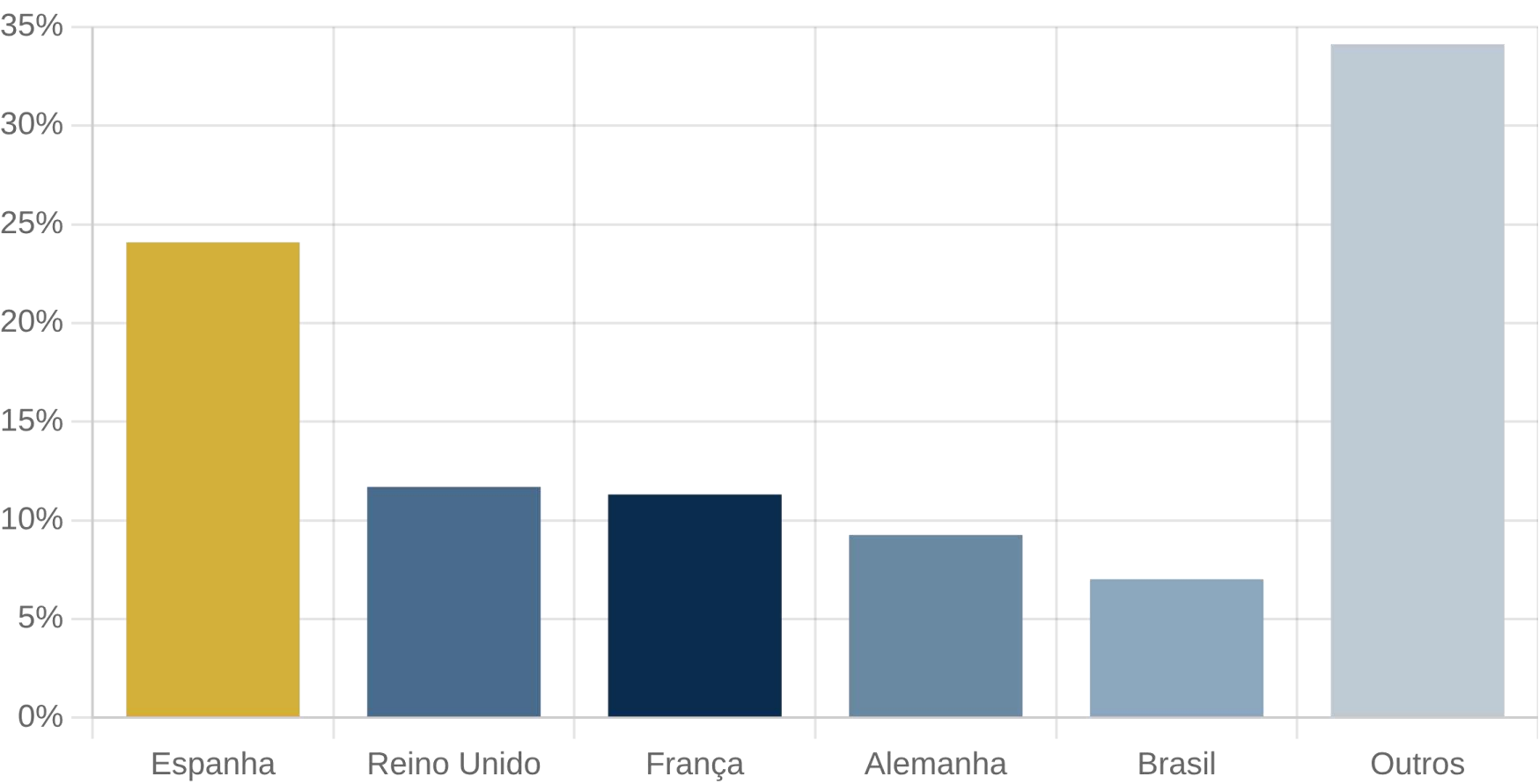
15%

Contribuição para o PIB português

30%

Contribuição para o PIB da Madeira

Principais mercados emissores



Indicadores de desempenho - Madeira

29%

Taxa de sazonalidade (inferior à média nacional)

76%

Taxa de ocupação (maior a nível nacional)

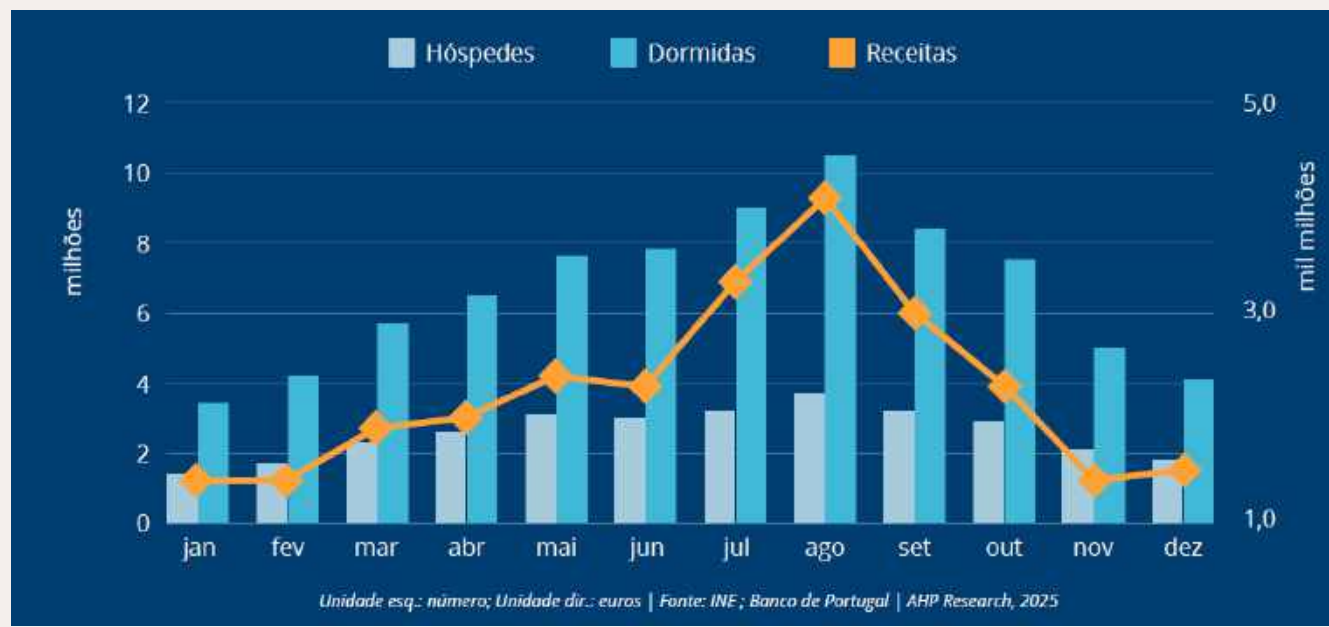
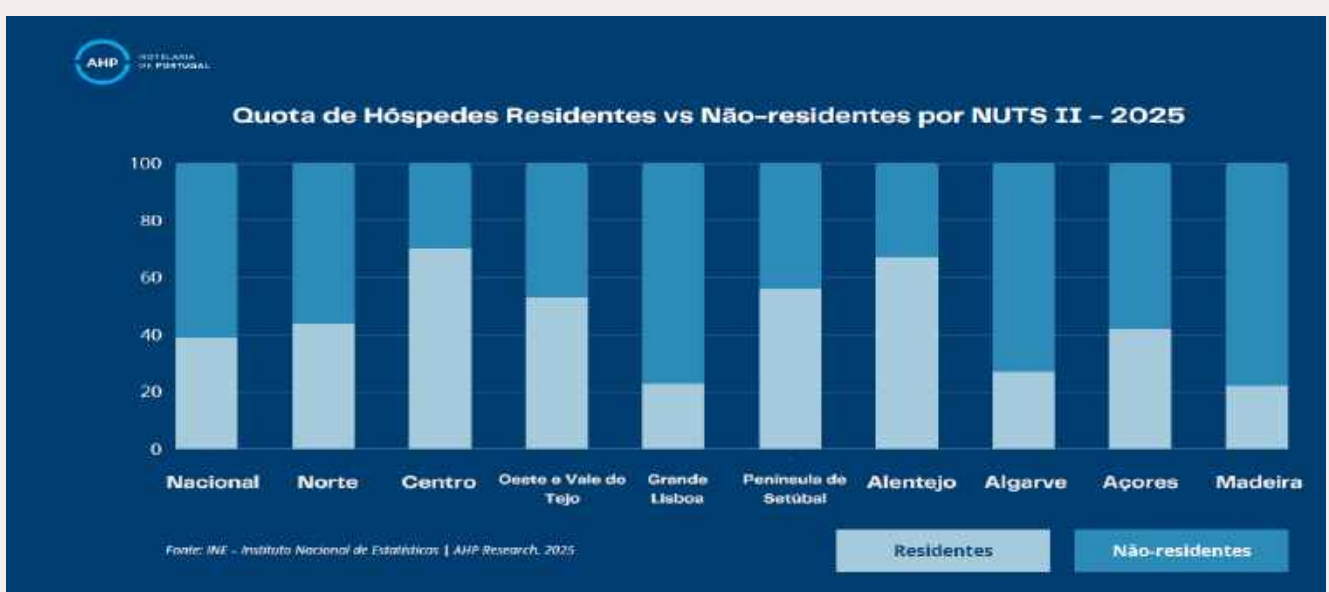
109€

ADR (+13%, maior crescimento em Portugal)

83€

RevPAR (+13%, maior crescimento em Portugal)

Turismo em Números II



Principais indicadores do turismo em Portugal:

- Turismo representa 15% do PIB sendo na Madeira aproximadamente 30% - contributo real do turismo para a economia portuguesa (direto e indireto) depois de descontadas as parcelas que não ficam no país, como importações;
- Receitas geradas pelos turistas internacionais foi 9,7% do PIB;
- Turismo representou 17% das entradas de dinheiro na economia portuguesa em 2024;
- Ano de 2024 marcado por um crescimento consolidado da hotelaria refletindo a robustez do setor e o aumento da procura turística;
- Nos Empreendimentos Turísticos (ETs) e no Alojamento Local (AL) com mais de 10 camas, registaram-se: 31,5 milhões de hóspedes (+5% face a 2023) | 80,3 milhões de dormidas (+4%) | 6,6 mil milhões de euros em proveitos totais (+11%)
- KPI nacional:**
 - Taxa de Sazonalidade manteve-se em 35%, refletindo uma tendência de redução face a 2019 (36%) e 2016 (38%)
 - Taxa de ocupação nacional manteve-se nos 58%
 - ADR atingiu os 120€ (+7%)
 - RevPAR nacional foi de 69€ (+7%)
- KPI Madeira:**
 - Taxa de Sazonalidade manteve-se em 29% - inferior a media nacional
 - Taxa de ocupação nacional manteve-se nos 76% - maior a nível nacional
 - ADR atingiu os 109€ (+13%) - maior crescimento em Portugal
 - RevPAR nacional foi de 83€ (+13%) - maior crescimento em Portugal



A Especificidade da Região Autónoma da Madeira



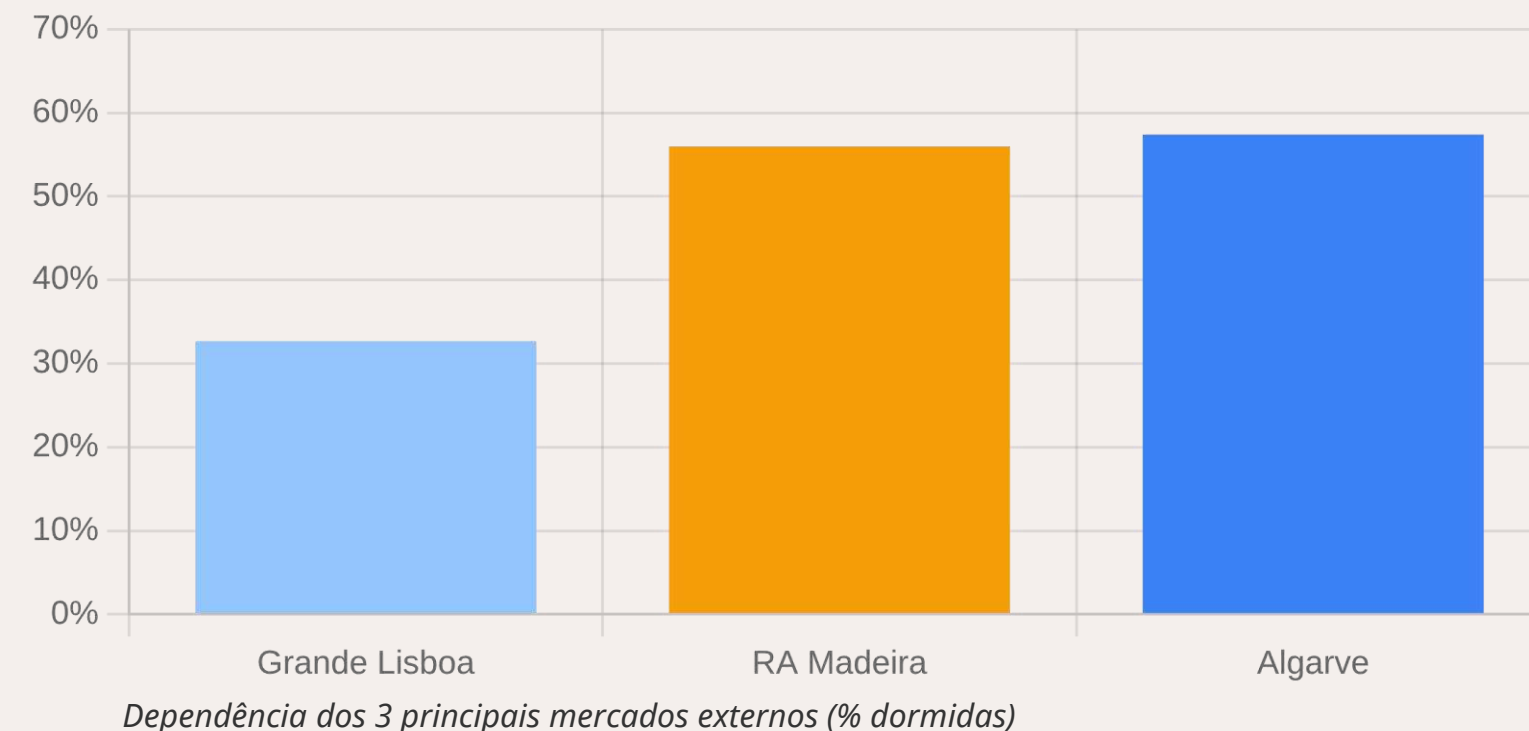
Características do mercado imobiliário madeirense:

Território limitado e oferta restrita de habitação

Crescimento do mercado imobiliário superior a **10%** nos últimos anos

Aumento significativo do custo do arrendamento

Dependência do turismo



Novos fatores de pressão:



Programas de
residência digital



Nómadas digitais



Segunda residência

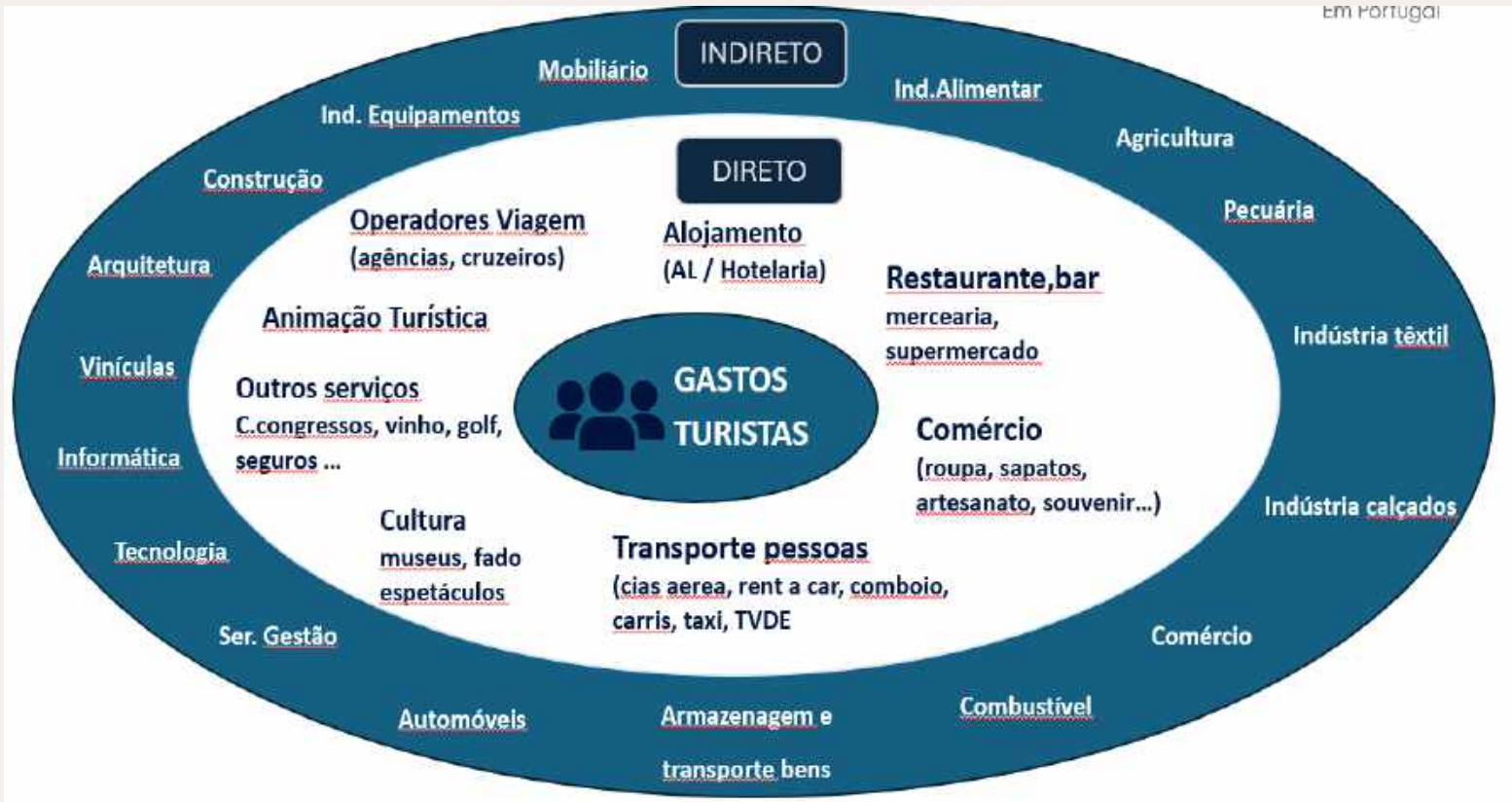
Taxa de sazonalidade:

29% na Madeira (uma das mais baixas do país)

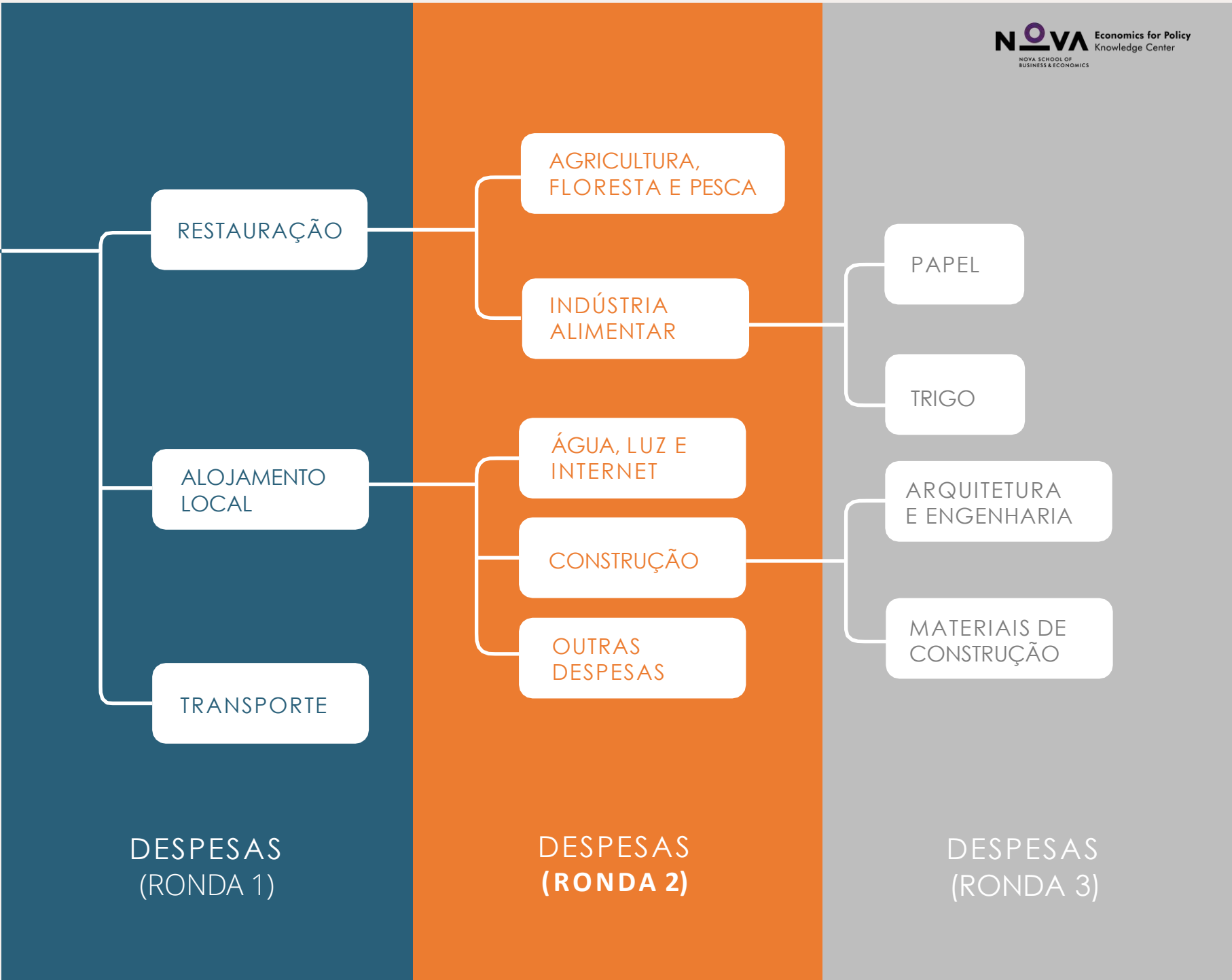
Impacto constante ao longo do ano na habitação e serviços locais



Impacto transversal do turismo na economia e na Sociedade local



- Turismo tem impacto diretos e indiretos na economia local sendo um catalisador do desenvolvimento social e económico;
- Efeitos indiretos captam as novas transações intersectoriais que ocorrem ao longo das múltiplas rondas de gastos na cadeia de valor;
- Políticas públicas radicais sem conhecimento do total impacto transversal podem ser desastrosas;
- Necessário estratégias conjuntas entre os vários agentes que promovam um turismo de maior qualidade, mais sustentável e inclusivo para maximizar os impactos positivos e minimizar os negativos entre os quais a gentrificação e os impactos ambientais.



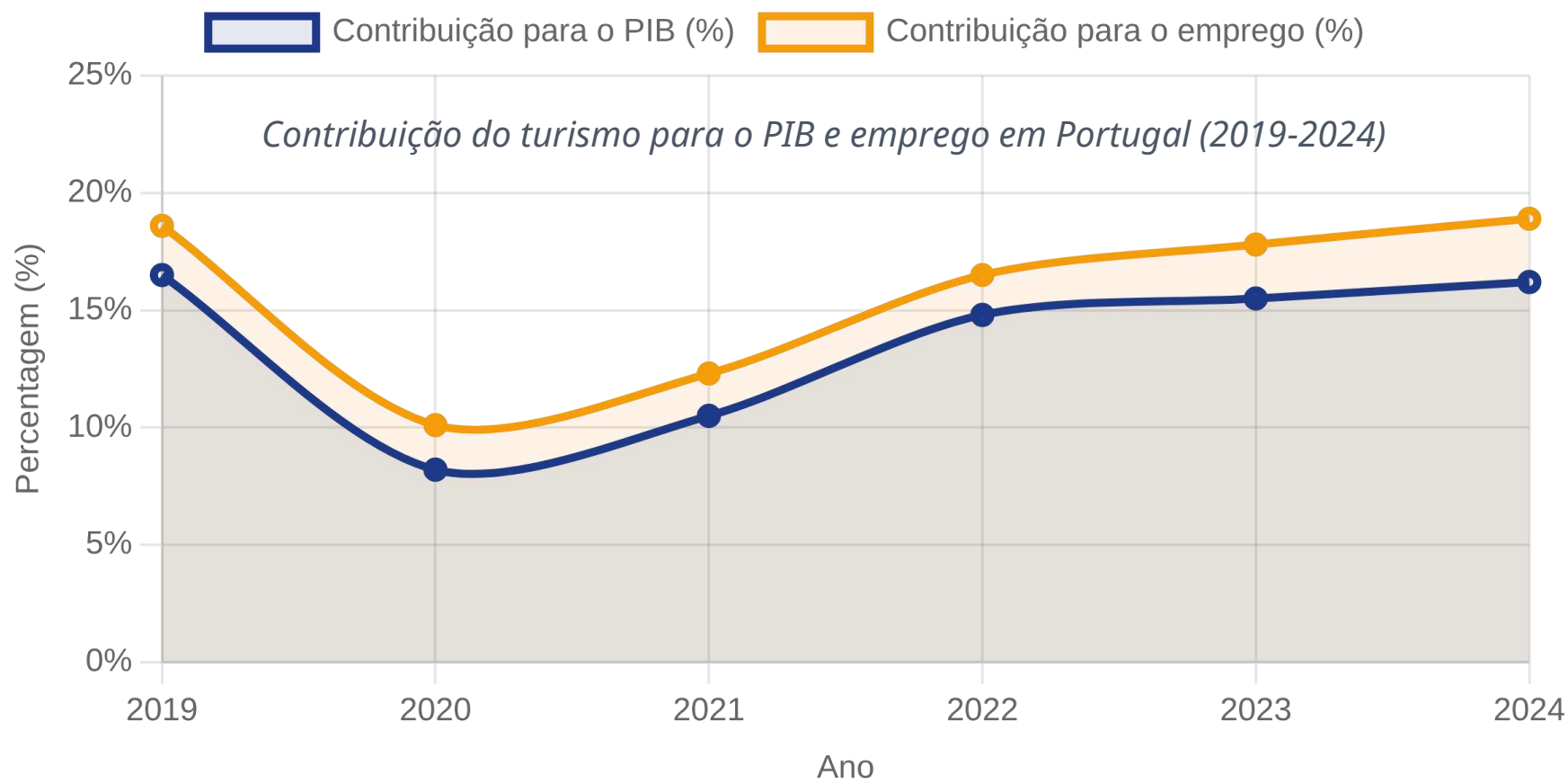
Contributos Positivos do Turismo



Desenvolvimento urbano:

- Reabilitação de edifícios históricos
- Modernização de infraestruturas
- Revitalização de áreas anteriormente degradadas

Impacto macroeconómico



Dinamização da economia local:

-  **Novos negócios**
 -  **Diversificação de serviços**
 -  **Internacionalização**
- 15 mil milhões de euros em receitas fiscais na última década (turismo residencial)**

💡 Turismo não deve ser visto como um problema, mas como um motor de desenvolvimento que pode beneficiar tanto visitantes quanto residentes

Perspetivas dos Residentes



Estudos de perceção:

- 90,4% da população residente na Madeira com 18 ou mais anos faz uma apreciação favorável sobre o turismo (DREM, 2024)
- Reconhecimento dos benefícios económicos
- Preocupação crescente com o acesso à habitação

Comparação entre preços médios de habitação e rendimentos

Região	Preço médio m² (€)	Rendimento médio mensal (€)	Rácio preço/rendimento
Lisboa	3.850	1.450	2,66
Porto	2.980	1.320	2,26
Madeira	2.450	1.280	1,91
Média Nacional	2.120	1.350	1,57

Grupos mais afetados:



Jovens em início de carreira



Famílias monoparentais



Idosos com rendimentos fixos



Trabalhadores do setor de serviços

Paradoxalmente, muitos trabalhadores do setor turístico não conseguem viver nas áreas onde trabalham devido ao elevado custo da habitação, sendo forçados a deslocações diárias .



Gentrificação e impacto social I

O que é a gentrificação?

Transformação urbana dos bairros tradicionais/zonas centrais degradadas, com valorização imobiliária e da economia local, levando à substituição gradual dos residentes por novos com maior poder económico.

Quais os impactos da gentrificação?

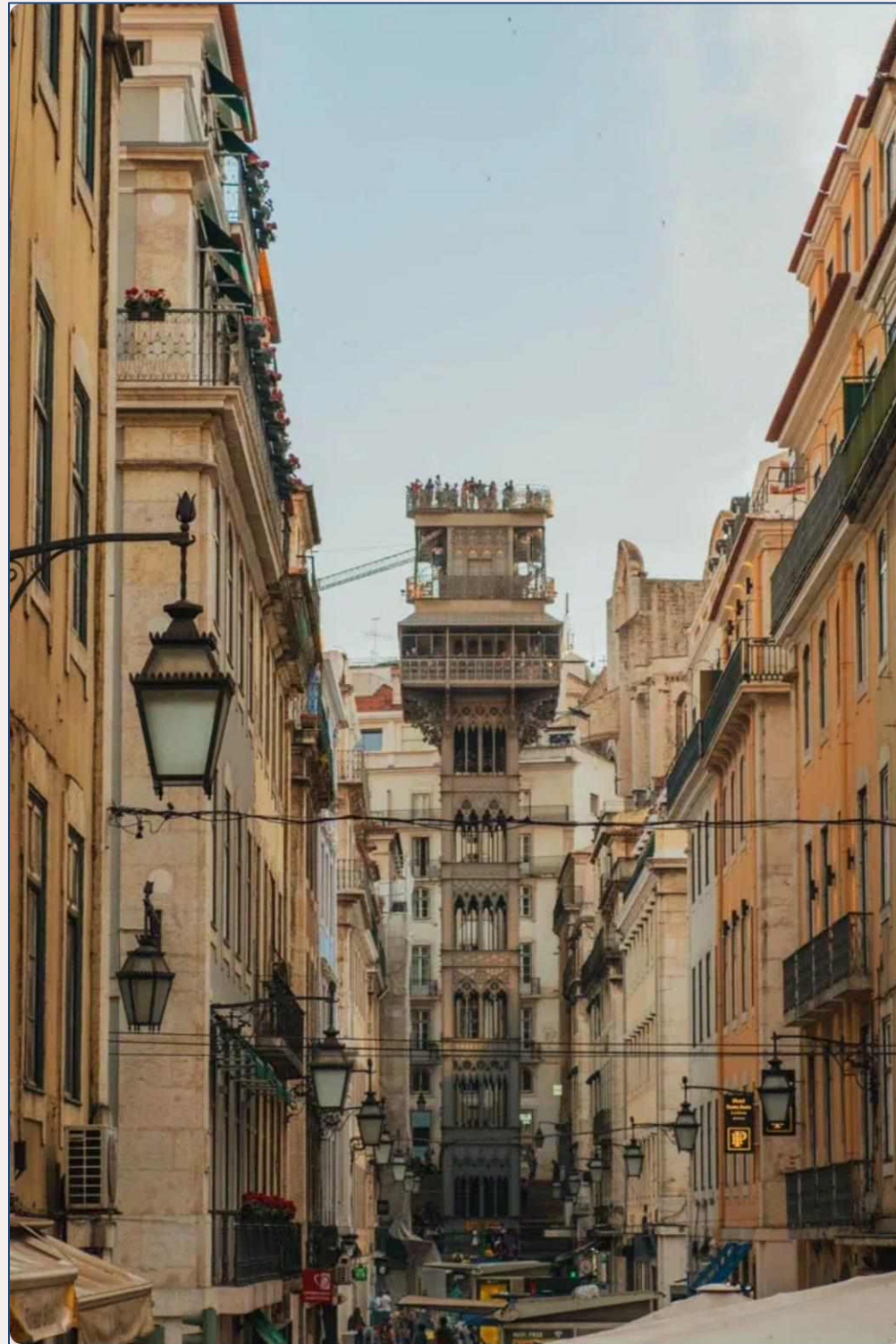
- € Aumento das rendas e do custo de vida que pode gerar a saída dos atuais residentes (tensão residents vs turistas)
- 👤 Aumento da população flutuante provocando maior carga nas infraestruturas existentes
- 🏛️ Degradação da identidade cultural, social e autenticidade da experiência turística
- 🛍️ Alteração do comércio local e do quotidiano



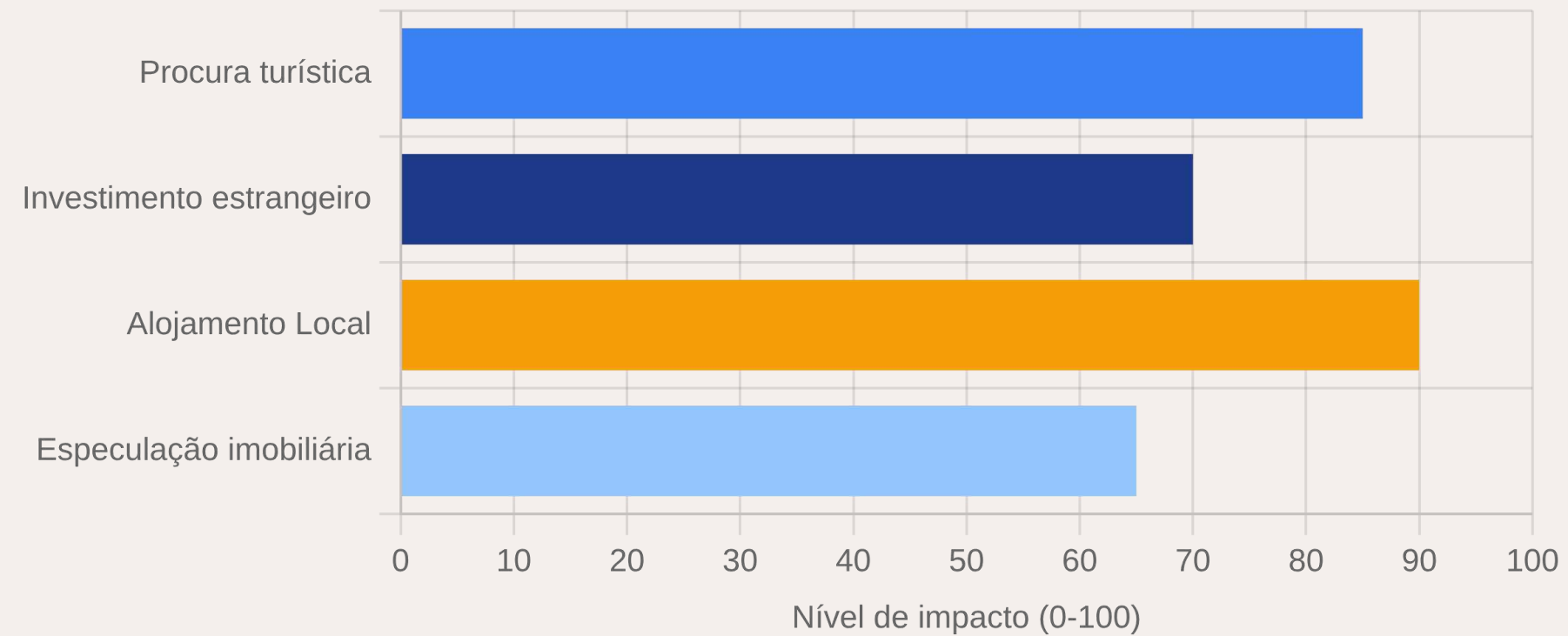
Estratégias de mitigação:

- 🏠 Planeamento urbano envolvendo as comunidades locais
- 🏠 Programas de reabilitação específicos e inclusivos preservando as características originais dos bairros
- 📍 Turismo sustentável e descentralizado com criação de outros pontos turísticos
- ⚖️ Políticas de habitação acessível em áreas de alta pressão turística

Gentrificação e impacto social II



Fatores de pressão no mercado Imobiliário



- Planeamento urbano envolvendo as comunidades locais;
- Programas de reabilitação específicos e inclusivos prevendo a preservação das características originais dos bairros (comerciais e população residente);
- Turismo sustentável e descentralizado ➡ criação de outros pontos turísticos.

Desafios: Turismo vs Habitação

O aumento da atividade turística tem impactado na dinâmica local das cidades, criando desafios significativos para o equilíbrio entre turismo e habitação.

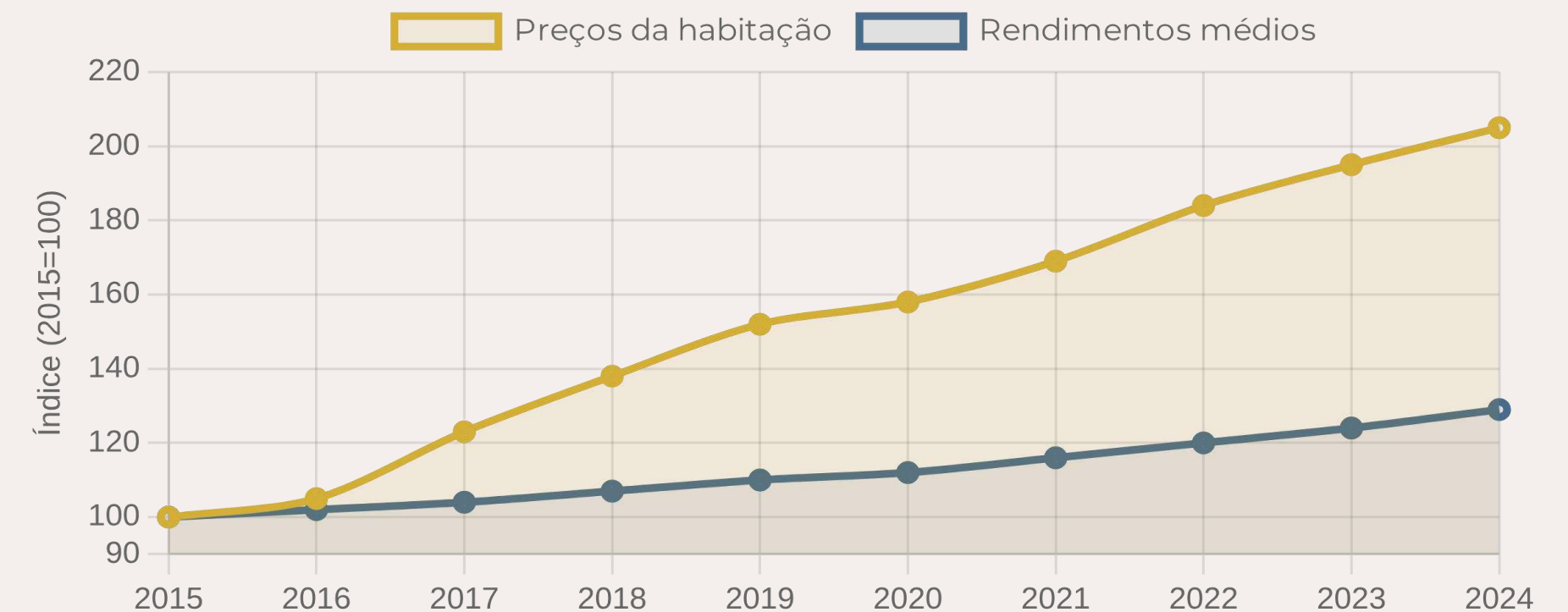
- € Aumento do preço do imobiliário/habitação
- 🏠 Gentrificação e turistificação de bairros tradicionais
- 🌐 Aumento do investimento nacional e estrangeiro
- 🏛️ Descaracterização dos bairros históricos
- 🏭 Crescente dependência de uma atividade de reduzido valor acrescentado

Propostas de mitigação:

- ⚖️ Regulamentação adequada e ajustada evitando as "proibições"
- 🏠 Reabilitação urbana direcionada com modelos híbridos
- 🏠 Aumento da fiscalização para fomentar a qualidade do destino
- 🏠 Criação de novas atrações e descentralização dos principais pontos turísticos



Evolução dos preços da habitação vs. rendimentos



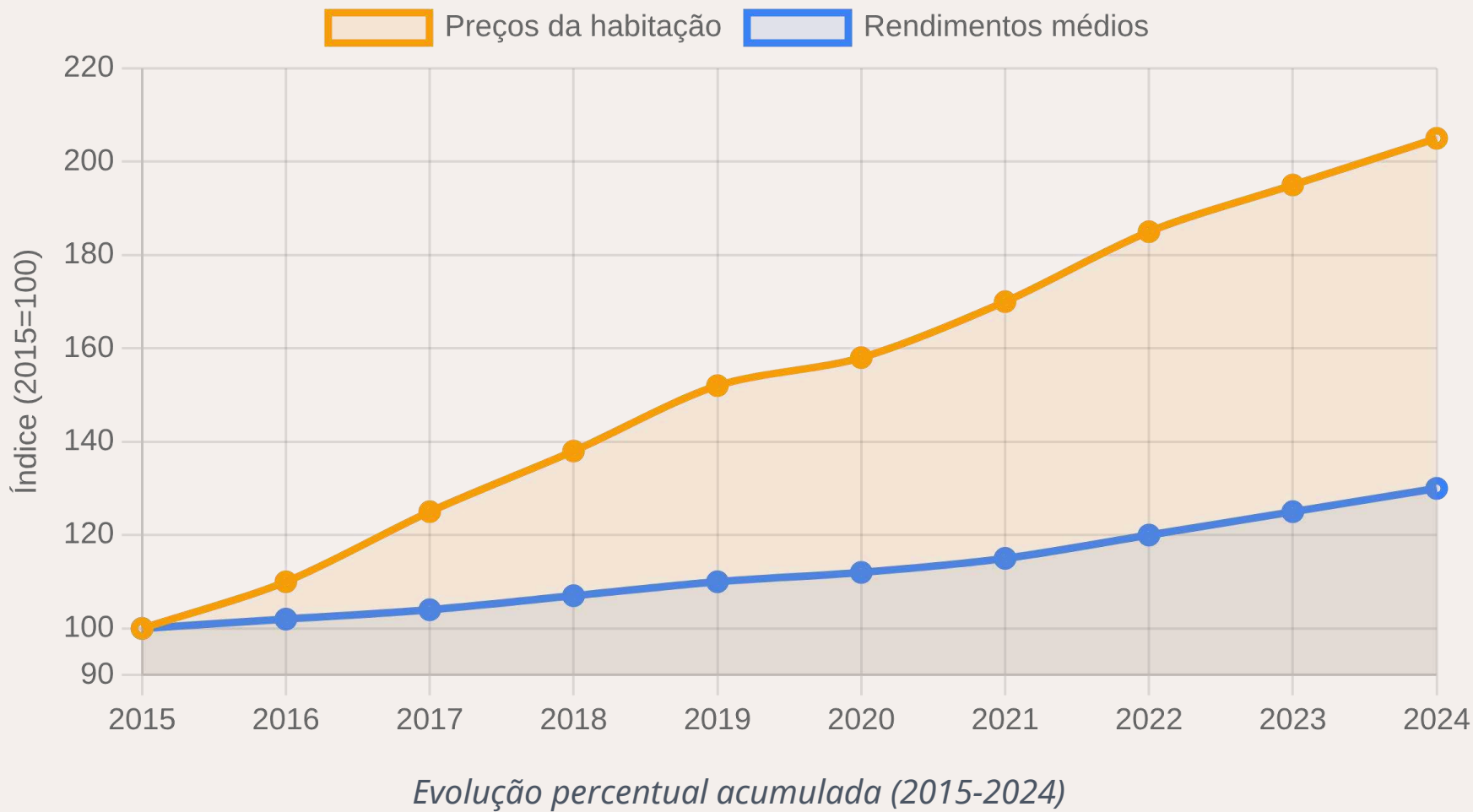
Impactos na Coesão Social



Acessibilidade à habitação:

- 📈 Aumento desproporcional dos preços face aos rendimentos médios
- 👤 Dificuldade de acesso para jovens e famílias de classe média
- 🚗 Deslocamento de residentes para periferias

Evolução dos preços da habitação vs. rendimentos



Pressão sobre recursos:

- 🌊 Sobrecarga de infraestruturas
- 🛒 Comércio orientado para turistas
- 💶 Aumento do custo de vida

Transformação sociocultural:

- 👤 Perda de identidade local
- 👥 Redução do sentido de comunidade
- 🚪 Fim do comércio tradicional

⚠️ **Exclusão social:** Grupos mais vulneráveis são os mais afetados pela pressão turística no mercado imobiliário criando um ciclo de desigualdade e segregação espacial nas cidades.

Por um Turismo que Beneficie Todos



Conceito de turismo inclusivo:



Acessibilidade para pessoas com deficiência



Participação das comunidades locais



Preservação da identidade cultural

Iniciativas na Madeira:

CISM

Centro de Inclusão Social da Madeira - 193 utentes

Estratégia Regional

Plano 2021-2027 contra pobreza

Formação

Capacitação para residentes

Boas práticas internacionais:



Turismo comunitário

Gestão local dos recursos



Distribuição equitativa

Benefícios partilhados



Capacidade de carga

Limites de visitantes



O turismo inclusivo é também uma oportunidade de negócio - o mercado de turismo acessível na Europa representa cerca de 150 milhões de potenciais viajantes.



Rumo a um Equilíbrio Sustentável



Conclusões:

- ✓ O turismo é fundamental para a economia portuguesa e madeirense
- ✓ Os impactos na habitação e inclusão social são significativos
- ✓ É possível conciliar desenvolvimento turístico com qualidade de vida

Para decisores políticos:

- 🔑 Implementar políticas habitacionais que protejam residentes
- 👥 Garantir a participação das comunidades nas decisões
- 🏠 Investir em habitação acessível nas áreas de maior pressão

Para o setor privado:

- 🏢 Adotar práticas de turismo responsável e inclusivo
- 💰 Investir em projetos que beneficiem as comunidades locais
- ⚖️ Desenvolver modelos de negócio que equilibrem rentabilidade e responsabilidade social

Para a sociedade civil:

- 💬 Participar ativamente nos processos de decisão
- 🔍 Monitorizar os impactos do turismo nas comunidades
- 🤝 Promover o diálogo entre residentes, turistas e empresas

“ Não se trata de ser contra o turismo, mas de garantir que seus benefícios sejam partilhados por todos, promovendo um desenvolvimento verdadeiramente inclusivo e sustentável. ”

Considerações Finais

- ✓ O turismo é fundamental para a economia: criação de emprego e desenvolvimento económico
- ✓ Os impactos na habitação e inclusão social existem
- ✓ É possível conciliar desenvolvimento turístico com qualidade de vida dos residentes
- ✓ Turismo revitalizou grande parte dos bairros históricos
- ✓ Equilíbrio entre turismo e habitação traz nova dinâmica às cidades
- ✓ Não "matar" o turismo, mas sim incentivar outras atividades económicas
- ✓ Monitorizar as tendências e impactes socioambientais e económicos para criação de regras de ocupação/plano estratégico para evitar soluções extremadas;

“

Não se trata de ser contra o turismo, mas de garantir que seus benefícios sejam partilhados por todos, promovendo um desenvolvimento verdadeiramente inclusivo e sustentável.



Para decisores políticos:

- ✎ Implementar políticas habitacionais que promovam o aumento da oferta
- 🏠 Investir em habitação acessível nas áreas de maior pressão

Para o setor privado:

- 🏠 Adotar práticas de turismo responsáveis e inclusivas
- 📈 Desenvolver modelos de negócio equilibrados



FEELS LIKE HOME

H O L I D A Y R E N T A L S & H O T E L S

C R E A T I N G M E A N I N G F U L E X P E R I E N C E S