



O ALOJAMENTO NO TERRITÓRIO DOURO ALLIANCE - EIXO URBANO DO DOURO

Vila Real, Março de 2012

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
CAPITULO I – Distribuição do alojamento no Território Douro Alliance.....	5
CAPITULO II – Estrutura organizacional das empresas	6
1. Classificação das Empresas	6
2. Nº. de trabalhadores nas empresas.....	6
3. Empresas sócias de Associações Comerciais/Empresariais	8
CAPITULO III – Quadro financeiro das empresas	8
1. Volume de Negócios.....	8
2. Valor Acrescentado Bruto (VAB)	9
CAPITULO IV – Classificação da actividade turística nas empresas.....	10
1. Evolução da Taxa de Ocupação 2009/2010	10
2. Actividade turística em 2010.....	10
3. Expectativas da actividade turística	11
CAPITULO V – Capacidade de alojamento	12
CAPITULO VI – Nacionalidade dos hóspedes	13
1. Nº. de estabelecimentos segundo a nacionalidade dos Hóspedes.....	13
2. Região Nacional predominante.....	13
CONCLUSÕES.....	15

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Alojamento na Douro Alliance.....	5
Figura 2 – Empresas – Sede ou Filial	6
Figura 3 – Nº. de Trabalhadores permanentes	7
Figura 4 – Nº de Trabalhadores eventuais	7
Figura 5 – Empresas associadas a Associação Comerciais/Empresariais	8
Figura 6 – Nº. de camas por Concelho	12
Figura 7 – Nº. de estabelecimentos segundo a nacionalidade dos hóspedes em Hotéis e TER. 13	

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Tempo de existência dos TER.....	5
Quadro 2 – Volume de Negócios em 2010	9
Quadro 3 – Valor Acrescentado Bruto em 2010	9
Quadro 4 – Evolução da Taxa de Ocupação 2009/2010	10
Quadro 5 – Classificação da actividade turística em 2010.....	11
Quadro 6 – Expectativas da actividade turística	11
Quadro 7 – Estabelecimentos segundo o nº. de camas.....	12
Quadro 8 – Estabelecimentos segundo o nº. de camas por região	14

INTRODUÇÃO

Com vista a cumprir os objectivos de recolha, tratamento, análise e divulgação de informação de base estatística relevante para a captação de investimento e competitividade, a que se propõe o Observatório Económico e Social da Associação de Municípios Douro Alliance – Eixo Urbano do Douro (OES), elaborou-se o presente estudo subordinado ao tema “O alojamento no território Douro Alliance – Eixo Urbano do Douro”.

O estudo elaborado enquadra-se na área de actuação - “Turismo”, uma das dez áreas temáticas que se pretende abordar no Observatório.

O presente reporta a realidade dos Concelhos de Vila Real, Peso da Régua e Lamego, que constituem o Território de actuação da Douro Alliance, tendo como referência o ano de 2010 e expectativas futuras da actividade turística, em três tipos de empreendimentos: hotéis, pensões e TER’s (Turismo em Espaço Rural).

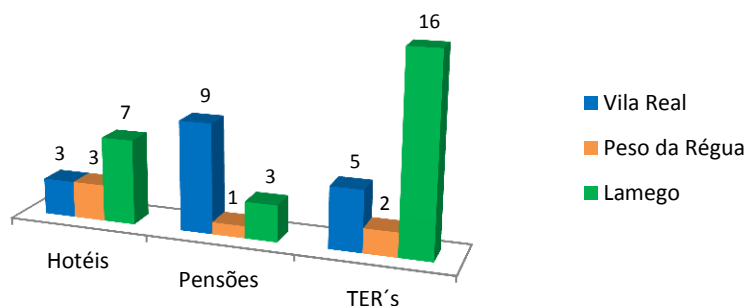
A metodologia aplicada na realização deste estudo foi o inquérito por questionário, presencial, aplicado aos proprietários das empresas, afectando uma amostra de 81,6 % das empresas. Foi solicitada informação relativa: à estrutura organizacional das empresas, tendo em conta factores tais como o CAE, a localização e classificação (sede/filial) da empresa, o número de trabalhadores e relação institucional com Associações Comerciais/Empresariais; ao quadro financeiro, abordando o volume de negócios e o valor acrescentado bruto; à classificação da actividade turística, referindo a evolução do nº. de vendas entre 2009/2010, a actividade turística em 2010 e perspectivas futuras; à capacidade de alojamento reportando o número de camas existentes e, por fim, às nacionalidades turísticas, tendo por base a origem dos hóspedes.

É pretensão do OES repetir a recolha/análise/divulgação da mesma informação, por forma a ser possível elaborar um estudo comparativo, traçando uma linha de evolução nos empreendimentos turísticos.

CAPITULO I – Distribuição do alojamento no Território Douro Alliance

Foi factor de análise, neste estudo, a distribuição do alojamento no Território Douro Alliance. Assim sendo, constatou-se que existem 13 Hotéis, 13 Pensões e 23 TER's nesse mesmo território perfazendo um total de **49 estabelecimentos** (ver figura 1).

Figura 1 – Alojamento na Douro Alliance



Contudo, importa referir que, tal como já foi dito anteriormente, para este estudo foi recolhida informação numa amostra de 81,6 %, o que equivale a **40** estabelecimentos, dos 49 existentes.

A partir dos dados apurados na nossa amostra constata-se que cerca de metade dos estabelecimentos hoteleiros e TER's, alvo desta análise, encontram-se no Concelho de Lamego, sendo que, na sua totalidade, foram alvo desta análise 11 hotéis, 8 pensões e 21 TER's na Douro Alliance. No seguimento, importa referir que 2/3 dos hotéis têm restaurante, o que equivale a 8 hotéis e 1/4 das pensões possuem, igualmente, restaurante (2 pensões).

Quanto aos TER é de salientar há quanto tempo as quintas passaram a exercer a actividade turística.

Quadro 1 – Tempo de existência dos TER

Tempo	Existência de TER' s			Total
	Vila Real	Peso da Régua	Lamego	
< 1 ano	0	0	1	1
1 - 3 anos	0	0	1	1
3 - 6 anos	0	1	3	4
> 6 anos	5	1	9	15
Total de TER' s	5	2	14	21

Apesar de todas as quintas, alvo desta análise, terem já muitos anos de existência nem todas se dedicaram à actividade turística desde sempre. Salienta-se o facto de a grande maioria afirmar ter turismo há mais de 6 anos.

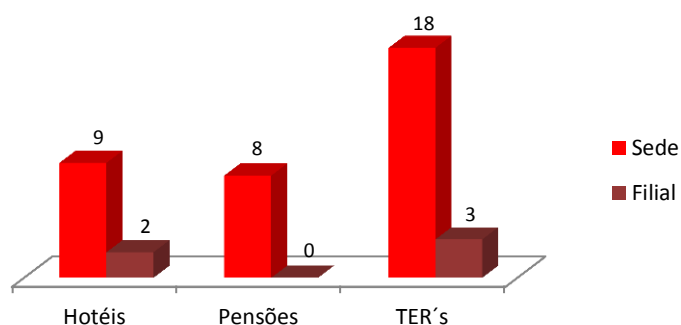
CAPITULO II – Estrutura organizacional das empresas

Conhecer a estrutura organizacional das empresas foi um indicador levado a cabo neste estudo, tendo como referência o facto de as empresas se classificam como sendo sedes ou filiais, abordando o número de trabalhadores quer permanentes, quer eventuais e por fim perceber o número de empresas que são sócias de, pelo menos uma, Associação Comercial/Empresarial.

1. Classificação das Empresas

Relativamente à classificação das empresas inquiridas verifica-se que 81,8 % dos hotéis são a sede da rede de empresas (**ver figura 2**). Quanto aos 2 hotéis que afirmaram ser uma filial é de salientar que a sede dos mesmos se situa na cidade de Lisboa.

Figura 2 – Empresas – Sede ou Filial

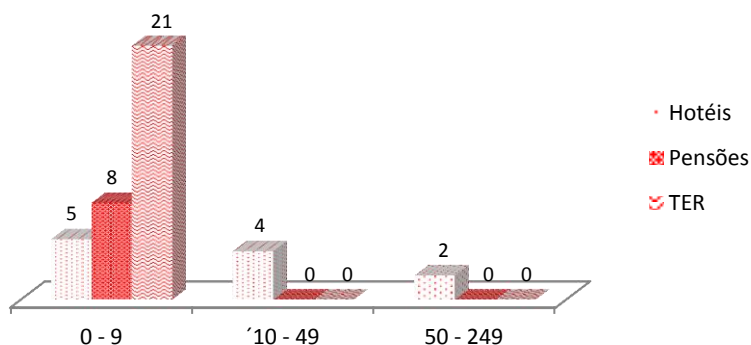


Note-se, também, que cerca de 86 % dos TER's são a sede da empresa. Quanto aos restantes que afirmaram ser uma filial é de salientar que a sede dos mesmos se situa, em dois dos TER's, no Território Douro Alliance e outro na cidade de Oeiras.

2. Nº. de trabalhadores nas empresas

Sendo o nº. de trabalhadores um factor importante para a definição da estrutura organizacional de uma empresa é de salientar que, quanto aos trabalhadores permanentes, cerca de metade dos hotéis inquiridos afirmaram ter entre 0 e 9 trabalhadores e apenas 2 têm mais de 50 funcionários (**ver figura 3**).

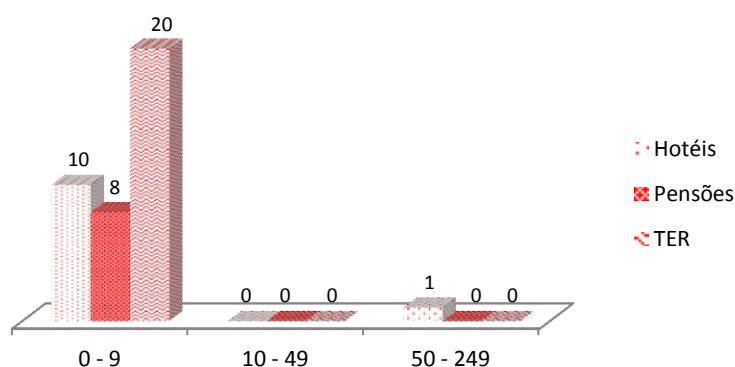
Figura 3 – Nº. de Trabalhadores permanentes



Relativamente ao número de trabalhadores permanentes, note-se a tendência de o maior número de estabelecimentos ter afirmado não ter mais que 9 funcionários permanentes, com a excepção dos Hotéis que afectam um maior número relativamente superior.

Importa, também, referir que nenhum dos estabelecimentos, alvo desta análise, afirmou ter mais que 249 funcionários permanentes.

Figura 4 – Nº de Trabalhadores eventuais



Foi geral a informação de que os meses de Julho, Agosto, Setembro e Outubro são os de maior ocupação, pelo que os proprietários dos hotéis sentem necessidade de contratar alguns funcionários eventuais para essa época.

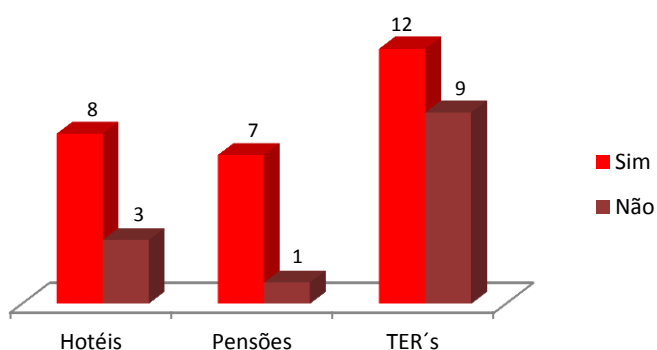
Contudo, ao contrário do que acontece nos hotéis, nas pensões foi geral a informação de que a ocupação de camas é igualmente distribuída durante todo o ano, uma vez que a maioria dos hóspedes pertence à classe de trabalhadores. No entanto, os proprietários das pensões afirmaram ser necessário, por vezes, contratar alguns funcionários eventuais para épocas de ocupação mais elevada. Assim sendo, salienta-se o facto de, a totalidade dos inquiridos das Pensões afirmarem contratar até 9 trabalhadores durante esse período de tempo, verificando-se a mesma tendência nos TER.

Salienta-se o facto de apenas terem respondido a esta questão 20 TER e não os 21 inquiridos pelo facto de este ainda não ter dados referentes ao nº. de funcionários eventuais que possa vir a contratar, pois é uma empresa bastante recente, que existe há menos de um ano.

3. Empresas sócias de Associações Comerciais/Empresariais

Quanto ao facto de as empresas, alvo deste estudo, serem ou não sócias de alguma Associação Comercial/Empresarial foram apurados os seguintes dados:

Figura 5 – Empresas associadas a Associação Comerciais/Empresariais



Verifica-se que, em média, 67,5 % das empresas inquiridas afirmaram ser sócias de pelo menos uma Associação Comercial ou Empresarial. É de salientar que, no caso das Pensões, apenas uma afirma não ser sócia.

CAPITULO III – Quadro financeiro das empresas

Tendo em conta que o Volume de Negócios e o Valor Acrescentado Bruto são dois indicadores fundamentais para perceber o quadro financeiro das empresas foram apurados os seguintes dados:

1. Volume de Negócios

Quadro 2 – Volume de Negócios em 2010

Volume de Negócios (2010)	Hotéis		Pensões		TER		Total	
	Nº.	%	Nº.	%	Nº.	%	Nº.	%
0 - 50 000 €	3	27,3	6	75	15	75	24	61,5
50 000 € - 100 000 €	1	9,1	1	12,5	3	15	5	12,8
100 000 € - 150 000 €	0	0	1	12,5	1	5	2	5,2
> 150 000 €	7	63,6	0	0	1	5	8	20,5
Total	11	100	8	100	20	100	39*	100

* Um dos TER, alvo deste estudo, não respondeu a esta questão pois a empresa existe há menos de um ano

Tendo como referência o ano de 2010, e observando a tabela acima apresentada, constata-se o facto de a maioria dos hotéis afirmarem ter um volume de negócios **superior aos 150 000 €**.

No seguimento, e ao contrário do que acontece nos hotéis, constata-se o facto de a maioria das empresas inquiridas (Pensões e TER) afirmarem ter um volume de negócios que **não ultrapassa** os 50 000 €.

2. Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Tal como o volume de negócios, também o valor acrescentado bruto (VAB) é um factor relevante para a caracterização da situação financeira de uma empresa. Note-se que, apesar de a maioria dos hotéis ter afirmado auferir um volume de negócios superior aos 150 000 €, quando se trata do VAB a mesma afirma **não ultrapassar** os 20 000 € (ver quadro 3).

Quadro 3 – Valor Acrescentado Bruto em 2010

Valor Acrescentado Bruto (2010)	Hotéis		Pensões		TER		Total	
	Nº.	%	Nº.	%	Nº.	%	Nº.	%
0 - 50 000 €	7	63,6	8	100	19	95	34	87,2
50 000 € - 100 000 €	1	9,1	0	0	0	0	1	2,6
100 000 € - 150 000 €	0	0	0	0	1	5	1	2,6
> 150 000 €	3	27,3	0	0	0	0	3	7,7
Total	11	100	8	100	20	100	39*	100

* Um dos TER, alvo deste estudo não respondeu a esta questão pois a empresa existe há menos de um ano

Grande percentagem de proprietários justifica esta situação com o facto de haver, anualmente, um forte investimento para melhoria das condições dos hotéis.

No seguimento, verifica-se que a mesma realidade está presente quer nas pensões quer nos TER's.

CAPITULO IV – Classificação da actividade turística nas empresas

Quanto à classificação da actividade turística nas empresas foram analisados indicadores tais como a evolução da taxa de ocupação de 2009 para 2010 (**ver quadro 4**), a prestação da actividade durante o ano 2010 (**ver quadro 5**) e as expectativas dos proprietários em relação à mesma.

1. Evolução da Taxa de Ocupação 2009/2010

Quadro 4 – Evolução da Taxa de Ocupação 2009/2010

Comparação 2009/2010					
Estabelecimentos	Aumentou	Manteve	Diminuiu	NS/NR	Total
Hotéis	5	1	5	0	11
Pensões	1	2	5	0	8
TER	3	8	8	1	20
Total	9	11	18	1	39*

* Um dos TER, alvo deste estudo não respondeu a esta questão pois a empresa existe há menos de um ano

No que concerne à evolução da Taxa de Ocupação note-se a tendência nas três tipologias que nos mostra uma diminuição do número de vendas de 2009 para 2010.

Nos TER's, e tendo em conta o mesmo período analisado nos hotéis e nas pensões, salienta-se o facto de o número de respostas ser idêntico quer para a estabilização de vendas de um ano para o outro, quer para a sua diminuição.

2. Actividade turística em 2010

Quanto à actividade turística durante o ano de 2010 foi solicitado aos proprietários dos empreendimentos turísticos, alvo desta análise, para qualificarem a mesma, obtendo-se os dados abaixo apresentados (**ver quadro 5**).

Quadro 5 – Classificação da actividade turística em 2010

Classificação da actividade turística em 2010					
Estabelecimentos	Muito Boa	Boa	Satisfatória	Má	Total
Hotéis	1	3	6	1	11
Pensões	1	0	6	1	8
TER	2	4	8	6	20
Total	4	7	20	8	39*

* Um dos TER, alvo deste estudo não respondeu a esta questão pois a empresa existe há menos de um ano

Quanto à classificação da actividade turística, cerca de metade dos proprietários inquiridos consideram que a mesma foi satisfatória.

Nos TER's importa referir que 30% dos inquiridos classificou a actividade como sendo má no mesmo período de análise, realidade esta que não se verifica nos hotéis e nas pensões da Douro Alliance, pelo menos com a mesma proporção.

3. Expectativas da actividade turística

Quadro 6 – Expectativas da actividade turística

Expectativas da actividade					
Concelhos	Melhorar	Manter	Piorar	NS/NR	Total
Hotéis	4	5	2	0	11
Pensões	0	1	7	0	8
TER	6	9	6	0	20
Total	10	15	15	0	40

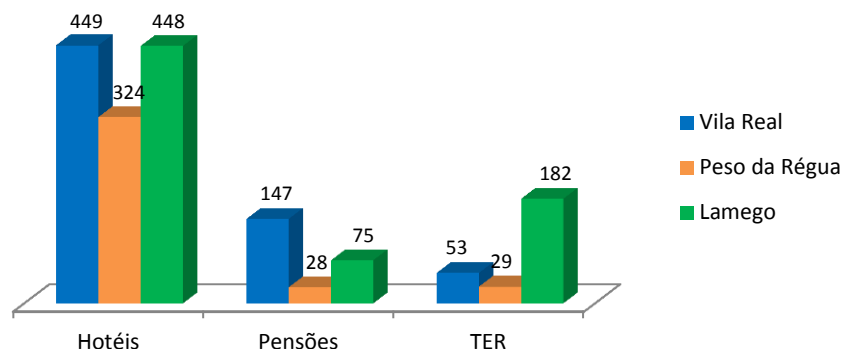
Tendo em conta que 6 dos 11 hotéis inquiridos classificaram a actividade turística, durante o ano de 2010, como sendo satisfatória, acrescenta-se o facto de a grande maioria afirmar que a mesma irá melhorar/manter. Pelo contrário, e como se pode verificar através do **quadro 6**, a mesma realidade não se verifica nas pensões, pois a grande maioria dos inquiridos afirmaram ter expectativas negativas quanto à actividade turística dizendo que a mesma irá piorar.

Nos TER's cerca de metade dos inquiridos tem expectativas de que a actividade turística se vai manter satisfatória.

CAPITULO V – Capacidade de alojamento

Sendo a capacidade de alojamento o principal factor que caracteriza uma empresa hoteleira, e observando a figura seguinte (**figura 6**), constata-se que nos 40 empreendimentos turísticos, alvo desta análise, do Território da Douro Alliance existem **1735 camas**.

Figura 6 – N.º. de camas por Concelho



Consultando a **figura 6** verifica-se a enorme discrepância que existe entre a capacidade de alojamento dos Hotéis e das Pensões e TER's. Importa referir que, tendo em conta o número total de camas nas três tipologias, alvo desta análise, é o Concelho de Lamego que apresenta um número mais elevado.

Quadro 7 – Estabelecimentos segundo o n.º. de camas

Estabelecimentos segundo o n.º. de camas						
Estabelecimentos	0 - 29	30 - 59	60 - 89	90 - 109	110+	Total
Hotéis	1	2	4	0	4	11
Pensões	4	3	1	0	0	8
TER	19	1	1	0	0	21
Total	24	6	6	0	4	40

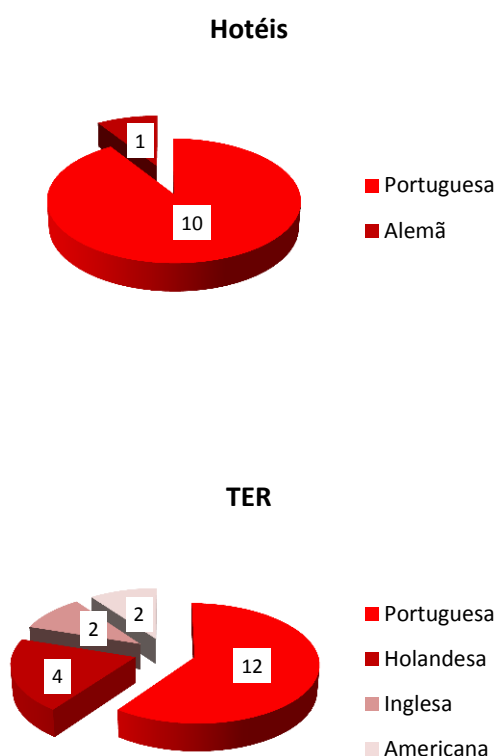
Verificando o **quadro 7** importa referir que nenhum dos proprietários das Pensões e dos TER's referiu ter mais que 89 camas, o que não se verifica nos Hotéis, pois 4 dos 11 inquiridos afirmou possuir mais que 110 camas.

CAPITULO VI – Nacionalidade dos hóspedes

A origem dos turistas que permanecem no Território da Douro Alliance foi também um aspecto bastante importante que mereceu a atenção deste estudo. Assim sendo, apresentam-se os dados apurados nas três tipologias alvo desta análise.

1. N.º. de estabelecimentos segundo a nacionalidade dos Hóspedes

Figura 7 – N.º. de estabelecimentos segundo a nacionalidade dos hóspedes em Hotéis e TER



Após a análise dos gráficos apresentados (ver figuras 7 e 8) verifica-se, que a origem dos turistas que predomina, é claramente, a Portuguesa. Mais se acrescenta que esta realidade, nas Pensões, representa 100 % das mesmas.

Importa, ainda, referir que 1/3 dos TER's nomearam as nacionalidades Holandesa, Inglesa e Americana como sendo as predominantes, no entanto, a realidade de predominância da nacionalidade Portuguesa permanece.

Embora não sendo consideradas como as nacionalidades predominantes de cada estabelecimento, salienta-se o facto de as nacionalidades Espanhola e Francesa estarem presentes na grande maioria das Pensões e TER's, alvo desta análise, acrescentando-se, no caso dos Hotéis, a nacionalidade Brasileira.

2. Região Nacional predominante

A região nacional predominante da origem dos turistas foi, igualmente, considerada neste estudo como pertinente para ser objecto de análise.

Assim sendo constataram-se os seguintes dados:

Quadro 8 – Estabelecimentos segundo o nº. de camas

Estabelecimentos segundo o nº. de camas, por Região												
Regiões	Vila Real			Peso da Régua			Lamego			Total		
	H	P	T	H	P	T	H	P	T	H	P	T
Norte	2	4	4	1	0	1	2	1	2	5	5	7
Centro	1	0	0	2	0	0	0	0	3	3	0	3
Lisboa	0	0	1	0	0	1	2	0	8	2	0	10
Alentejo	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0
Algarve	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0
Açores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Madeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	3	5	5	3	1	2	5	2	13	11	8	20*

* Um dos TER, alvo deste estudo não respondeu a esta questão pois a empresa existe há menos de um ano

Legenda:

H – Hotéis **P** – Pensões **T** – TER

Quanto aos hóspedes de origem Portuguesa quer nos Hotéis, quer nas Pensões, verifica-se que de uma forma geral, a região que predomina, no Território Douro Alliance é a região Norte. No entanto, essa realidade não se verifica nos TER's, pois, pelo contrário, note-se que no mesmo Território a região que predomina é a região de Lisboa.

CONCLUSÕES

Após a análise efectuada verifica-se que, quanto à estrutura organizacional, o Concelho de Lamego concentra um maior número de empreendimentos turísticos, destacando-se a quantidade de hotéis e TER's. Acrescenta-se ainda neste ponto que a maioria das empresas alvo deste estudo classifica-se como microempresa tendo, no máximo, 9 trabalhadores.

No que concerne ao quadro financeiro das empresas importa referir que, a maioria das empresas inquiridas apresenta um volume de negócios não superior a 50 000 €, com excepção dos hotéis que, na sua maioria, ultrapassam a barreira dos 150 000 €. Quanto ao Valor Acrescentado Bruto (VAB), e tendo em conta as três tipologias analisadas, a maioria das empresas refere não ultrapassar os 20 000 €.

Relativamente à classificação da actividade turística o ano de 2010, de uma forma geral, apresentou-se como sendo positivo, permitindo aos inquiridos perspectivar positivamente o futuro da actividade.

Apesar de o número de hotéis ser superior no Concelho de Lamego, é em Vila Real que o número de camas, nesta tipologia, é superior. Tendo em conta as três tipologias que foram alvo de análise, o Concelho de Lamego oferece um maior número de camas.

Por fim, salienta-se o facto de a grande maioria dos hóspedes, nas três tipologias, ser de origem Portuguesa. Quando analisada a origem dos hóspedes estrangeiros verifica-se que a nacionalidade Espanhola está presente na maioria das unidades de alojamento.

Foram limitações deste estudo, no âmbito da recolha de dados, as marcações com as empresas a fim de aplicar o questionário previamente concebido.

Esta análise permite, de forma consistente e coerente, dar a conhecer um retrato do alojamento no Território da Douro Alliance – Eixo Urbano do Douro, pelo que se verifica então a necessidade de repetir este mesmo estudo havendo, simultaneamente, uma evolução da informação a recolher consoante necessidades encontradas no território e tendo em conta algumas questões pertinentes, a saber:

- Qual a evolução da taxa de ocupação?
- O funcionamento da actividade turística corresponde às expectativas previamente definidas pelos proprietários?
- Qual a evolução do nº. de trabalhadores?
- Qual a evolução do quadro financeiro das empresas?
- As nacionalidades dos hóspedes mantiveram-se ou os mercados passaram a ser diferentes?
- Quanto aos hóspedes nacionais, a região que predomina permanece?