

A evolução dos *hostels* na cidade de Lisboa

The evolution of hostels in the city of Lisbon

JORGE ABRANTES * [jorge.abrantes@eshte.pt]

JOÃO REIS ** [joao.reis@eshte.pt]

Resumo | Desde a abertura do primeiro *hostel* em Lisboa, em 2005, tem havido um aumento constante no número de novos estabelecimentos na capital. O enquadramento legal do alojamento local e da figura do *hostel*, aprovada em 2015, os prémios conquistados ano a ano pelos *hostels* portugueses a nível internacional e o reconhecimento da qualidade do seu produto turístico tornaram este modelo de negócio uma verdadeira alternativa ao alojamento tradicional em hotelaria.

O objetivo desta pesquisa exploratória é mostrar a evolução geoespacial dos *hostels* em Lisboa ao longo dos anos, através de georreferenciação com a utilização do software ArcGIS. A informação foi obtida tendo por base as respectivas moradas e as informações foram recolhidas através dos principais *sites* de reservas utilizados em pesquisas de *hostels*, assim como, do registo nacional de alojamento local.

As conclusões mostram uma concentração de *hostels* no centro da cidade (Baixa), atendendo às preferências dos turistas por este tipo de acomodação no centro histórico. No entanto, é possível verificar-se um aumento do raio de ação dos *hostels* na cidade, com novas unidades a surgirem em regiões mais periféricas, mas onde os meios de transporte permitem um acesso rápido e conveniente ao centro da cidade.

A investigação permitiu ainda constatar que quase um quarto dos *hostels* deixou o mercado, com um padrão idêntico de comportamento face aos *hostels* instalados.

Keywords | *Hostels*, alojamento local, Lisboa, georeferenciação, ArcGIS

Abstract | Since the opening of the first hostel in Lisbon in 2005 there has been a steady increase in the number of new units in the capital. The legal framework of the hostel and local accommodation approved in 2015, the prizes won by Portuguese hostels internationally year after year and the recognition of the quality of its touristic product has made this business model today a true alternative to traditional hotel accommodation.

The objective of this exploratory research is to show the evolution of the hostels in Lisbon over the years, through geo-referencing using the ArcGIS software. The information was collected based on their

* **Doutorado em Turismo** pelo IGOT-ULisboa. **Professor e investigador** na ESHTe e Universidade Aberta

** **Doutorado em Geografia** pelo IGOT-ULisboa. **Professor** na ESHTe e **investigador** no CITUR (Centro de Investigação, Desenvolvimento e Inovação em Turismo)

respective addresses and through the main reservation websites used by hostels, as well as mandatory registration of local lodging activity.

The conclusions show a concentration of hostels in the downtown of the city (Baixa) meeting the preferences of tourists for this type of accommodation in the historic center. However, it is possible to see an increase in the range of hostels in the city with new units appearing in more peripheral regions.

The investigation show also that a quarter of hostels left the market with a similar pattern of the existing hostels.

Keywords | Hostels, local accommodation, Lisbon, geo-referencing, ArcGIS

1. Introdução

Embora os *hostels* tenham uma abrangência e origem muito antiga, a sua utilização para fins turísticos, em Portugal, é bastante recente. A sua base de investigação está, por norma, associada a turismo jovem, no que respeita, ao turismo independente e de mochileiros (*backpackers*).

Richards e Wilson (2003) constataram que essa associação entre turistas e mochileiros, apesar da sua forte e evidente relação, também não é homogênea¹. Segundo os autores, muitos turistas rejeitam esse rótulo de mochileiros, mesmo que viajem com mochilas ou que utilizem acomodações mais económicas.

Como Thyne, Davies e Nash (2005) mencionaram, o *hostel backpacking* surgiu como um fenómeno global de dimensões culturais, económicas e sociais, assente no acesso facilitado aos meios de transporte internacionais, com o surgimento das companhias aéreas de baixo custo e crescimento de *hostels*, ou seja, através da conjugação de duas vertentes de custo baixo.

Também Samy (2010) argumenta que o fenómeno de baixo custo proliferou nos últimos anos, fruto do desenvolvimento das companhias aéreas de baixo custo, mas onde o alojamento económico (hotéis de baixo custo ou *budget hotels*) também

tem sido uma parte importante dessa tendência. Este investigador considera que o termo mochileiro é hoje utilizado e aceite em muitos países como sinónimo de turistas económicos, que preferem acomodações menos caras, incluindo *hostels*, para partilhar experiências, espaços sociais e dormitórios com outras pessoas.

O objetivo desta pesquisa é mostrar a evolução dos *hostels* na cidade de Lisboa (Portugal) ao longo dos anos, utilizando mapas para facilitar a sua análise e interpretação. O seu contributo visa proporcionar um melhor entendimento quanto à localização geoespacial dos diferentes *hostels* e quais têm sido as localizações preferenciais para a instalação de novas unidades na cidade de Lisboa. Do mesmo modo, a saída do mercado de alguns dos estabelecimentos *hostel* ao longo dos anos, seja por encerramento da atividade e/ou alteração de negócio, permitirá igualmente evidenciar as principais áreas de localização onde estas unidades estavam a operar.

2. Contextualização teórica

O’Gorman (2009) advoga que o surgimento dos *hostels* remonta aos períodos da Mesopotâmia e ao início da hospitalidade, num período en-

¹Dayour, Kimbu, e Park (2017) resumiram os diferentes critérios utilizados na definição de *backpacker* por diferentes autores entre 1990 e 2017 (critérios sócio-demográficos, motivação para a viagem, características de viagem, comunidades virtuais, auto-identificação e critérios económicos).

tre pelo menos 1800 a.C. até os tempos do código Hamurabi. Para fins turísticos, o seu aparecimento está muito associado aos movimentos e organizações que promoviam a ocupação dos tempos livres para os jovens, no início do século XX (Nagy, 2018). No entanto, Bunda (2014, p. 4) considera que este é um conceito recente, com a atividade dos *hostels* e dos seus clientes a começar só agora a consolidar-se. Ou, como defende Bahls (2018, p. 304), um “conceito em formação”.

Se é certo que as motivações religiosas estão na origem dos primeiros *hostels* (O’Gorman, 2009), tal como os movimentos das Cruzadas e das peregrinações (como o caso mais paradigmático de Santiago de Compostela, em 1499) (O’Gorman, Conti, & McAlpine, 2008), outras motivações estão associadas a residências universitárias, junto das primeiras universidades (Mishra, 1994) ou, mais recentemente, fruto do desenvolvimento da sociedade, da sua industrialização e urbanismo, a motivos sociais (centros de apoio a sem abrigo) ou médicos (funcionando como hospícios) (Busch-Geertsema & Sahlin, 2007). Neste longo período temporal de desenvolvimento da humanidade, a finalidade dos *hostels* era distinta, como se demonstra acima, sem qualquer vocação turística.

Do ponto de vista turístico, a origem dos *hostels*, enquanto Pousada de Juventude, remonta apenas aos primeiros anos do século XX, quando em 1912, no Castelo de Altena, o professor alemão Richard Schirrmann instalou o primeiro albergue de juventude (*Jugendherberge*). A ideia original era incentivar os jovens a desfrutar de lugares e experiências fora do ambiente doméstico durante as férias escolares para visitas de estudo organizadas (McCulloch, 1992; Nagy, 2018; Timothy & Teye, 2009).

Esta tendência desenvolveu-se ao longo dos anos, impulsionada por organizações e movimentos com motivações religiosas ou de trabalho, muitos

deles de cariz voluntário, que promoviam o tempo de lazer para os jovens. Essas organizações tinham centros de férias para os seus membros, onde era oferecido, a baixo custo, alojamento e atividades recreativas (Nagy, 2018).

Os maiores precursores desses movimentos remontam ao século XIX, fruto dos desenvolvimentos pós-Revolução Industrial, em particular a Young Men’s Christian Association (YMCA), estabelecida em 1844 por George Williams. Em 1883, William Smith lançou a Boys Brigade e, mais tarde, em 1907, Robert Baden-Powell criou os Boys Scouts (Kairos, 2012; McCulloch, 1992).

Logo após a criação da primeira Pousada de Juventude, em 1912, houve um crescimento significativo de novas unidades, não só na Alemanha², como internacionalmente. No ano seguinte já havia 83 Pousadas de Juventude com um recorde de 21.000 pernoitas, sendo que, em 1921, esse número atingiu as 500.000 dormidas.

Os primeiros *hostels* de gestão privada surgiram no início dos anos de 1980, na Austrália (McCulloch, 1992). Em Portugal, o fenómeno *hostel* é mais recente, com os primeiros *hostels* privados, em Lisboa, a serem inaugurados em 2005 (Lisbon Lounge *hostel*)³, muito antes de qualquer enquadramento legal deste novo modelo de negócio, como parte integrante do Alojamento Local (AL). Aliás, só em 2008, através do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março, que aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET) surgiu a primeira referência ao alojamento local e às suas tipologias que o integravam (moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem).

O Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, veio definir e autonomizar o Regime Jurídico do Alojamento Local (RJAL), tendo em atenção que “a dinâmica do mercado da procura e da oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto

²Em 1933, existiam 2.124 Pousadas de Juventude representando mais de 4,5 milhões de dormidas nesse ano (Nagy, 2018).

³Em 1959, foi inaugurada a primeira Pousada de Juventude em Portugal, no forte da Catalazede, em Oeiras (Catalão, 2008).

de novas realidades de alojamento” e que “estas novas realidades surgem agora, não como um fenómeno residual, mas como um fenómeno consistente e global”. Por outro lado, esta nova realidade legal vem, como expresso no seu art. 14^o, definir, pela primeira vez, a figura de *hostel*, ou seja, unidades que sejam predominantemente assentes em dormitórios, sendo que, a maioria dos seus requisitos apenas foram definidos pelo Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril e, posteriormente, pela Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro.

A noção de *hostel* não tem sido consensual. Muitas dessas definições estão relacionadas, como parece evidente, com a noção inicial de Pousada de Juventude, dado o seu histórico ao longo dos anos. No entanto, a evolução de modelos mais económicos para unidades de maior requinte tem levado a ajustamentos ao longo do tempo da sua matriz de base. Bourget (2012) considera que a palavra *hostel* tem “a virtude de gerar diferentes reações, desde o terror a momentos memoráveis, a tudo o que acontecer pelo meio”.

Hostelmanagement.com (s.d.) define *hostel* como:

A hostel is a budget-oriented, shared-room ("dormitory") accommodation that accepts individual travelers (typically backpackers) or groups for short-term stays, and that provides common areas and communal facilities. To be considered a hostel, the property must provide short-term, shared (dormitory-style) accommodation for individual travelers, though many hostels also provide private rooms. The word "dormitory" refers to a room where travelers independently book individual beds in a shared room as opposed to

*booking entire rooms like in a hotel or guesthouse.*⁴

Existem, deste modo, alguns aspectos que caracterizam um *hostel* e que merecem ser enfatizados: o ambiente agradável e amigável, os preços acessíveis, as instalações partilhadas (bar, *lounge*, cozinha, etc.), os quartos partilhados (dormitórios) e, não menos importante, a partilha de experiências e o conhecimento de outros viajantes (a possibilidade de conhecer muitos viajantes que pensam e atuam da mesma forma) (Abrantes, 2016; Bunda, 2014; Dubin, 2003; Moisa, 2010; Oliveira-Brochado & Gameiro, 2013). A maior informalidade nesse tipo de acomodação, própria de uma atmosfera social onde a propensão à partilha de informação, experiências e dicas é evidente e valorizada, em especial ao nível dos *millennials*, e a maior propensão das gerações jovens pela tecnologia (*connecting generation*) na busca constante de novas experiências permitem que os *hostels* ofereçam uma ampla gama de opções em relação ao alojamento e às suas áreas sociais, propícias à interação e ao convívio entre clientes (Sun, Wang, Lepp, & Robertson, 2014; Veríssimo & Costa, 2018, 2019). Como referem Borovskaya e Dedova (2014, p. 143) as necessidades básicas de quem procura um *hostel* não é a dormida, mas sim a comunicação, a socialização, os sentimentos e a experiência.

Também outros investigadores têm contribuído positivamente para a definição de um *hostel* como são os casos de Dallen e Teye (2009, p. 213), Lemaesquier (2008) ou Nash, Thyne, e Davies (2006), com definições muito associadas aos *backpackers* e turistas independentes com orçamentos limitados e procurando acomodação mais barata.

Contudo, Douglass (2013) afirma que, fruto da evolução da procura, mais informada, tecnológica-

⁴Um *hostel* é um alojamento para viajantes individuais ou grupos para estadas de curta duração (geralmente mochileiros) orientado para orçamentos limitados e assente em quartos partilhados ("dormitório") e que oferece áreas comuns e instalações partilhadas. Para ser considerado um *hostel*, deve fornecer acomodação partilhada de curto prazo (estilo "dormitório") para viajantes individuais, embora muitos *hostels* também ofereçam quartos particulares. A palavra "dormitório" refere-se a um quarto em que os viajantes reservam camas individuais num quarto partilhado de forma independente, em vez de reservar a totalidade do quarto, como num hotel ou estabelecimento de hospedagem (tradução livre).

mente mais dotada e procurando mais qualidade no produto oferecido, o termo ho(s)tel personifica um produto híbrido que combina os serviços de um hotel com a informalidade e simpatia de um *hostel*.

Como a procura está em constante mudança⁵, com o surgimento destas novas tendências e novos "rótulos", também a oferta precisa se adaptar às necessidades do mercado, como defendido por Douglass (2013). Novas tendências combinando a elegância, modernidade e serviços de um hotel (*wifi* gratuito, pequeno-almoço incluído, restaurante, casas de banho e quartos privados) – como alternativas menos agitadas aos dormitórios – com o ambiente de um *hostel*, a que Holliday (2014) definiu como "*poshtel*".

No caso de Lisboa, a diversidade da oferta turística de cidade tem sabido conquistar os diversos públicos, valorizando a multiplicidade de experiências em ambientes multiculturais, oferecendo uma vasta e qualificada escolha numa das mais recentes categorias de alojamento: os *hostels* (Turismo de Lisboa, 2009, p.5).

A distribuição espacial dos *hostels* e a sua evolução têm sido objeto de investigação limitada, com maior foco no turismo urbano (*urban tourism*). Alguns estudos situam-se a nível arquitetónico e na organização do espaço dos *hostels* (Hory, Major, Mullner, & Benko, 2017), numa comparação de padrões espaciais de hotéis e alojamento *peer-to-peer* (Gutiérrez, García-Palomares, Romanillos, & Salas-Olmedo, 2017; Heo, Blal, & Choi, 2019) ou na cidade de Madrid (Urtasun & Gutiérrez, 2006), em decisões de compra (Lockyer, 2005) ou nos respetivos determinantes ao nível da acessibilidade, efeitos de aglomeração, nível de desenvolvimento e características dos *hostels* e hotéis (Cró & Martins, 2018). As principais conclusões apontam para uma maior representatividade das unidades de alojamento no centro das cidades,

sendo que, no caso dos *hostels*, a sua distribuição espacial e a sua evolução entroncam nas dinâmicas relacionadas com o respetivo modelo de negócio e mercado.

3. Metodologia

A realidade dos *hostels* proporciona uma nova oportunidade de investigação em Portugal, não só pelo seu enquadramento legal entretanto aprovado, como parte integrante da legislação do Alojamento Local, mas também devido ao seu reconhecimento internacional, traduzido em inúmeros prémios conquistados pelas unidades nacionais em *sites* como *hostelworld* e *hostelbookers*, com base nos comentários dos clientes.

A obrigatoriedade de registo em plataforma eletrónica permite, igualmente, um maior conhecimento da sua realidade. Por outro lado, além da consulta à base de dados dos *hostels* registados, foi ainda efetuada idêntica pesquisa aos diferentes membros da Associação de Turismo de Lisboa. Uma vez que os *hostels* são reservados principalmente através de plataformas de vendas online, foram identificados, através do motor de busca Google, os principais *sites* utilizados (www.hostelworld.com, www.hostelbookers.com, www.hostels.com, www.hostelsclub.com e www.booking.com). A obrigatoriedade de utilização do número de registo nestes *sites* veio trazer maior formalidade ao mercado já que, em anos anteriores, existia muita confusão e aproveitamento da figura do *hostel*, a ser utilizada indiscriminadamente por outros tipos de alojamento que nada tinham a ver com a figura e filosofia *hostel*.

Uma vez que a maioria dos *hostels* usa mais do que uma OTA (*Online Travel Agency*), com muitos

⁵Numa evolução de um turista *backpacker* para os *flashpackers*, ou seja, turistas tecnologicamente mais evoluídos e com uso intensivo de dessa mesma tecnologia, com orçamentos mais elevados e que viajam com mochilas por opção própria e não por razões orçamentais (Hannan & Diekmann, 2010; Paris, 2012).

deles a estarem representados em todas as plataformas acima identificadas, houve necessidade de cruzar informação para evitar duplicações. Por outro lado, de modo a manter-se coerência com os dados coligidos ao longo dos anos de observação, considerou-se como *hostel* as unidades de alojamento que disponibilizassem dormitórios, independentemente do seu número e da sua capacidade (os *hostels* apenas tiveram os seus requisitos definidos em 2014⁶, sendo que o primeiro momento de observação se refere ao ano de 2012).

A pesquisa foi realizada em quatro diferentes anos (2012, 2015, 2017 e 2019), para mostrar com maior clareza a evolução dos *hostels* na cidade de Lisboa ao longo desses anos. Se, no primeiro caso, o intervalo temporal é de 3 anos, nos momentos seguintes de observação, esse intervalo reduziu-se para dois anos, tendo mantido essa cadência nos períodos seguintes.

Os *hostels* foram georreferenciados utilizando o software ArcGIS, através da funcionalidade de geocodificação (Geocode Addresses) que possibilitou a atribuição da localização dos *hostels* nos mapas, a partir dos seus endereços (Esri, n.d.). Para os *hostels* que não ficaram bem georreferenciados por este processo automático, recorreu-se à pesquisa das coordenadas geográficas e/ou da respetiva localização, nomeadamente através da funcionalidade Street View (Google Maps). Os mapas com a informação coligida ao longo dos anos, a serem apresentados no capítulo seguinte, identificam a evolução dos *hostels* durante esses quatro momentos de informação.

Do mesmo modo, consideraram-se os *hostels* que, durante este período de análise deixaram o mercado, seja por encerramento da atividade ou por alteração do modelo de negócio, sendo que, neste último caso, muitos desses alojamentos existentes em dormitórios foram transformados em unidades assentes em quartos privados. A informa-

ção teve em consideração, mais uma vez, os *sítes* anteriormente indicados, onde muitas das unidades deixaram de constar ou deixaram de oferecer alojamento partilhado em dormitórios (comercializando e promovendo apenas quartos ou suítes). Em algumas situações específicas houve necessidade de verificar *in-loco* a saída dessa unidade do negócio *hostel* ou mesmo do alojamento local.

Trata-se de uma investigação focada em exclusivo do lado da oferta, não contemplando outras vertentes de investigação ao nível da procura e respetivas motivações quanto à escolha de um *hostel*. Do mesmo modo, incidindo em exclusivo na cidade de Lisboa, não inclui eventuais tendências quanto a comportamentos idênticos em outras cidades onde o alojamento *hostel* tenha elevada representatividade. No entanto, algumas investigações já levadas a cabo em outros ambientes permitem evidenciar alguma complementaridade de padrões de proximidade junto dos centros históricos, como foram os casos em Portugal de Abrantes e Reis (2019) para a cidade do Porto ou de Cró e Martins (2018) e Saraiva (2013) para a cidade de Lisboa.

4. Resultados

A análise permite constatar uma concentração dos *hostels* nas partes mais antigas da cidade (Baixa e bairros típicos adjacentes), assim como, um crescimento do número de *hostels* ao longo dos anos. Esta expansão levou, no entanto, a uma maior dispersão dos *hostels* englobando novas áreas da cidade.

A localização é um fator chave de sucesso no alojamento *hostel*, como já evidenciado em várias investigações levadas a cabo, algumas delas na cidade de Lisboa (Abrantes, 2014; Araujo, 2018;

⁶O n.º 1 do art.º 14 do Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto definia *hostels* (...) “cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório”, sendo este requisito reformulado pelo Decreto-Lei n.º 65/2015, de 23 de abril onde se definiu *hostel* (...) “cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto”.

Lima & Vicente, 2016; Oliveira-Brochado & Gammeiro, 2013; Saraiva, 2013; Volante, 2011), sendo que Cró & Martins (2018) investigaram quais os determinantes que contribuem para a escolha da localização dos hotéis e *hostels* na cidade de Lisboa. Araujo (2018, p. 129) concluiu igualmente que em Portugal (referindo-se a Lisboa onde iniciou a sua investigação) os *hostels* estão localizados centralmente e perto uns dos outros.

Em 2012, foram identificados 49 *hostels* na cidade⁷ (a Figura 1 não mostra os *hostels* existentes nas chamadas Avenidas Novas e também outro localizado, na altura, na área de Belém). Da análise efetuada, pode-se concluir que quase 70% da capacidade instalada (34 *hostels*) se localizava no bairro mais antigo - a Baixa - e em alguns outros bairros mais típicos da cidade (Alfama, Bairro Alto e Mouraria, entre outros).

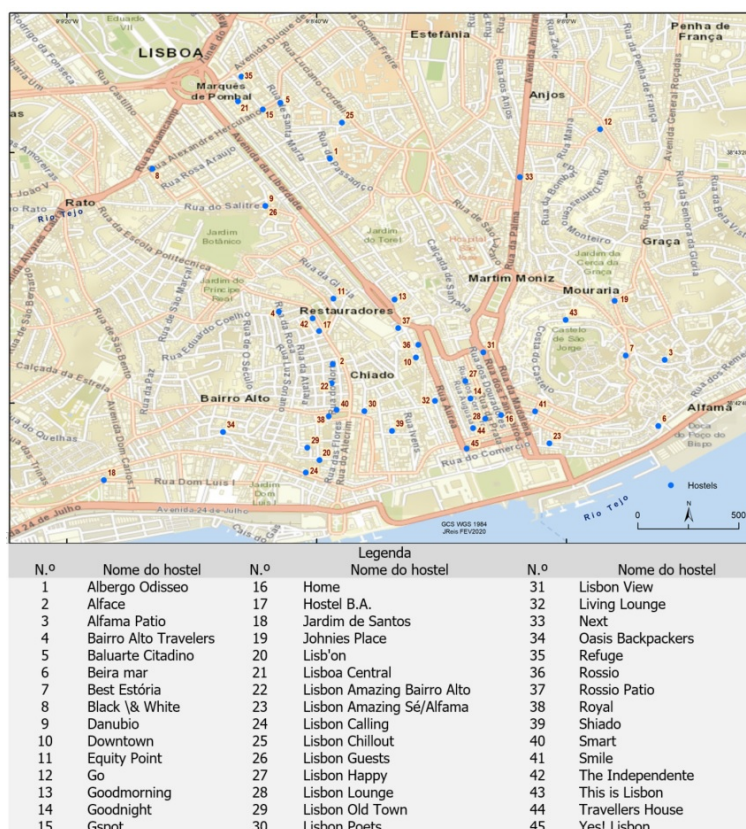


Figura 1 | Distribuição dos *hostels* na cidade de Lisboa (2012)

Fonte: Elaboração própria com base em informação recolhida em OTAs da especialidade

Os dados recolhidos em 2015 mostram um aumento de vinte novas unidades (para um total de 69 *hostels*) na cidade de Lisboa, principalmente no centro da cidade (Baixa) ou nas áreas adjacentes. À medida que o turismo se desenvolve nesse tipo de acomodação, novas unidades começam a aparecer em áreas menos centrais da cidade. No

entanto, a maior concentração de novas unidades continua a ser na Baixa, com a área do Marquês de Pombal, incluindo o eixo da Avenida da Liberdade, como parte dos principais pontos de interesse turístico da cidade, a mostrar igualmente uma grande atividade neste modelo de alojamento (Figura 2).

⁷Ao longo dos momentos de observação foi tido em consideração (e não contabilizados como tal) os estabelecimentos que se designavam como *hostels* mas que apenas ofereciam quartos duplos ou triplos.

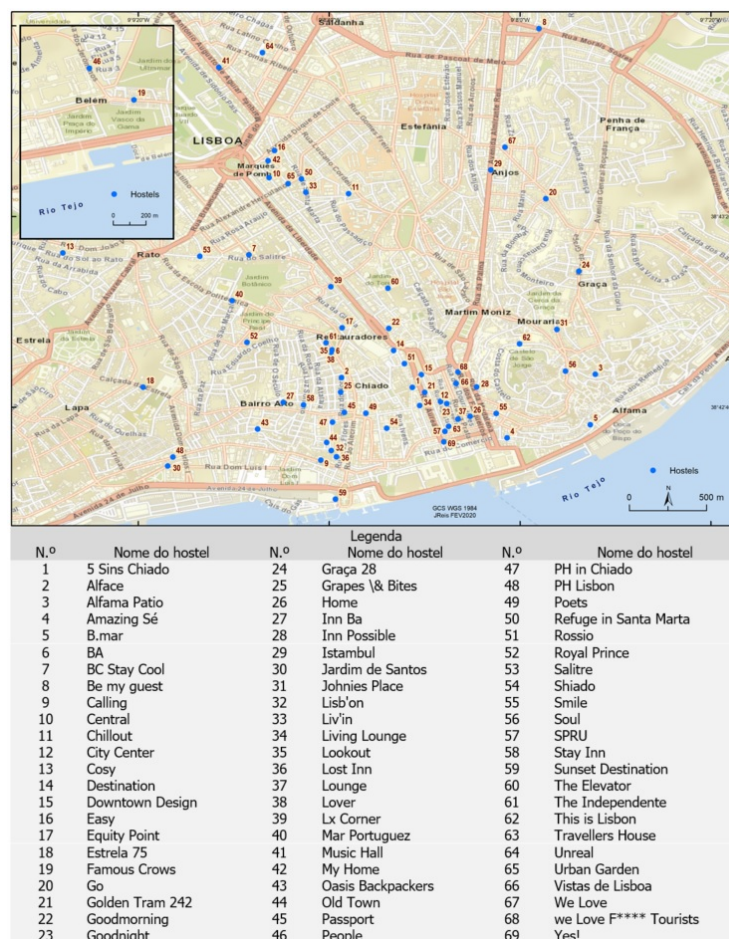


Figura 2 | Distribuição dos *hostels* na cidade de Lisboa (2015)

Fonte: Elaboração própria com base em informação recolhida em OTAs da especialidade

A análise levada a cabo em 2017 identificou um total de 102 *hostels* em Lisboa, com uma forte concentração de unidades na Baixa. No entanto, é possível verificar a tendência crescente de unidades no eixo da Avenida da Liberdade/Marquês de Pombal e no eixo da Avenida Almirante Reis. Do mesmo modo, a área de Belém mostra um aumento significativo no número de *hostels* nesta importante área turística de Lisboa. É também visível o início da expansão, a norte, para a zona circundante ao Aeroporto de Lisboa (Figura 3, página seguinte).

Os dados apurados em 2019, através do levantamento efetuado no mês de agosto, permitem verificar que as tendências de concentração dos *hostels* na Baixa de Lisboa se mantém com o seu

alargamento a outras zonas da capital. O levantamento efetuado permitiu identificar 135 *hostels*.

O enquadramento do lado esquerdo da Figura 4, na página 296, permite evidenciar o aparecimento de novas unidades em bairros periféricos da cidade, com novas unidades no bairro da Encarnação, dada a proximidade do aeroporto, mas também no Alto dos Moinhos e Benfica, zonas tradicionalmente sem vocação turística.

O aparecimento de novas unidades no mercado, as menores exigências em requisitos e investimentos na criação e gestão de um *hostel* tem levado, igualmente, a uma forte alteração do negócio ao longo dos anos. Por outro lado, a alteração das regras fiscais (de um regime mais favorável a regras mais apertadas e a maiores exigências na

prestação de contas), assim como, o aparecimento de novos requisitos para os *hostels*, incluindo limitações futuras ao nível da sua instalação em propriedade horizontal, tem levado a que algumas unidades tenham abandonado o mercado.

Efetivamente, o crescimento da figura do alojamento local, nas suas diferentes tipologias e em especial nas cidades de Lisboa e Porto, levou a nova alteração legal (Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto) com a possibilidade de os municí-

pios definirem áreas de contenção. Em Lisboa, o novo Regulamento Municipal do Alojamento Local e respetivas áreas de contenção, aprovados pelos Avisos 17706-C/2019 e 17706-D/2019, publicados no Diário da República n.º 214/2019, Série II, de 7 de novembro, veio trazer restrições (contenção absoluta) à abertura de novas unidades nas freguesias do Bairro Alto/Madragoa, Castelo/Alfama/Mouraria, Colina de Santana e Baixa/Eixos Avenida da Liberdade/Avenida da Re-

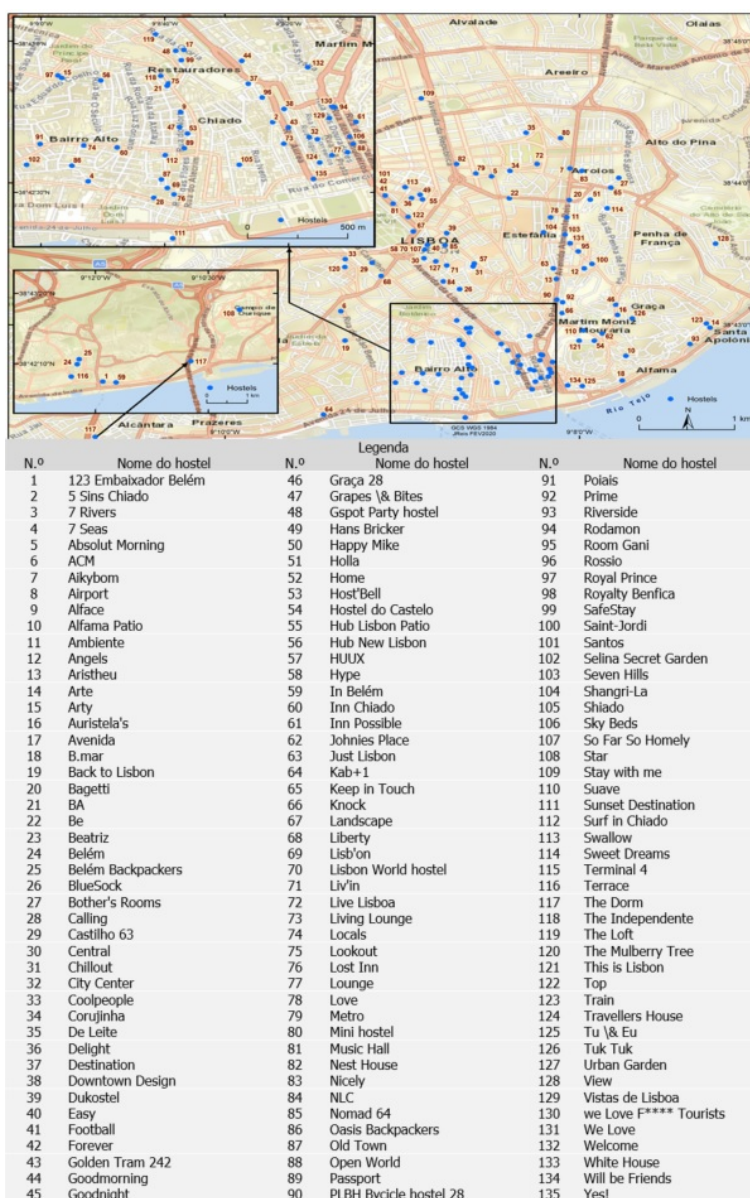


Figura 3| Distribuição dos *hostels* na cidade de Lisboa (2017)

Fonte: Elaboração própria com base em informação recolhida em OTAs da especialidade

pública/Avenida Almirante Reis – e as áreas de contenção relativa – Graça e Zona Envolvente à Avenida Almirante Reis - Bairro das Colónias (CML, 2019)⁸.

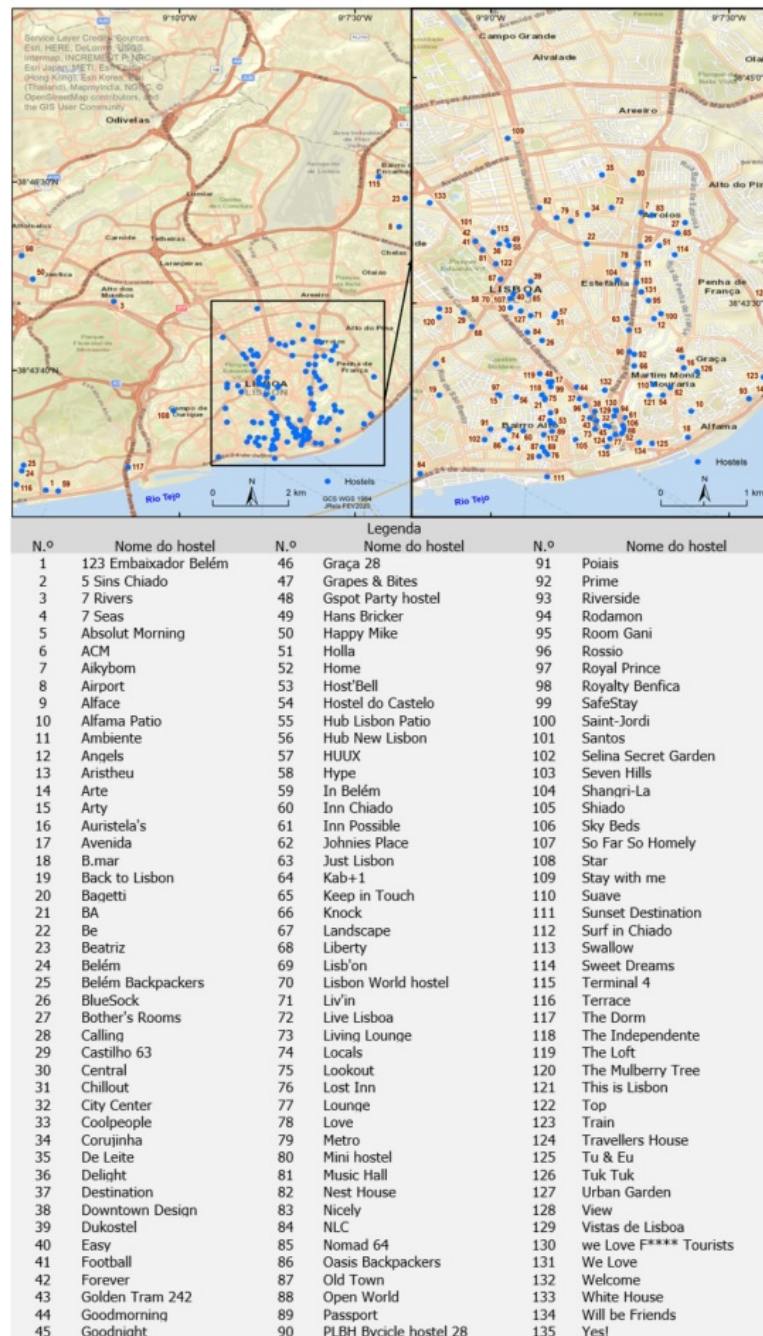


Figura 4 | Distribuição dos *hostels* na cidade de Lisboa (2019)

Fonte: Elaboração própria com base em informação recolhida em OTAs da especialidade

⁸Entende-se por área de contenção absoluta a que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 20% e área de contenção relativa a que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10% e inferior a 20%.

Do mesmo modo, tem-se assistido a um agravamento da carga fiscal sobre o alojamento local, como consignado no Orçamento de Estado de 2020 com subidas na tributação do Imposto sobre Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre Pessoas Coletivas (IRC), em especial, para todos os proprietários com imóveis nas zonas de contenção absoluta ou relativa (Miranda, 2020).

Entre 2012 e 2019 (agosto) quase 25% da totalidade dos *hostels* (42 unidades) instalados deixaram a atividade, seja por encerramento e/ou, como muitas vezes acontece, por alteração do modelo de negócio e aposta num segmento mais exclu-

sivo (optando por alojamento em quartos duplos, triplos ou suítes). Os baixos investimentos na reconversão dos imóveis, muitos deles situados em andares, permite uma rápida alteração das motivações que levaram à criação dessas mesmas unidades, muitas delas mantendo-se em alojamento (duplos, triplos ou suítes) ou afetos à atividade imobiliária.

A Figura 5 ilustra a localização dessas unidades, mantendo-se um padrão idêntico ao que tem levado ao aparecimento de novas unidades, dada a forte concentração de estabelecimentos na zona da Baixa de Lisboa.

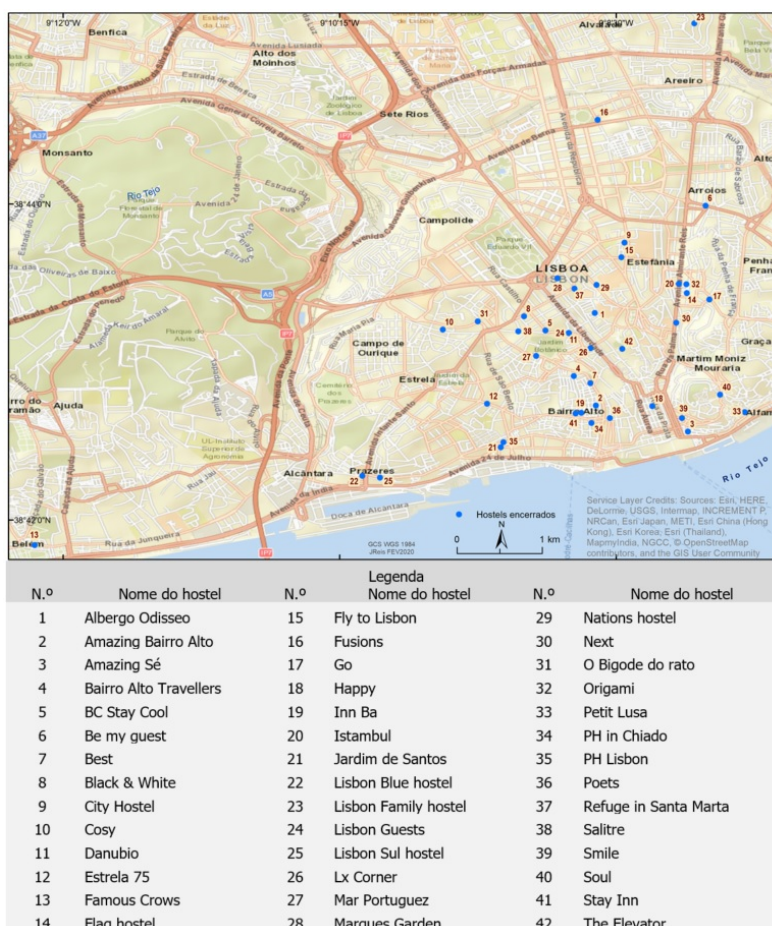


Figura 5 | Hostels que deixaram a atividade na cidade de Lisboa (2012-2019)
 Fonte: Elaboração própria com base em informação recolhida em OTAs da especialidade

5. Conclusão

A nova lei do Alojamento Local em Portugal veio permitir um maior desenvolvimento de novos modelos de alojamento, onde os *hostels* estão incluídos.

Desde a inauguração do primeiro *hostel* em Lisboa (2005), tem-se assistido a um crescimento no número de unidades nesta cidade, com maior concentração no centro da cidade (Baixa), onde os bairros mais típicos da capital estão localizados.

Os resultados obtidos pelos mapas apresentados mostram as seguintes tendências ao longo do tempo:

- Os *hostels* são uma realidade inquestionável como parte da oferta de alojamento em Lisboa, aumentando as alternativas e opções de alojamento proporcionadas aos turistas;
- Os *hostels* tendem a estar localizados nas áreas centrais e mais antigas das cidades e Lisboa não é exceção, onde as opções de transporte são maiores e/ou não exigem que sejam utilizadas nos seus deslocamentos;
- A localização dos *hostels* em Lisboa é fortemente concentrada na região da Baixa⁹;
- À medida que novas unidades vão surgindo, a concentração continua nas áreas mais antigas da cidade, mas começam a aparecer novos *hostels* em áreas menos centrais, levando a uma maior dispersão de *hostels* em toda a cidade;
- Áreas mais periféricas de Lisboa demonstram maiores dificuldades na instalação de novas unidades e, como tal, não têm sido suficientemente atrativas para a instalação de novos *hostels*;
- Os requisitos legais para a instalação deste tipo de alojamento levaram a que muitos

destes novos *hostels* estivessem localizados no centro das cidades, principalmente em propriedades antigas, levando à sua recuperação e afetando a atividade turística.

A alteração do regime legal dos *hostels*, obrigando a futura autorização do condomínio para a sua instalação em edifícios de propriedade horizontal, a par com as áreas de contenção já estabelecidas nas freguesias da Baixa da cidade, como substanciado no Regulamento Municipal do Alojamento Local e respetivas áreas de contenção, começam a levar à saída de alguns *players* do mercado.

A análise efetuada evidenciou que quase um quarto dos *hostels* abandonou o negócio, com particular incidência na zona da Baixa dada a maior concentração de unidades nesta área.

O alojamento local, do qual os *hostels* são parte integrante, é atualmente parte ativa da agenda sobre turismo em Lisboa, com notícias, opiniões e debates frequentes sobre turismo de massa, turismo excessivo (*overtourism*) e impactos negativos nas comunidades locais, a par com os impactos positivos ao nível da reabilitação urbana dos centros históricos das cidades e na recuperação e revitalização dos bairros da "Baixa" de Lisboa, que estiveram ao abandono e sem pessoas ao longo de muitos anos.

A presente investigação apresenta algumas limitações, na medida em que apenas situa geoespacialmente as unidades. Seria importante conhecer as razões que levaram à aposta neste modelo de negócio e, igualmente, o que os levou a saírem do mercado. A elevada volatilidade das decisões políticas em relação ao alojamento local tem contribuído, ao longo destes anos, para alterações profundas no mercado. Primeiramente, incentivando ao aparecimento de novas unidades, mas, nos últimos anos, penalizando os seus proprietários com políticas fiscais mais gravosas e com definição de

⁹Abrantes e Reis (2019) encontraram um comportamento idêntico em relação à evolução dos *hostels* no Porto, com forte concentração da atividade na Baixa Portuense.

áreas de contenção à abertura de novas unidades. Será, deste modo, importante perceber as razões de aposta no alojamento local (e em particular nos *hostels*), do mesmo modo que será importante perceber as razões que levaram à saída do negócio e opção por outras alternativas. Esta informação ajudaria a que novos empreendedores pudessem ficar a conhecer melhor a realidade do negócio *hostel*, das suas oportunidades e das suas potenciais contrariedades. Sendo uma limitação ao estudo é igualmente uma excelente possibilidade de futura investigação.

Por outro lado, a análise incide exclusivamente do lado da oferta. Neste caso, a incorporação de motivações e razões que levem a optar por determinado *hostel* em detrimento de outras unidades de alojamento ajudaria a reforçar as conclusões quanto à preferência de unidades localizadas no centro histórico das cidades, assim como a identificar outros motivos que são igualmente fatores importantes aquando da escolha de um *hostel*.

Se é certo que existe agora uma base de dados que ajuda a melhor caracterizar o mercado, nem sempre assim aconteceu, em especial nos primeiros anos de atividade, com a figura *hostel* a surgir, muitas vezes, associada a outros tipos de alojamento (*guesthouses* que se promoviam também como *hostels*), distorcendo a realidade do mercado. Apesar de ser ter tido em atenção essa realidade, houve necessidade de depurar algumas das unidades para evitar enviesamento nos resultados evidenciados.

Referências

- Abrantes, J. (2014). Hostels e centros históricos das cidades: Envelhecimento ou rejuvenescimento?. *Tourism and Hospitality International Journal*, 3(4), 355-383.
- Abrantes, J. (2016). *O contributo das companhias aéreas de baixo custo para o desenvolvimento dos hostels nas cidades de Lisboa e Porto*. Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa-Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Lisboa.
- Abrantes, J., & Reis, J. (2019). A evolução dos *hostels* na cidade do Porto. In *Congresso Ciência, Cultura e Turismo Sustentável*. (Livro de Atas, Lisboa, 26-27 novembro 2018, p. 49). Lisboa.
- Araujo, M. (2018). *“Este foi o melhor hostel em que já estive!” – Explorando a experiência em serviços no contexto dos hostels*. Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro, Aveiro.
- Bahls, A. (2018). *Hostel*, uma proposta de revisão conceitual para a abordagem de futuras pesquisas. *Revista Turismo: Visão e Ação*, 20(2), 294-310. Doi: 10.14210/rtva.v20n2.p294-310
- Borovskaya, I., & Dedova, M. (2014). Creativity in hospitality industry: Study of *hostels* in St. Petersburg. *Coactivity: Philosophy, Communication*, 22(2), 137-144. DOI <http://dx.doi.org/10.3846/cpc.2014.12>
- Bourget, K. (2012). *Trendy hostels emerge as budget busters*. Acedido a 8 de agosto de 2019 em <http://www.hotelnewsnow.com/Article/9325/Trendy-hostels-emerge-as-budget-busters>
- Bunda, B. (2014). *The Business of Beds: An Exploration of Hotel and Hostel Business Strategy*. Acedido a 2 de agosto de 2019 em https://opencommons.uconn.edu/srhonors_theses/350/
- Busch-Geertsema, V., & Sahlin, I. (2007). The Role of *hostels* and Temporary Accommodation. *European Journal of Homelessness*, 1, 67-93.
- Catalão, C. (2008). Movijovem e mobilidade juvenil. *Revista Turismo & Desenvolvimento*, 9, 175-182.
- CML (2019). Regulamento Municipal do Alojamento Local. Acedido a 11 de fevereiro de 2020 em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local>
- Cró, S., & Martins, A.M. (2018). Hotel and *hostel* location in Lisbon: looking for their determinants. *Tourism Geographies*, 20(3), 504-523, DOI:10.1080/14616688.2017.1360386
- Dallen, T., & Teye, V. (2009). *Tourism and the lodging sector*. Oxford, United Kingdom: Butterworth-Heinemann.
- Dayour, F., Kimbu, A., & Park, S. (2017). Backpackers: The need for reconceptualisation. *Research Notes and Reports/Annals of Tourism Research*, 66, 183-215. <http://dx.doi.org/10.1016/j.annals.2017.06.003>
- Decreto-Lei n.º 39/2008 do Ministério da Economia e Inovação (2008). Diário da República: Série I, n.º 48. <https://dre.pt/application/conteudo/247248>
- Decreto-Lei n.º 128/2014 do Ministério da Economia (2014). Diário da República: Série I, n.º 166. <https://dre.pt/application/conteudo/56384880>

- Decreto-Lei n.º 63/2015 do Ministério da Economia (2015). Diário da República: Série I, n.º 79. <https://dre.pt/application/conteudo/67059141>
- Douglass, H. (2013). The sharing market – commercial *hostels* in Europe. HVS. Acedido a 4 de agosto de 2019 em <https://www.wysetc.org/wp-content/uploads/2013/07/hvs-the-sharing-market-e28093-commercial-hostels-in-europe-1.pdf>
- Dubin, E. (2003). *Preservation for the People: Seventy Years of American Youth hostels* (Master Thesis). University of Pennsylvania, Philadelphia, PA, U.S.A..
- Esri (n.d.). What is geocoding?. Acedido a 12 de agosto de 2019 em <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/guide-books/geocoding/what-is-geocoding.htm>
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <http://dx.doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Hannam, K., & Diekmann, A. (2010). From backpacking to flashpacking: developments in backpacker tourism research. In K. Hannam & A. Diekmann (Eds.). *Beyond backpacker tourism: mobilities and experiences* (p. 1-7). Bristol, United Kingdom: Channel View Publications.
- Heo, C., Blal, I., & Choi, M. (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70, 78-88. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>
- Holliday, K. (2014). ‘Postels’ and ‘braggies’: Travel trends of 2015. Acedido a 4 de agosto de 2019 em <http://www.cnbc.com/2014/11/04/poshtels-and-braggies-travel-trends-of-2015.html>
- Hory, G., Major, Z., Mullner, P., & Benko, M. (2017). Exploration of spatial design issues at backpacker hostels in Budapest’s historic center: Informality, density, and adaptability. *Frontiers of Architectural Research*, 6, 157–168. <http://dx.doi.org/10.1016/j.foar.2017.02.005>
- hostelmanagement.com (n.d.). Definition of *hostel*. Acedido a 7 de agosto de 2019 em <https://hostelmanagement.com/glossary/hostel.html>
- Kairos (2012). A Brief History Of Youth Work. *Kairos North America*, Issue 51, February 2012.
- Lemaresquier, C. (2008). *Competition in the international backpacker hostelry industry: Cross comparison in the Top Five backpackers’ destinations (London, Barcelona, Dublin, Paris and Rome) to find out how well is Isaacs hostel (Dublin, Ireland) performing?* (MSc in International Business). Dublin Business School, Dublin, Ireland.
- Lima, R., & Vicente, P. (2016). A qualidade do serviço como determinante da satisfação dos turistas nos *hostels* de Lisboa. *Revista de Gestão dos Países de Língua Portuguesa*, 15(3), 4-18.
- Lockyer, T. (2005). Understanding the dynamics of the hotel accommodation purchase decision. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 17(6), 481–492. <https://doi.org/10.1108/09596110510612121>
- McCulloch, J. (1992). The Youth hostels Association: Precursors and contemporary achievements. *The Journal of Tourism Studies*, 3(1), 22-27.
- Miranda, E. (2020, Janeiro 13). “Porque é que quem explora um alojamento local só deve pagar 9% de IRS e os outros 28%?”. *Expresso Economia*. <https://expresso.pt/economia/2020-01-13-Porque-e-que-quem-explora-um-alojamento-local-so-deve-pagar-9-de-IRS-e-os-outros-28->
- Mishra, A. (1994). *Students and the hostel life*. New Delhi, India: Mittal Publication.
- Moisa, C. (2010). The distinctiveness of the youth travel product. *Annales Universitatis Apulensis Series Oeconomica*, 12(2), 638-648.
- Nagy, G. (2018). The nexus between hiking and youth hostels (1907–1933): A historical analysis of the evolution of the German youth hostel movement. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 23, 59-66. <https://doi.org/10.1016/j.jort.2018.07.006>
- Nash, R., Thyne, M., & Davies, S. (2006). An investigation into customer satisfaction levels in the budget accommodation sector in Scotland: a case study of backpacker tourists and the Scottish Youth hostels Association. *Tourism Management*, 27, 525-532.
- O’Gorman, K. (2009). Origins of the commercial hospitality industry: from the fanciful to factual. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 21(7), 777-790.
- O’Gorman, K., Conti, Arch. M., & McAlpine, D. (2008). Hospitality in necessitudine: hospices, hostels and hostpitals. *Hospitality Review*, 10(2), 28-35.

- Oliveira-Brochado, A., & Gameiro, C. (2013). Toward a better understanding of backpacker' motivations. *Tékhnē – Review of Applied Management Studies*, 11(2), 92-99.
- Paris, C. (2012). Flashpackers: an emerging subculture?. *Annals of Tourism Research*, 39(2): 1094-1115. <http://dx.doi.org/10.1016/j.annals.2011.12.001>
- Portaria n.º 262/2020 da Economia e Transição Energética (2020). Diário da República: Série I, n.º 217. <https://dre.pt/application/conteudo/147814581>
- Richards, G., & Wilson, J. (2003). *New Horizons in Independent Youth and Student Travel. A report for the International Student Travel Confederation (ISTC) and the Association of Tourism and leisure Education (ATLAS)*. Amsterdam, The Netherlands: International Student Travel Confederation (ISTC).
- Samy, H. (2010). Analysing the budget tourism phenomenon: a socio-economic approach. *Tourism Today*, 10, 99-112.
- Saraiva, A. (2013). *Hostels independentes: o caso de Lisboa* (Dissertação de Mestrado). Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, Estoril.
- Sun, X., Wang, P., Lepp, A., & Robertson, L. (2014). Symbolic Consumption and Brand Choice: China's Youth hostels for the International Travel Market. *Journal of China Tourism Research*, 10, 51-68. DOI 10.1080/19388160.2013.870950
- Thimothy, D., & Teye, V. (2009). *Tourism and the lodging sector*. Oxford, United Kingdom: Butterworth-Heinemann.
- Thyne, M., Davies, S., & Nash, R. (2005). A life style segmentation analysis of the backpacker market in Scotland. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 5(2-4), 95-119.
- Turismo de Lisboa (2009). *Hostels*. A qualidade a um preço acessível. *Revista do Turismo de Lisboa*, 63, 5.
- Urtasun, A., & Gutiérrez, I. (2006). Hotel location in tourism cities: Madrid 1936-1998. *Annals of Tourism Research*, 33(2), 382-402. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2005.12.008>
- Veríssimo, M., & Costa, C. (2018). Do hostels play a role in pleasant millennial travellers? The Portuguese case. *Journal of Tourism Futures*, 4(1), 57-68. DOI 10.1108/JTF-12-2017-0054
- Veríssimo, M., & Costa, C. (2019). Unveiling the key features of a positive service experience at hostels. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 31(11), 4276-4292. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2018-0255>
- Volante, P. (2011). *O segmento low-cost da indústria hoteleira em Portugal: o caso dos hostels*. (Dissertação de Mestrado em Gestão). ISCTE- Business School, Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa.