Ciclo de Seminários GEE/GPEARI

ALOJAMENTO LOCAL E COVID 19

INQUÉRITO TITULARES/ GESTORES

APRESENTAÇÃO: SANDRA MARQUES PEREIRA, DINÂMIA'CET ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa

EQUIPA: Sandra Marques Pereira (Coord.), Madalena Matos, Marco Carreira

LISBOA, 19 Fevereiro 2021

dinamia 'cet _iscte

iscte INSTITUTO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA

FCT Fundação para a Ciência e a Tecnologi
MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E ENSINO SUPERIOR

SUMÁRIO

PREÂMBULO: Investigação em contexto COVID

0. Nota Metodológica

1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

A. Perfil Demográfico
B. Caracterização da estrutura da atividade
Tipos de exploração
Rendimento e exercício da atividade

2. IMPACTOS COVID-19

A. Ocupação e faturação

B. Medidas políticas de apoio AL – práticas e avaliação

C. Alterações de usos: praticados e equacionados

D. Expectativas de normalização da atividade

3. OBSERVAÇÕES FINAIS

PERÍODO HISTÓRICO DE EXCEPCIONALIDADE: um "acontecimento" com impacto "totalitário" (elemento invasor e estruturador) nas diversas esferas da vida – privada e pública

"ACONTECIMENTO TRANSFORMATIVO"

META-REFLEXÃO INVESTIGAÇÕES EM CONTEXTO COVID (REFLEXÃO SOBRE AS CONDIÇÕES DA INVESTIGAÇÂO)

Os tempos da pandemia: o contexto temporal em que são realizadas as investigações é fundamental nos resultados

A. O momento objectivo no calendário das diversas fases da pandemia – um calendário que na realidade só ficará fechado depois de acabada pandemia

B. O momento subjectivo/vivido: a especificidade "emocional" daquele momento (tensão, ansiedade, conflitualidade, aspirações, distinção entre desejos e realidade)

COVID 19
“ACONTECIMENTO” TRANSFORMATIVO

Literatura científica sobre o AL
Debates

NOTA METODOLÓGICA

Inquérito Online AL (modalidade apartamento/moradia) aplicado **entre 23 de Julho e 2 de Outubro**; enviado por email, divulgação em redes sociais

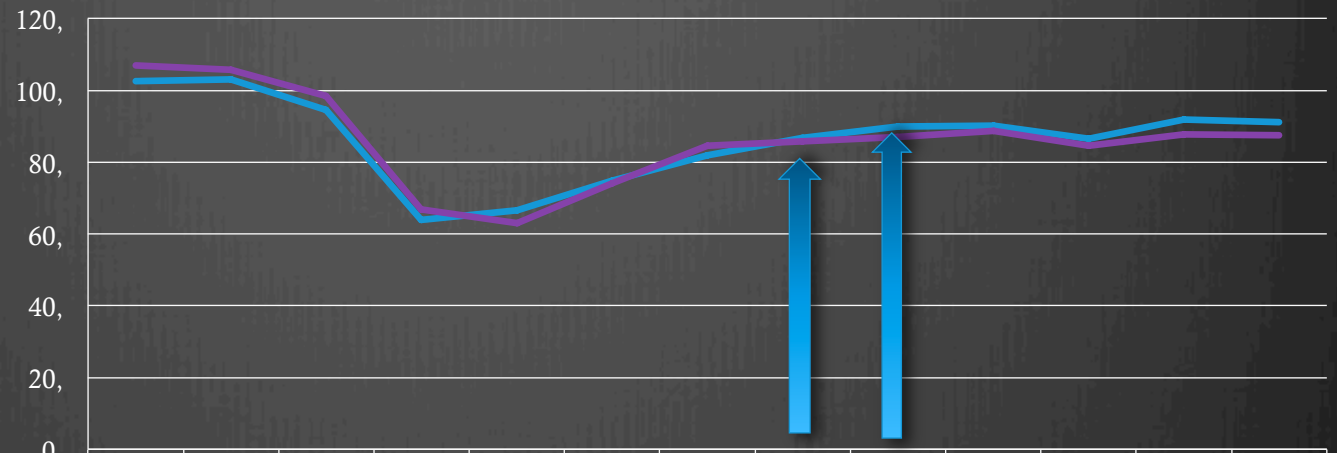
Inquéritos recebidos: 1109 Titulares/gestores de AL

Inquéritos Válidos: 868 Titulares/gestores de AL

Lisboa: 244 (28%); Porto 135 (16%); Algarve 200 (23%); Resto do país 289 (33%)

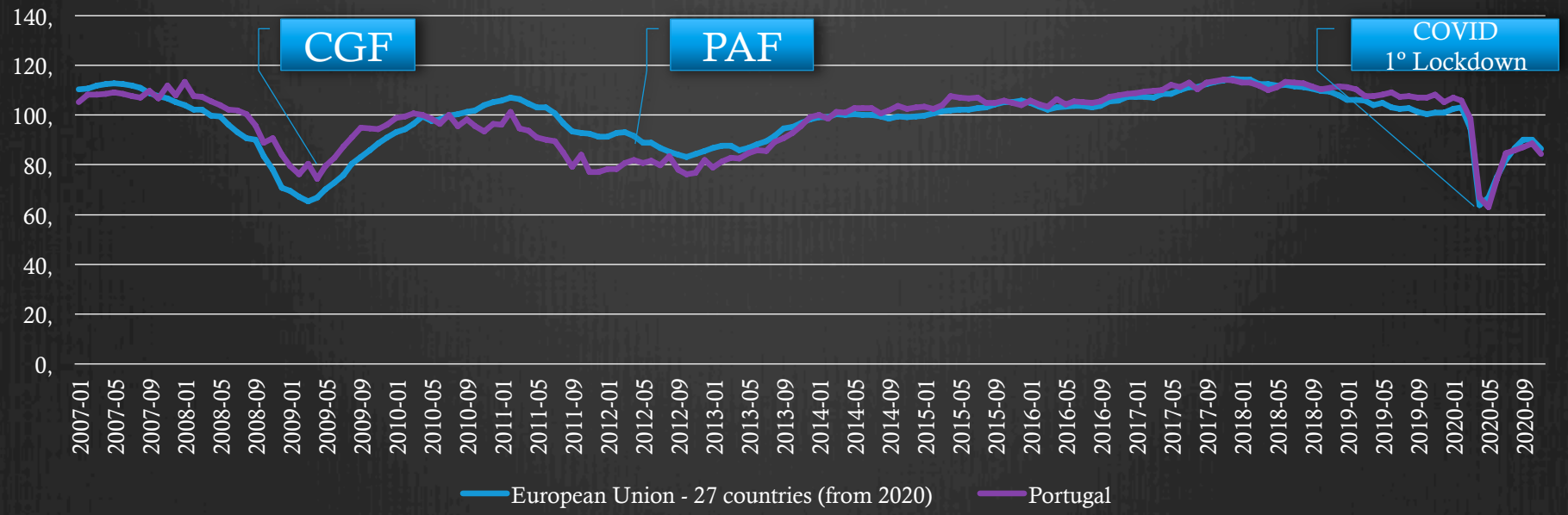
Amostra não aleatória

Sentimento Económico UE e PT



	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07	2020-08	2020-09	2020-10	2020-11	2020-12	2021-01
European Union - 27 countries (from 2020)	102,5	103	94,5	63,8	66,7	74,9	81,8	86,8	90	90,2	86,6	91,8	91,2
Portugal	106,9	105,7	98,4	66,9	63	74,1	84,6	85,9	87,1	88,7	84,5	87,8	87,4

Fonte: Eurostat

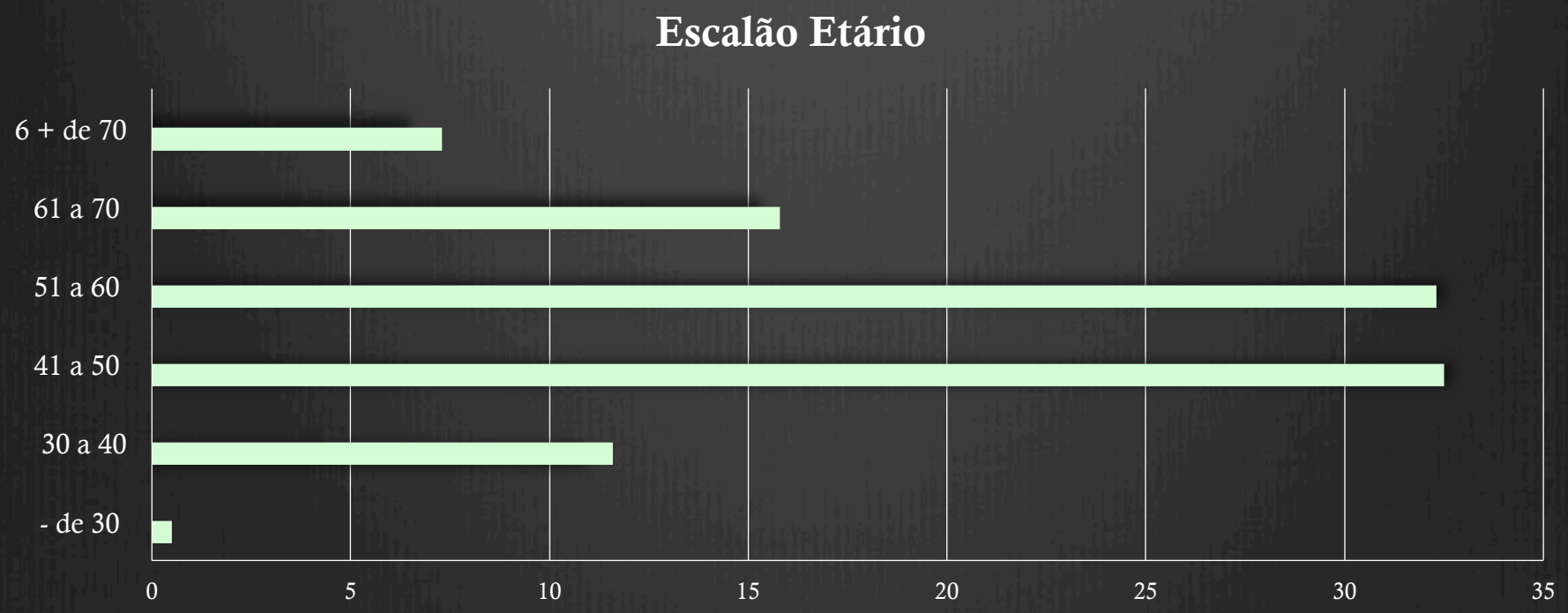


Fonte: Eurostat

1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

A Perfil demográfico

Atividade exercida por uma população altamente qualificada (quase 80% têm ensino superior), muitos deles com formação/experiência profissional em áreas que têm alguma relação (arquitectura, engenharia civil e mediadores/consultores imobiliários) e com um média de idades elevada (53 anos)



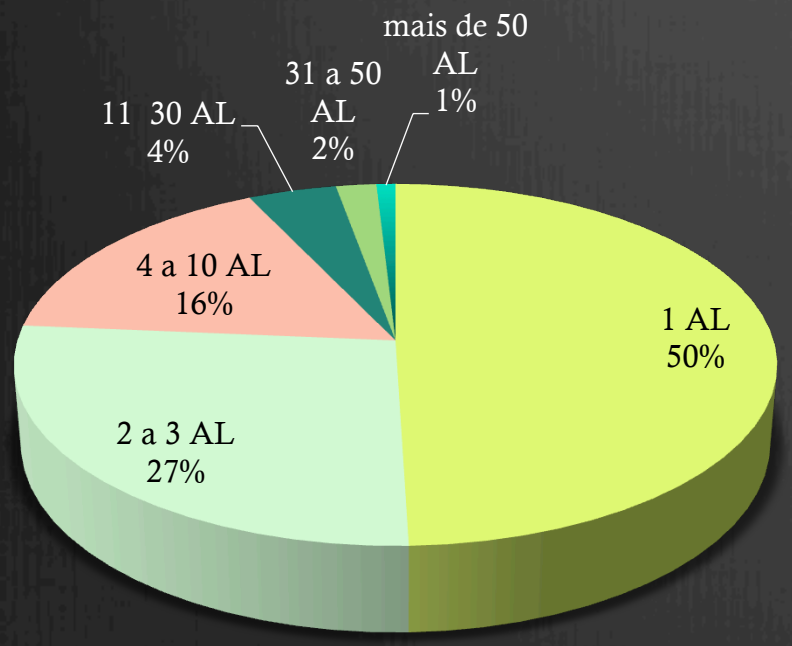
B. Caracterização da estrutura da atividade

- ***Tipos de exploração***
- ***Rendimento e exercício da atividade***

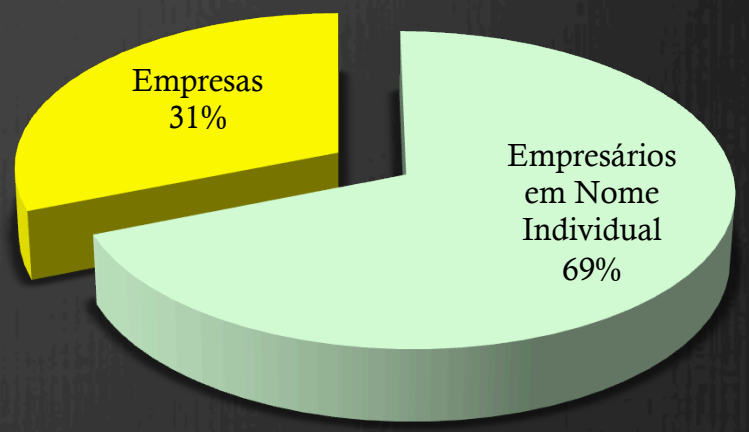
Tipos de exploração

Atividade de muito pequena escala e de carácter individual, em que predominam os titulares com um número diminuto de AL e Empresários em Nome Individual

DIMENSÃO



FORMA JURÍDICA

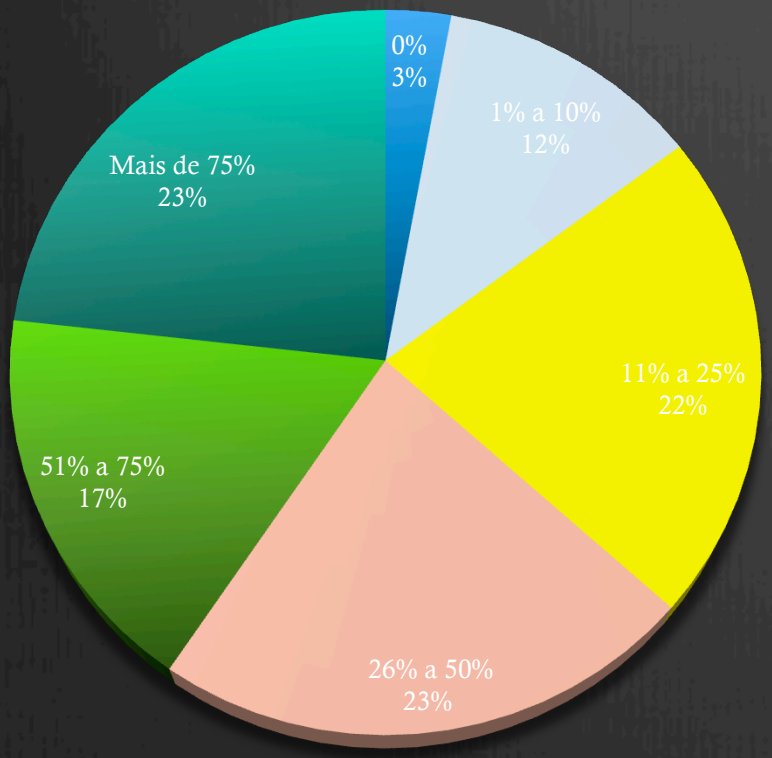


Rendimento e exercício da atividade

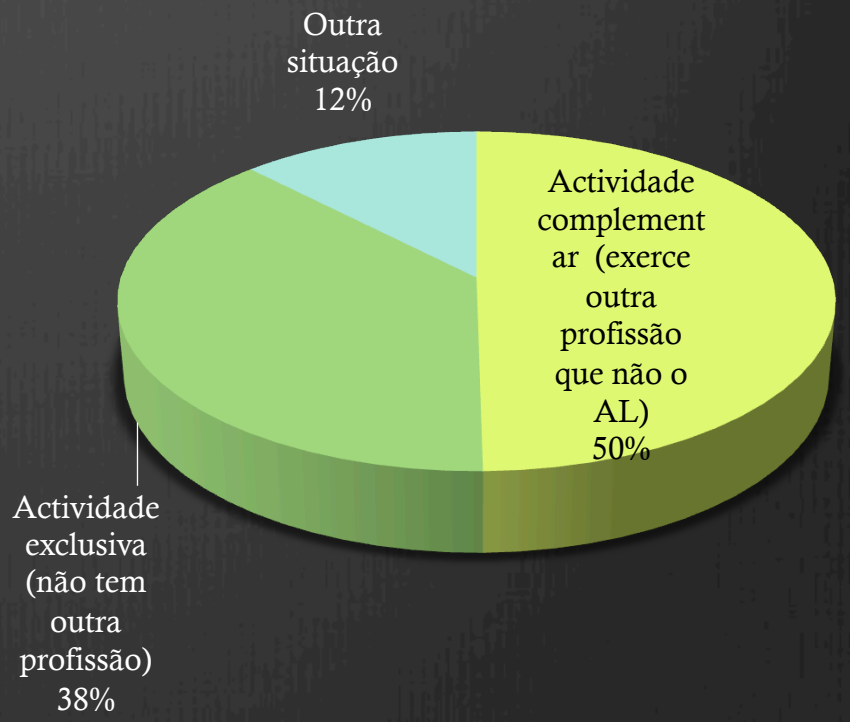
Elevada Dependência económica e ocupacional traduzível em dois indicadores:

1. **elevado peso do rendimento proveniente desta atividade**
2. considerável peso **dos que não têm nenhuma atividade profissional para além do AL**

PESO DO RENDIMENTO DO AL NO RENDIMENTO DO AGREGADO

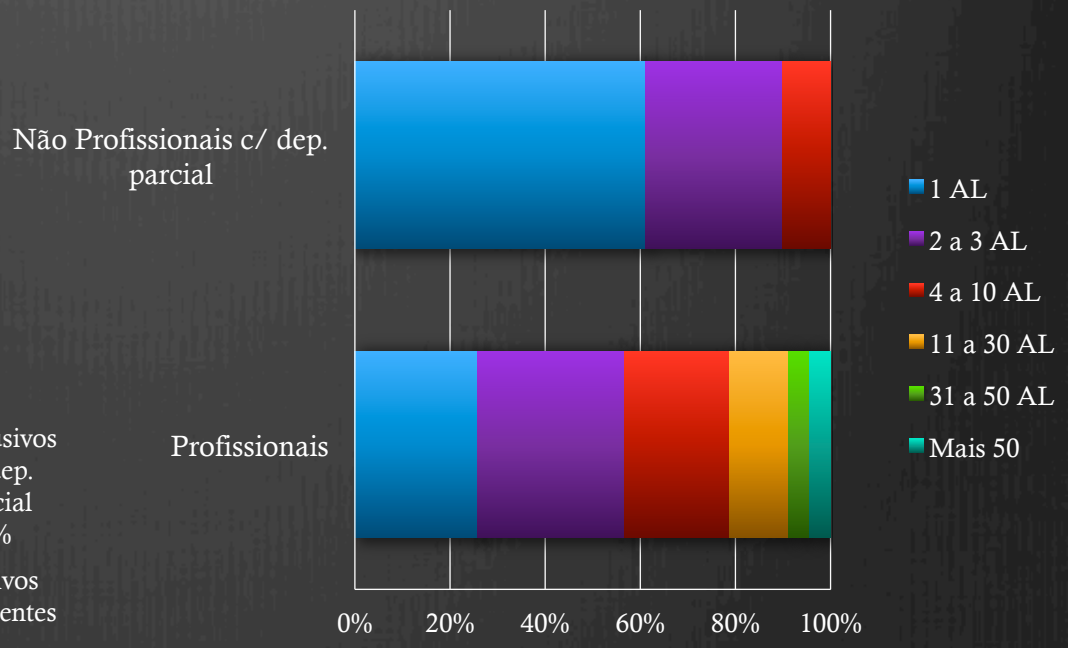


CARACTERIZAÇÃO DO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE AL



TIPOLOGIA: DEPENDÊNCIA ECONÓMICA X EXERCÌCIO DA ACTIVIDADE

Nº de AL PROFISSIONAIS E NÂO PROFISSIONAIS c/ DEPÊNDENCIA PARCIAL



Grande

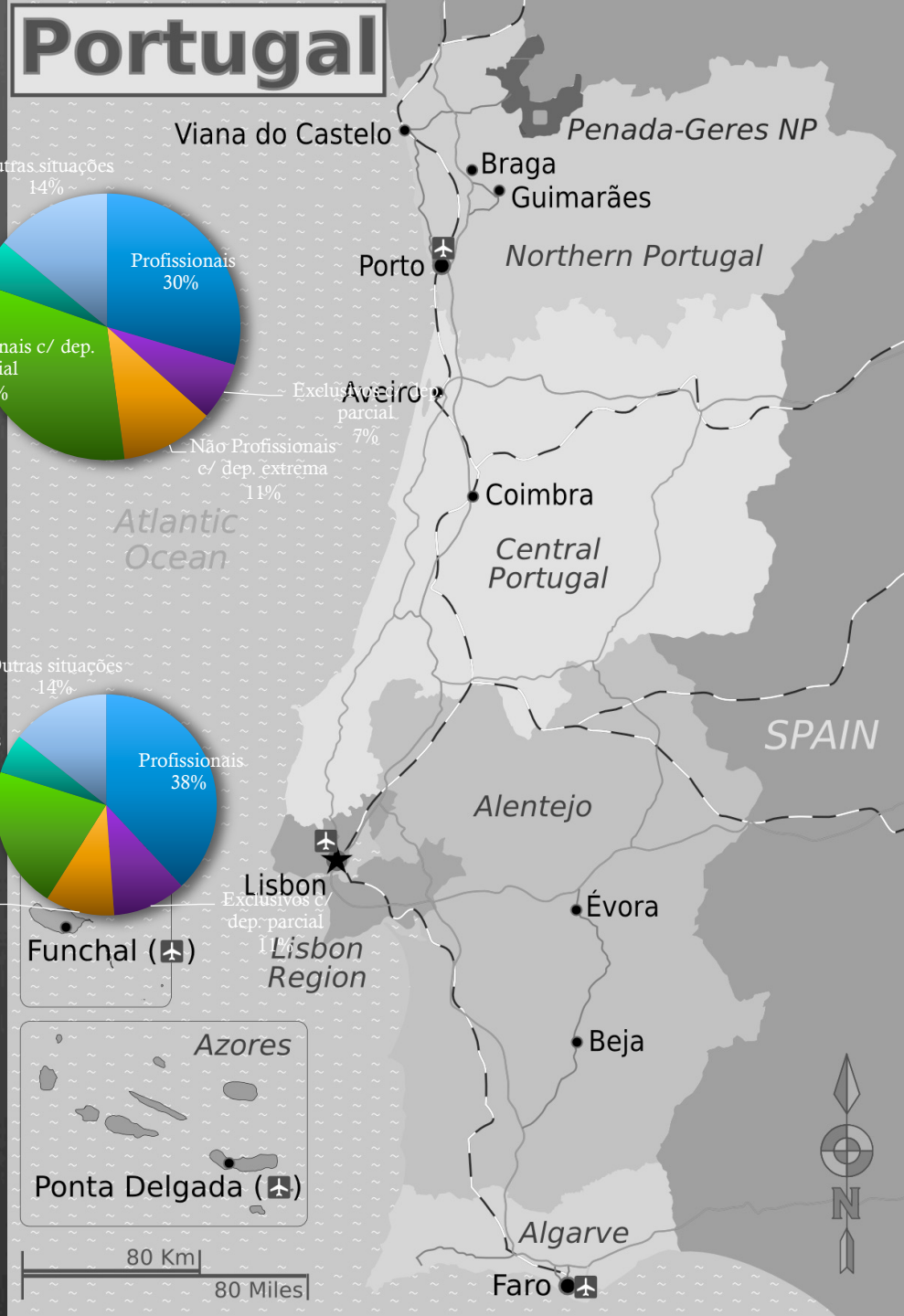
Diversidade

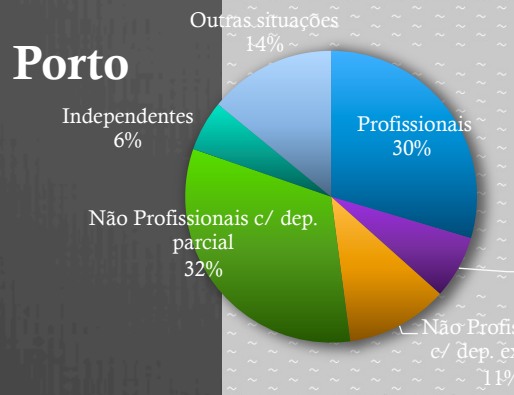
Geográfica

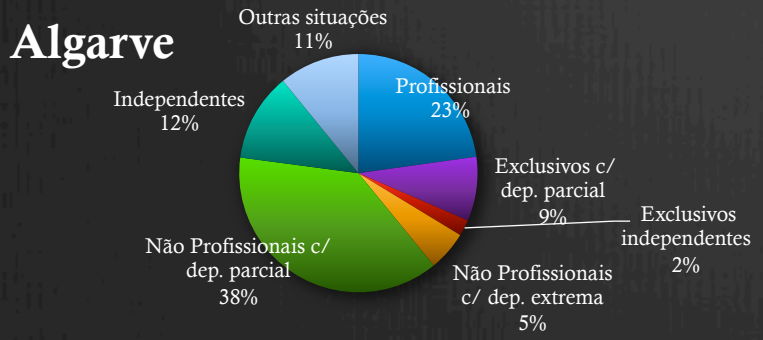
ESCALONAMENTO TERRITORIAL
DA DEPENDÊNCIA DO AL

ESPECIFICIDADES DOS
TERRITÓRIOS

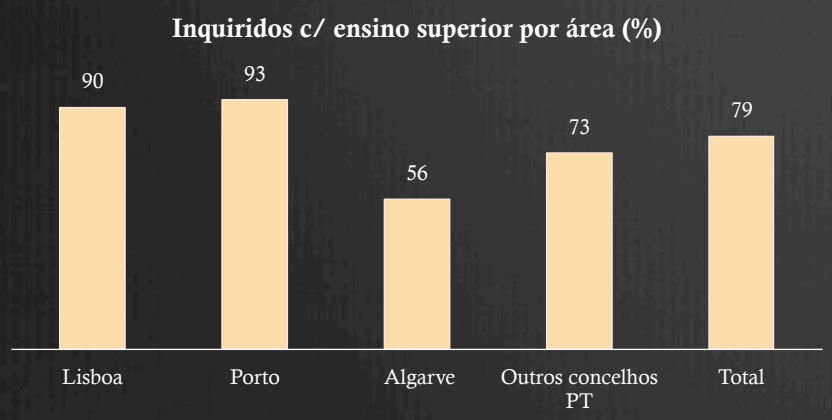
A. Mercado habitacional
B. Temporalidades da ocupação:
Contínua / sazonal
C. Perfil turístico – urbano / balnear
D. Estatuto nos circuitos turísticos e
imobiliários globais
E. Estrutura de emprego/económica







Idade média dos titulares por área
50
51
58
55
53
Lisboa
Porto
Algarve
Outros concelhos País
Total


Inquiridos c/ ensino superior por área (%)
90
93
56
73
79
Lisboa
Porto
Algarve
Outros concelhos PT
Total

Portugal
Viana do Castelo
Penada-Geres NP
Braga
Guimarães
Porto
Northern Portugal
Aveiro
Coimbra
Atlantic Ocean
Central Portugal
SPAIN
Alentejo
Madeira
Lisbon
Évora
Funchal
Lisbon Region
Azores
Beja
Ponta Delgada
Algarve
80 Km
80 Miles
Faro
N

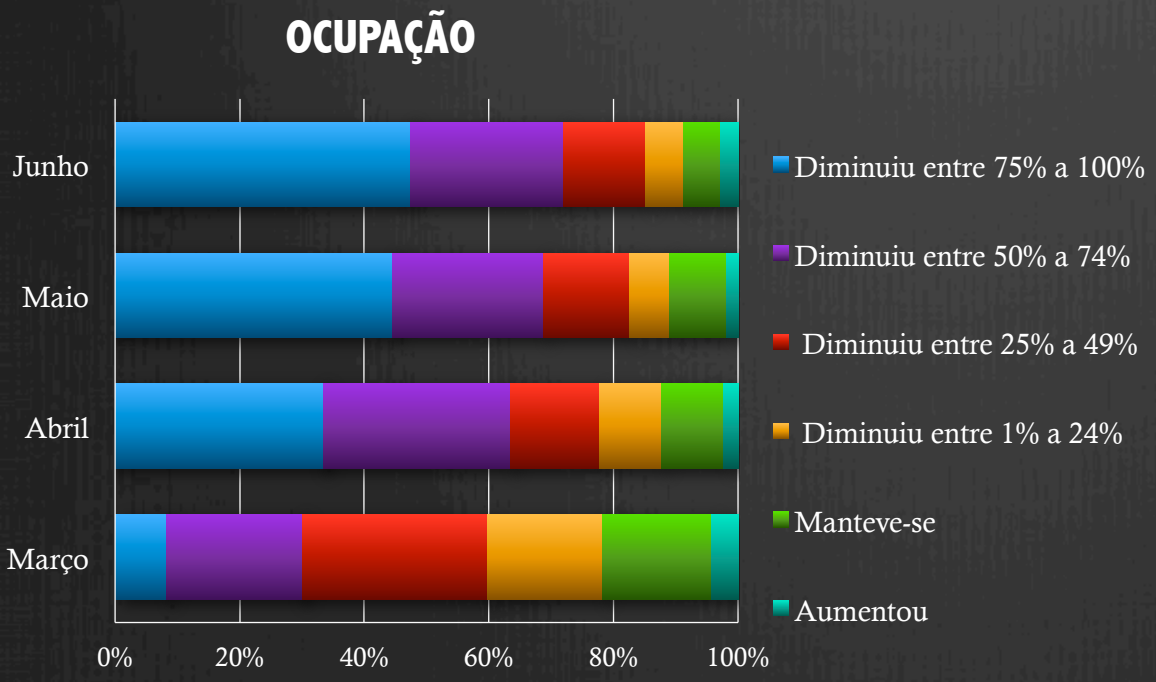
1.IMPACTOS COVID-19

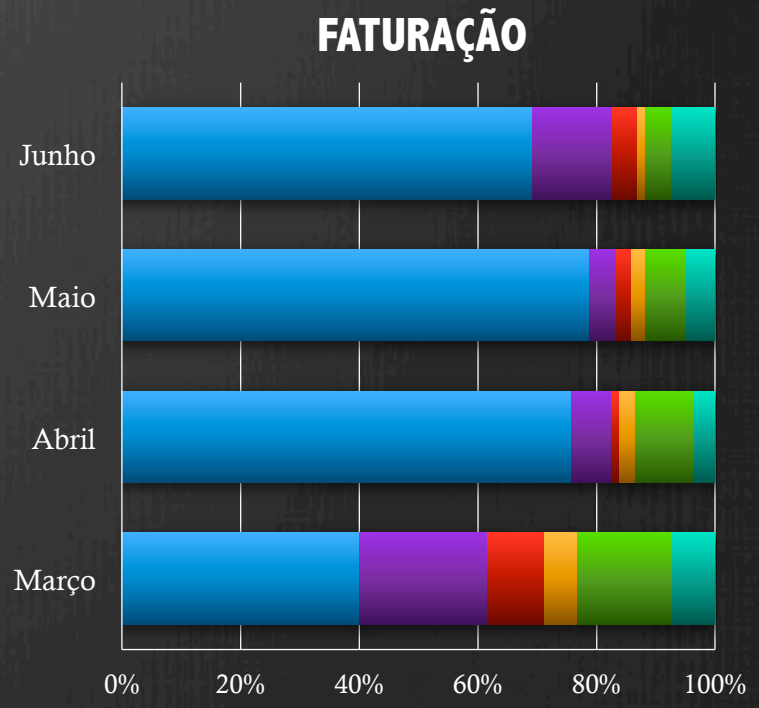
Impactos COVID-19

A. Ocupação e faturação (Março/Abril/Maio/Junho)

1. As perdas de faturação não só antecedem as de ocupação, como são mais severas o que indicia uma possível descida dos preços para compensar a situação

2. Março - mês de transição com uma situação ainda relativamente equilibrada, e o segundo trimestre globalmente marcado pelas acentuadas perdas



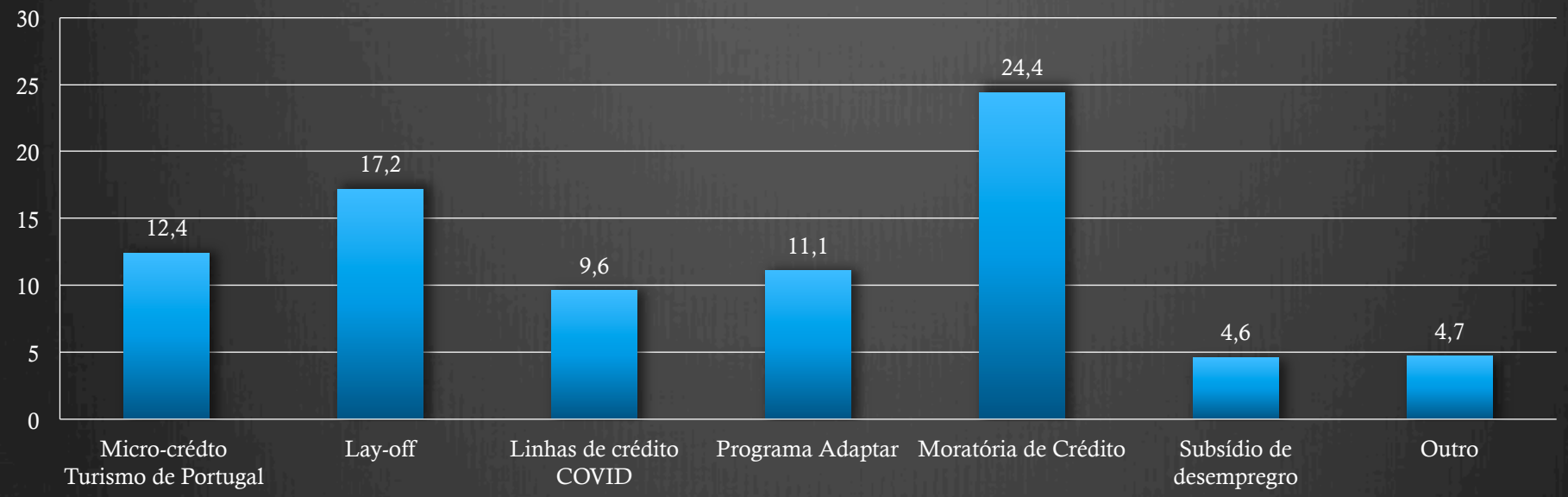


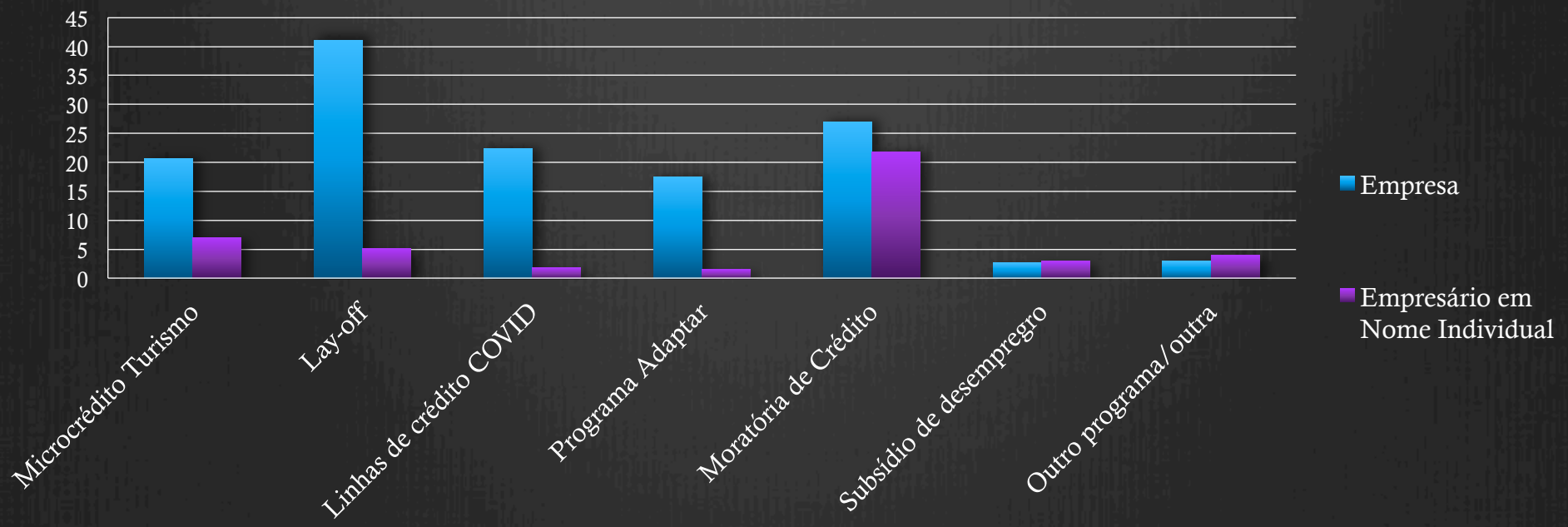
1. Lisboa e Porto: perdas muitíssimo acentuadas sobretudo ao longo do segundo trimestre (Abril, Maio e Junho) – cidades, o foco da pandemia

2. Algarve: trajetória de diminuição da ocupação e faturação bastante menos acentuada do que o cluster anterior (tanto em matéria de ocupação como de faturação, mas sobretudo em relação à primeira), mas elevada

3. Outros concelhos de Portugal (excluindo AM e Algarve) –trajetória mais resistente, perde menos: no segundo trimestre 56% tiveram perdas de faturação superiores a 75%; mas 14% afirmam ter conseguido manter-se ou aumentar

B. MEDIDAS POLÍTICAS DE APOIO AL – PRÁTICAS E AVALIAÇÃO





C. ALTERAÇÕES DE USOS: PRATICADOS E EQUACIONADOS

Arrendamento de T0 na rua da Prata

1.000 €/mês 31 m² construídos | T0 | 1º andar sem elevador

Partilhar Guardar favorito Contactar

PRATICADOS

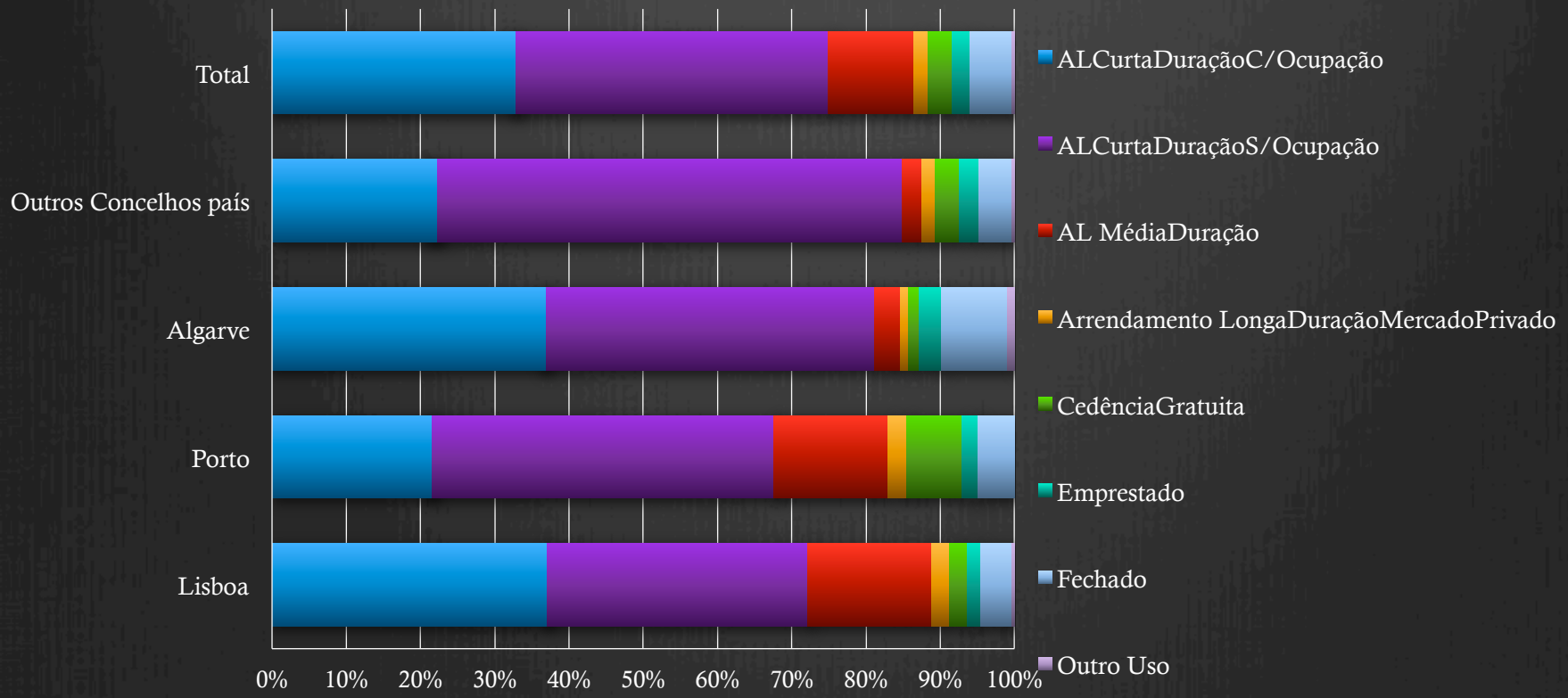
1. **os titulares/gestores não alteraram o uso da maioria dos seus AL, que se mantiveram nesta atividade: com ocupação (33%) ou sem ocupação (42%).**

2. **mercado de arrendamento de longa duração tinha uma expressão ínfima (2%)**

3. **Emergência do arrendamento de média duração**

VARIAÇÕES GEOGRÀFICAS

A. Média duração – **Lisboa (17%) e Porto (15%)**, bastante residual nos outros territórios
B. Cedência gratuita – Porto (7%)
C. Fechado – Algarve (9%)



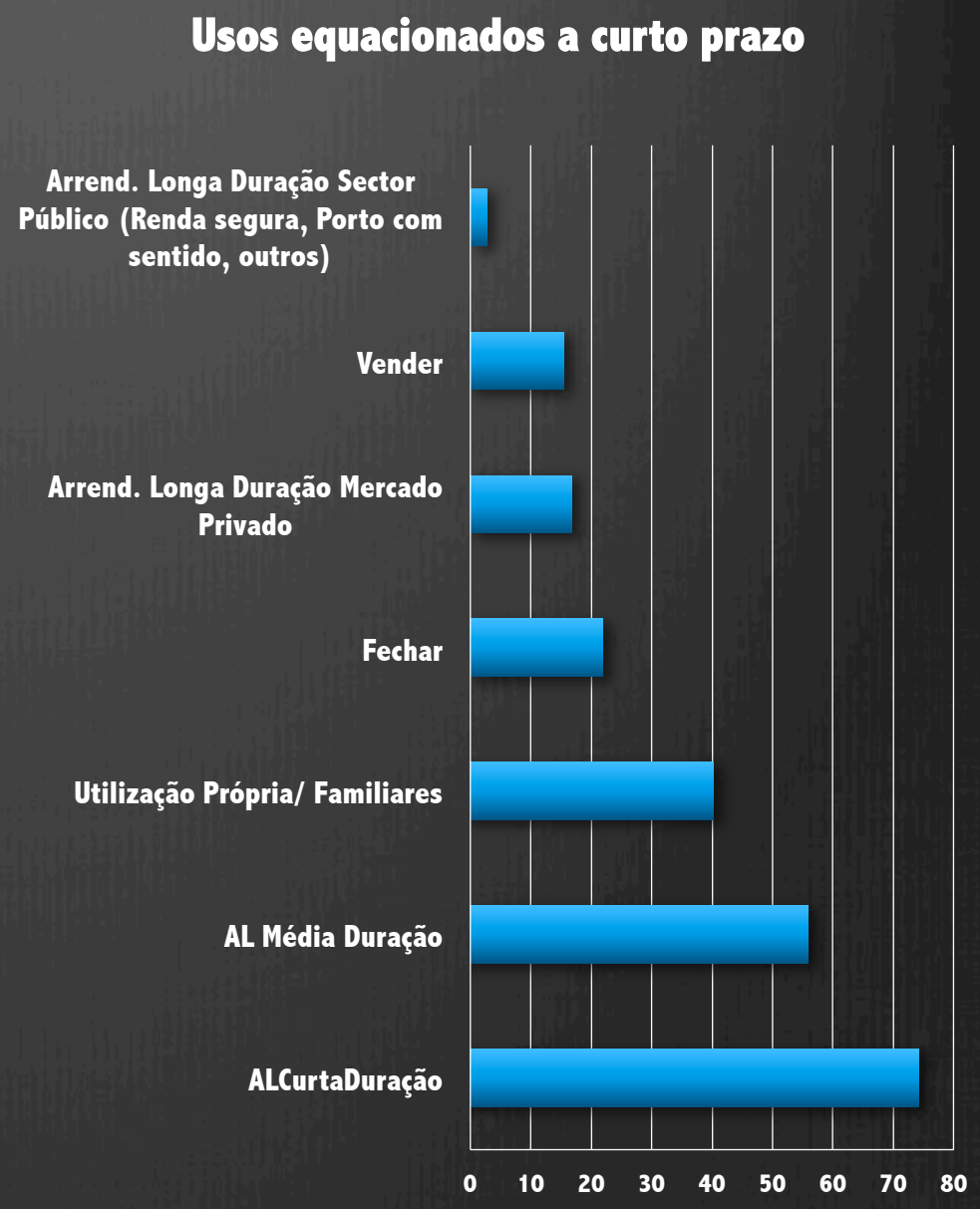
EQUACIONADOS A CURTO PRAZO

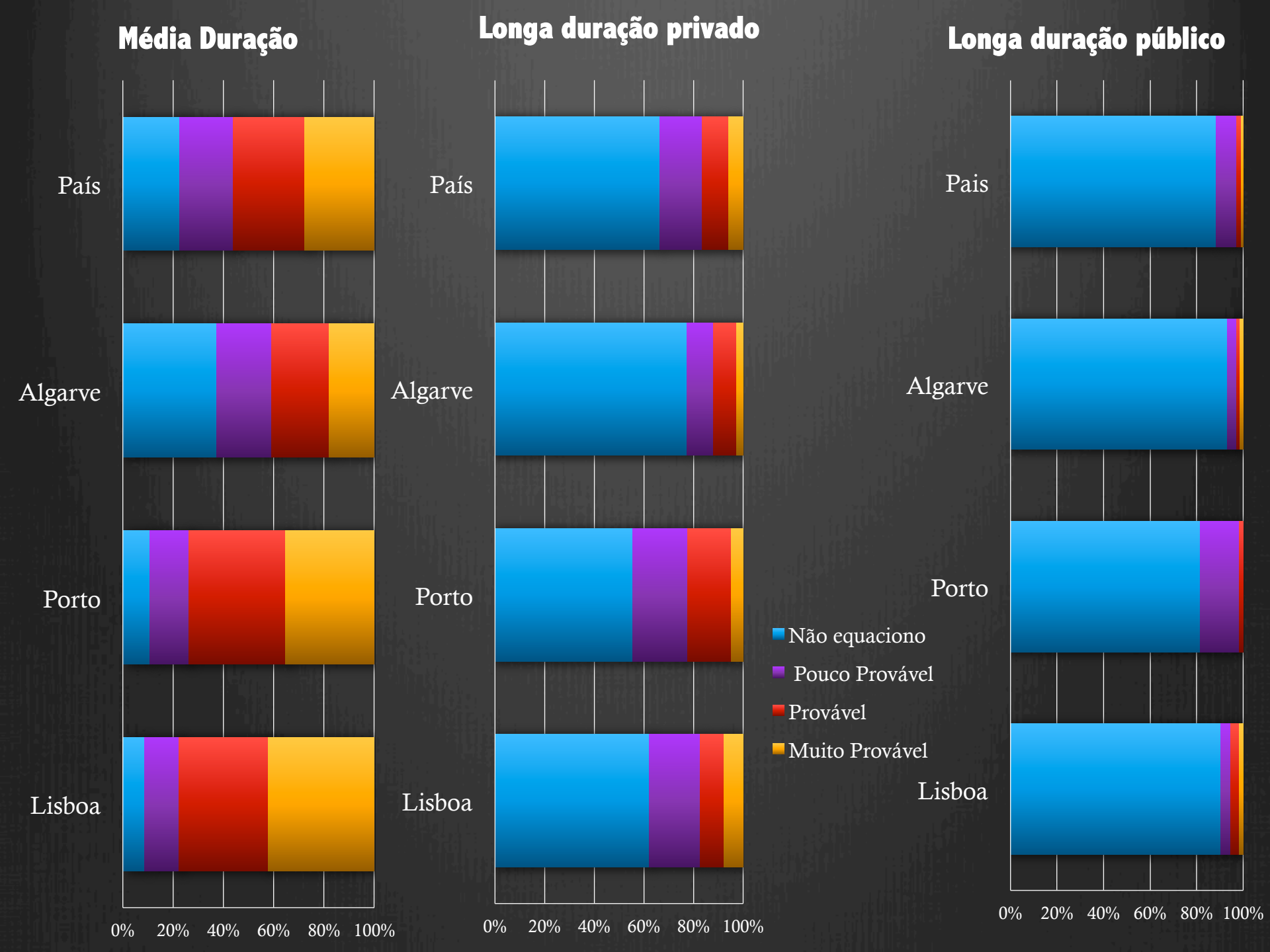
1. Predomínio AL CURTA DURAÇÃO

2. Elevado equacionamento MÉDIA DURAÇÃO

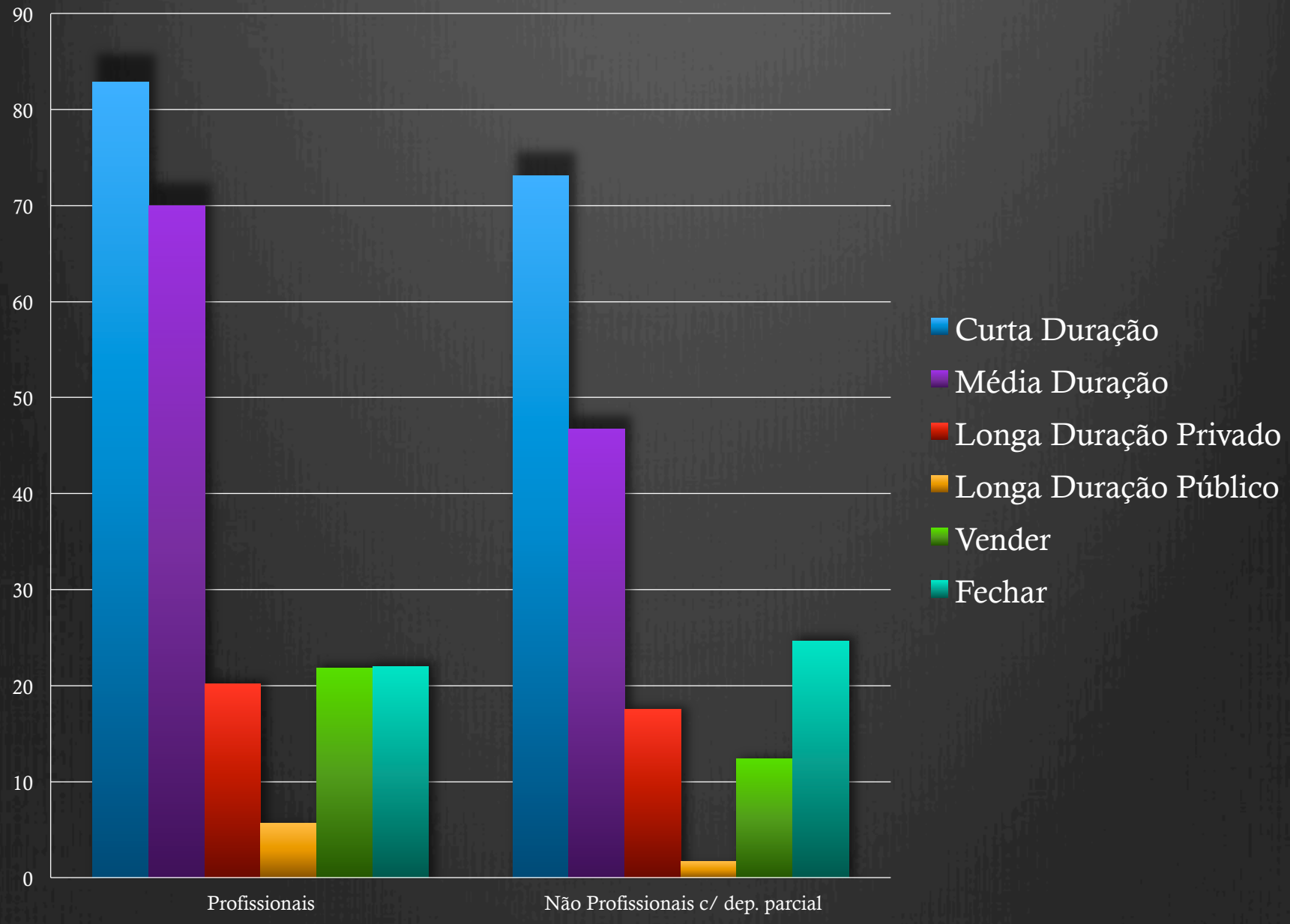
3. Relevância da UTILIZAÇÃO PRÓPRIA/FAMILIARES

4. Pouca relevância LONGA DURAÇÃO:
   PRIVADO + / PÚBLICO -




Média Duração
Longa duração privado
Longa duração público
País
Algarve
Porto
Lisboa
Pais
0%
20%
40%
60%
80%
100%
Não equaciono
Pouco Provável
Provável
Muito Provável

USOS EQUACIONADOS: PROFISSIONAIS E NÂO PROFISSIONAIS c/ DEPENDÊNCIA PARCIAL



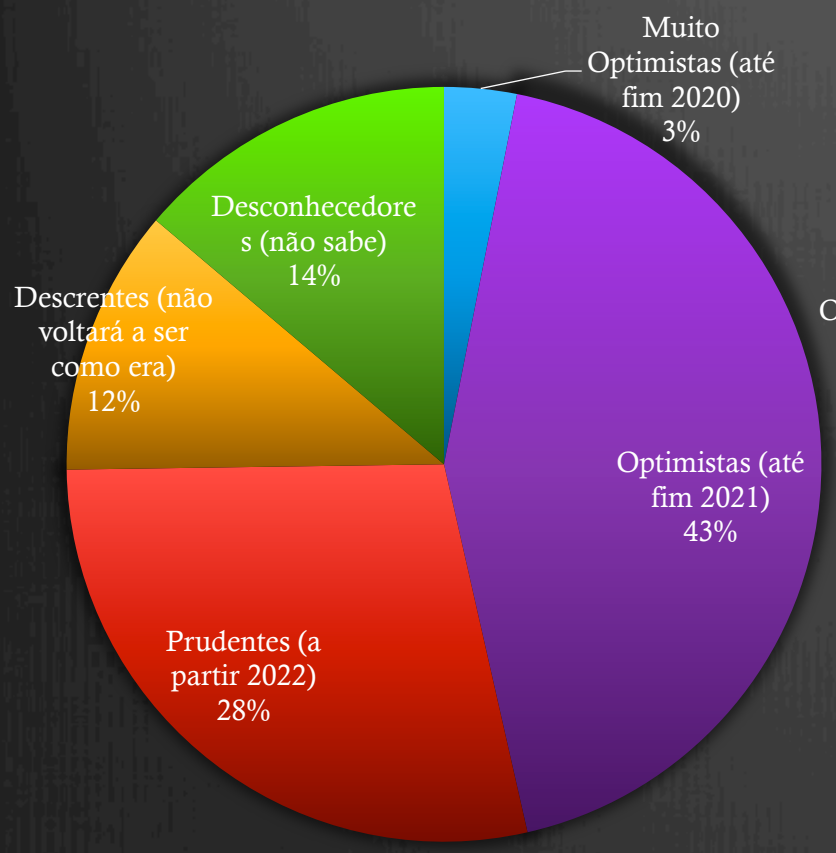
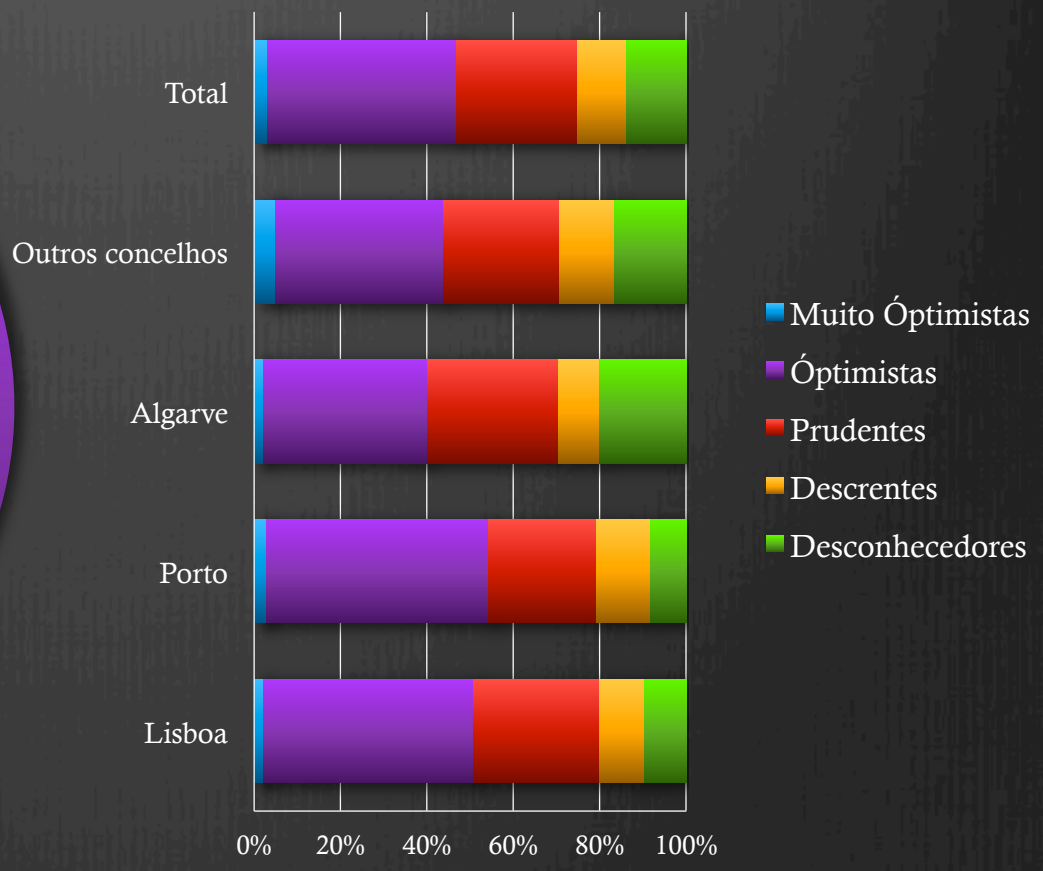
ARRENDAMENTO LONGA DURAÇÃO. PORQUE NÃO?

PORQUE SIM?

COMPENSAR AS PERDAS DO AL
MENOS IMPREVISIBILIDDAE
MENOS ENCARGOS
MENOS OCUPAÇÃO DO TEMPO/MENOS TRABALHO
MAIS ESTABILIDADE

D. EXPECTATIVAS DE NORMALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO

GRANDE OPTIMISMO



EXPECTATIVAS POR ÁREA GEOGRÀFICA