

# tabu

N.º 401 III 9 MAIO 2014



**HOTÉIS  
'INVADEM'  
LISBOA  
E PORTO**

pág. 36

**AS 7  
MARAVILHAS  
DE ANGOLA**

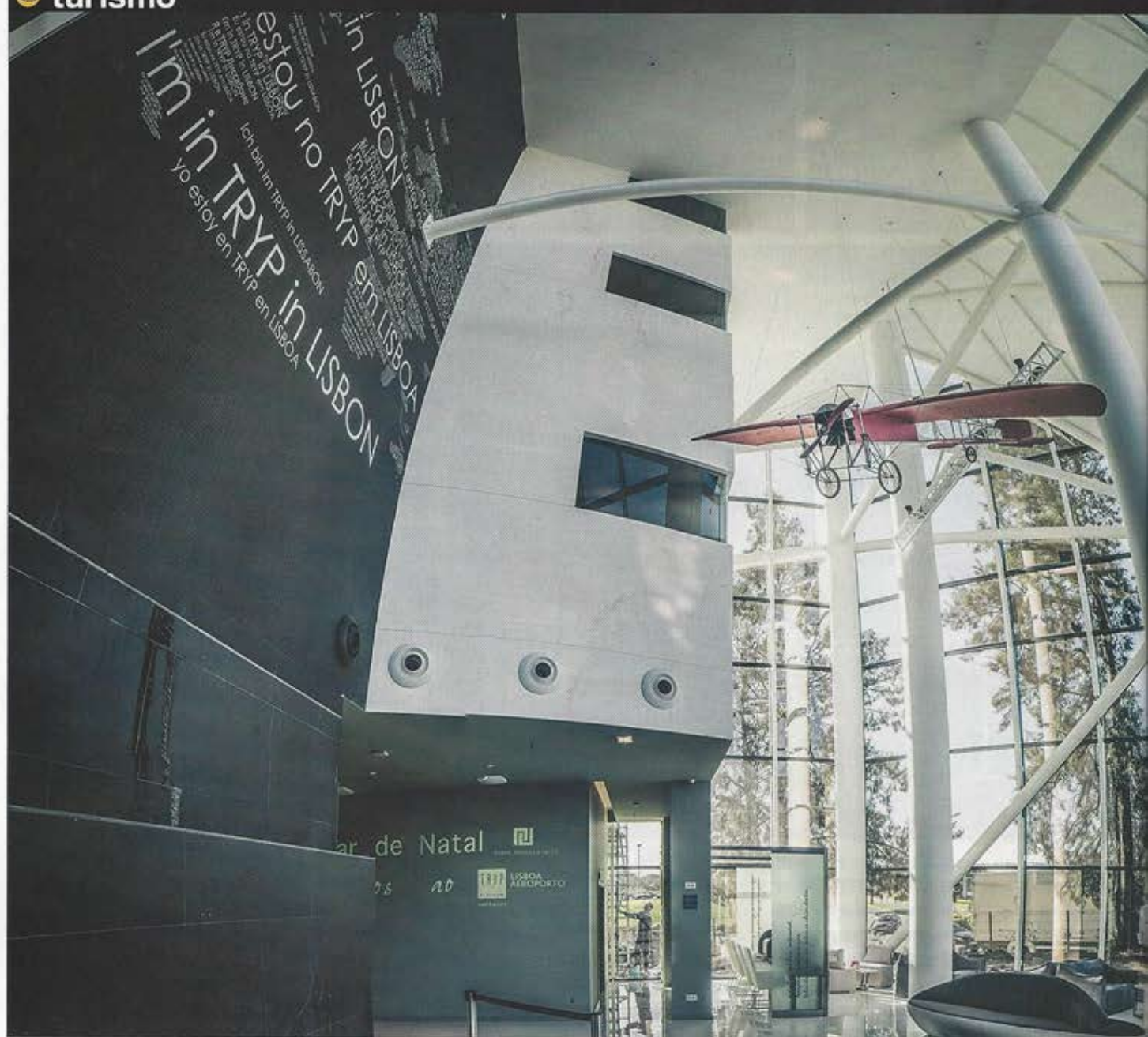
pág. 48

**MÁRIO  
FERREIRA**

**DOS  
CRUZEIROS  
DO DOURO  
À VIRGIN  
GALACTIC**

pág. 28





# HOTÉIS





O boom de turismo na capital está a atrair investidores e a revitalizar o centro. Novos hotéis multiplicam-se, 'encaixando-se' sobretudo em edifícios reabilitados. Há para todos os gostos, mas a tendência é apostar na portugalidade, no autêntico, nas novas tecnologias. Ainda assim, os preços em Lisboa são dos mais baixos da Europa. É das localizações onde o luxo é mais barato

Texto de Ana Serafim Infografia de Helder Brites

# À

# REDEDA

**Sob o olhar majestoso** do Marquês de Pombal, Lisboa está a renascer. Aos seus pés, perto da rotunda, vão subindo os pisos do futuro hotel Fénix Music. Na avenida a que serve de cicerone, entre as esplanadas e as glamorosas montras da Liberdade, velhos edifícios ganham nova habitação e escritórios. Vestem-se de luxuosos hotéis. Na rua Rosa Araújo, quase pronto, o Porto Bay Liberdade, o próximo cinco estrelas das redondezas. Mais abaixo, o Valverde, um hotel *boutique* que também se acomodará num imóvel reabilitado. Uns passos à frente, o Bessa Hotel Lisboa vai conjugar traça antiga e modernidade.

Às ruas da Baixa pombalina que redesenhou e que agora avista ao longe, a revitalização também já chegou. A ruína de prédios inteiros está suportada em andaimes que lhe darão vida. Muitos serão hotéis. O centro da cidade e a zona histórica querem reerguer-se. O turismo ferve nas artérias da capital.

Em 2013, abriram 53 unidades hoteleiras em Portugal, de acordo com o Turismo de Portugal. A região de Lisboa – que inclui Oeiras, Cascais ou Península de Setúbal – passou de 192 para 208, mais 16. E acrescentou à oferta nacional 1.528 quartos de hotel, mais de um terço de todos os que surgiram no país. Segundo dados de consultoras, associações de turismo e grupos hoteleiros, só na cidade terão aberto nove. Em 2014, já inauguraram dois. E há pelo menos outros 12 em marcha

**No centro e na zona histórica de Lisboa já abriram dois hotéis em 2014 e estão em construção pelo menos outros 12. Alguns devem abrir este ano**

nas zonas mais centrais. Alguns deverão estreiar este ano (ver mapa nas páginas seguintes). Desde o início da crise, só em 2010 houve tantas estreias. Apenas três em 2011. Na cidade, a oferta de hotéis evoluiu de 117 para 126, entre 2012 e 2013. Têm mais de 30 mil camas turísticas.

«A maioria dos novos hotéis em Lisboa resultam de operações de reabilitação urbana, edifícios que já existiam, que eram pensões ou que não tinham uso, e que foram transformados», descrevia o vereador do urbanismo da Câmara de Lisboa, Manuel Salgado, numa conferência sobre o tema, há poucas semanas. Conforme dados da autarquia, entre 2008 e 2013, foram emitidas 63 licenças de reabilitação urbana com vista a estabelecimentos hoteleiros, contra seis para construção nova com o mesmo fim.

A tendência explica-se porque o preço do imobiliário desceu. Mas também porque nas boas localizações já não há espaço para edificar hotéis com 300 ou 400 quartos. ►





RAQUEL WISE

Em contrapartida, entre os 55 mil edifícios lisboetas, 12 mil estão em ruína, mau estado ou devolutos. Só na Baixa, há 79 casos assim. O programa JESSICA, que dá acesso a fundos europeus para reabilitação urbana, é um incentivo. Da reconversão resultam hotéis pequenos e médios, de charme.

«O aparecimento de hotéis é importante porque são ilhas de qualidade urbana. À volta não há lixo ou má iluminação. Antes, a Baixa estava deserta. Haver animação e hotéis traz pessoas todo o dia. E isso ajuda a que os centros históricos não morram», defende o diretor-geral do Turismo de Lisboa, Vítor Costa.

## Febre de investimento

Mas como explicar este investimento em força, num momento de crise, quando o crédito está caro? «Lisboa é novidade enquanto destino turístico. E há a ideia, por parte dos investidores, que devem apostar nele. É uma manifestação de confiança, até porque Lisboa é o destino onde o crescimento do turismo é mais consolidado», reage.

Nos últimos tempos, às paisagens das sete colinas juntaram-se viajantes de mapa em riste explorando as ruas da cidade, famílias ou grupos de amigos a puxar malas de viagem pelos passeios, o serpenteante eléctrico 28 'à pinha'. Lisboa passou a falar várias línguas. É a região do país que acolhe mais estrangeiros: 2,93 milhões em 2013, mais 8,3% do que em 2012. São principalmente espanhóis, franceses, brasileiros, alemães, norte-americanos. Somam-se 1,39 milhões de hóspedes portugueses.

«Os investimentos realizados resultam de processos que terão começado alguns

## ANO DE RECORDES

Em 2013, passaram pela Portela 16 milhões de passageiros.

Em cruzeiros chegaram 558 mil pessoas.

E a cidade acolheu o maior congresso de sempre: 30 mil participantes no congresso internacional dos Rotários

RAQUEL WISE



RAQUEL WISE



**A região de Lisboa é a que recebe mais estrangeiros no país. Foram 2,93 milhões em 2013, mais 8,3% do que em 2012**

anos antes, quando a realidade económica era bastante diferente. No entanto, o aumento do investimento tem acompanhado a tendência crescente da procura», explica Alexandra Torres, responsável pelo departamento de turismo da consultora Worx. «Lisboa tem sido considerada uma das melhores cidades para visitar, o que aumenta o interesse do turista tradicional e do turista de negócios», sublinha.

A cidade passa os dias nas bocas do mundo. Os preços são mais convidativos que noutras concorrentes europeias. Oferece sol, tem história, está perto da praia. É segura, recebe bem. Serve pastéis de nata, peixe fresco e bom vinho. Canta o

fado. A comunicação social estrangeira galanteia-a. Para a cadeia de televisão norte-americana CNN é a cidade mais cool da Europa. Para a Condé Nast Traveler não se pode morrer sem calcorrear a Rua Augusta, eleita uma das mais belas do planeta pela revista espanhola. Na Forbes tornou-se o destino de 2013 «mais extraordinariamente acessível». «Rivaliza com a beleza de outras capitais europeias, mas paga-se em média menos 20% pelo alojamento» até porque a crise levou os hotéis a fazer promoções, considerou a publicação dos EUA.

No final de 2012, no inquérito anual aos seus 75 mil utilizadores, o portal de comentários Tripadvisor, a 'bíblia' das viagens, classificou-a como o destino do mundo com melhor relação qualidade-preço. Este ano, pela primeira vez, entrou na lista dos 25 destinos do mundo preferidos pelos utilizadores do site, ocu-





**LUXO** Hotel Valverde é um dos três que estão em curso na zona da Avenida da Liberdade

pando a 23.ª posição. No Trivago, um motor de busca de hotéis, figura no 22.º lugar entre as 100 cidades do mundo com melhor reputação hoteleira, nove postos acima de 2013. Já a Associação dos Consumidores Europeus votou Lisboa como segundo Melhor Destino Europeu de 2013, atrás de Istambul. Nos Óscares do Turismo, os *World Travel Awards*, voltou no ano passado a conquistar o troféu de melhor cidade europeia para escapadelas urbanas, tal como em 2009.

Maior promoção – também resultado dos muitos convites e apoio das entidades de turismo às visitas dos *media* internacionais – ajudou a atrair mais visitantes. Em 2013, Lisboa averbou recordes ao seu passaporte. Ultrapassaram-se os dez milhões de dormidas na região, após um aumento de 6,6% face a 2012. Pela primeira vez, o aeroporto chegou aos 16 milhões de passageiros (+4,6%). Em cruzeiros, outro máximo: no ano passado, passaram por Lisboa 558 mil pessoas (+7%). E 30 mil rotários protagonizaram o maior congresso de sempre.

«O turismo em Lisboa tem tido um crescimento espectacular e sustentado. Foi o amortecedor da crise, porque há uma procura induzida na restauração e no comércio tradicional», concretiza o vereador Manuel Salgado. Apesar de ainda se estar longe dos valores pré-crise – que

**Para a CNN, Lisboa é a cidade mais cool. A Forbes chama-lhe 'extraordinariamente acessível'. No Tripadvisor, tem a melhor relação qualidade-preço**

rondavam os 100 mil empregos –, hoje, e a subir desde 2010, este sector dá trabalho a mais de 90 mil pessoas na capital.

### Maior animação, mais turistas

Daqui a poucos dias, a final da Liga dos Campeões vai encher Lisboa. Nos festivais de música, há cada vez mais estrangeiros. E as entidades públicas e privadas têm investido para diversificar actividades e o posicionamento da capital. À boleia do turismo, surgem restaurantes com novos conceitos, empresas de animação turística, eventos. Além da cultura, do património, da hospitalidade, Lisboa passou a vender-se como 'destino de shopping'. E como 'cidade-Erasmus' para captar estudantes estrangeiros e jovens empreendedores.

Muitos espaços têm sido requalificados. O Arco da Rua Augusta ganhou um miradouro. Os cafés e restaurantes devolveram a Praça do Comércio ao ócio. O Martim Moniz e o Largo do Intendente têm cara lavada. Juntas, estas iniciativas ajudam a fixar turistas. Num destino com boa oferta de lazer, os visitantes querem desfrutar mais tempo. Gastam mais em alojamento, alimentação, compras. Geram emprego.

Actualmente, ficam, em média duas noites em Lisboa. Mas a convicção da indústria é que as estadias podem prolongar-se e que a cidade vai receber ainda mais turistas. Várias companhias aéreas – entre as quais TAP, Easyjet e Ryanair, as três com maior operação na Portela – estão a alargar a rede de voos.

Espera-se que a ocupação dos hotéis em Lisboa – que ainda é uma das mais baixas da Europa, a rondar os 65%, contra as campeãs Londres, Paris ou Edimburgo, acima de 80% – suba. Um estudo da consultora Pricewaterhousecoopers divulgado em Março, que compara 18 cidades europeias, coloca a capital lusa no 16.º pior lugar neste indicador. Prevê porém que em 2015 seja a cidade onde a ocupação mais aumente, melhorando para 13.º. Também a rentabilidade das unidades hoteleiras recuperará. ►





# Novos hotéis em Lisboa

■ Abriram em 2013 e 2014

● Em construção



**Epic Sana Lisboa** 1

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| Local   | Av. Eng. Duarte Pacheco, 15 |
| Quartos | 311                         |
| Grupo   | Sana Hotels                 |

Maiores hotéis construídos de raiz em Lisboa nos últimos anos. Inaugurado em Março de 2013, aposta no luxo: tem piscina e bar panorâmico na cobertura



**Holiday Inn Express** 2

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| Local   | R. Alexandre Herculano, 40 |
| Quartos | 108                        |
| Grupo   | IHG/Palminvest             |

Resultado da reabilitação de um prédio do início do século XX. Abriu em Dezembro



**Olissippo Saldanha** 3

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Local   | Av. Praia da Vitória, 30 |
| Quartos | 49                       |
| Grupo   | Olissippo Hotels         |

Quinto hotel da rede em Lisboa, estreou em Março de 2013. Quer captar turistas e viajantes em negócios



**Hotel Portugal** 4

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Local   | R. João das Regras, 4 |
| Quartos | 53                    |
| Grupo   | Sotelmo               |

Hotel boutique aberto em Janeiro, após investimento de 9 milhões



**Hotel Santa Justa** 5

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Local   | R. dos Correios, 204 |
| Quartos | 55                   |
| Grupo   | Hotel Santa Justa    |

Composto por dois edifícios pombalinos reabilitados, define-se como design boutique hotel. Abriu em Junho



**My Story Hotel** 6

|         |                  |
|---------|------------------|
| Local   | Rua do Ouro, 100 |
| Quartos | 51               |
| Grupo   | n. d.            |

Aberto desde Fevereiro, num renovado edifício histórico do pós-terramoto de 1755



**Lisboa Prata Boutique** 7

|         |                  |
|---------|------------------|
| Local   | R. da Prata, 116 |
| Quartos | 25               |
| Grupo   | n. d.            |

Hotel boutique instalado num edifício do século XVIII requalificado. Preservaram-se painéis de azulejos e achados arqueológicos



**Memmo Alfama** 8

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Local   | Travessa das Mercês, 27 |
| Quartos | 42                      |
| Grupo   | Memmo Hotels            |

Inaugurado em Setembro, neste hotel boutique há um mural do artista de rua português Vhils

## Em construção

### 1 Palace Lisboa (Belém)

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Local   | R. Bartolomeu Dias, 2 |
| Quartos | 65                    |
| Grupo   | CS Hotels             |

Os actuais proprietários (vários bancos) querem concluir até 2015 a unidade que se instalará na antiga casa do governador da Torre de Belém

### 2 Porto Bay Liberdade

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Local   | R. Rosa Araújo, 4 a 10 |
| Quartos | 98                     |
| Grupo   | Porto Bay              |

A abrir em Novembro, esta unidade de luxo traz o grupo madeirense para a capital

### 3 Valverde Hotel

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| Local   | Av. Liberdade, 164                            |
| Quartos | 25                                            |
| Grupo   | Pedro Mendes Leal/Villa Avenida Hotel/Lanidor |

O ex-hotel da Lanidor será luxuosa unidade de charme, após investimento de 10 milhões de euros. Abrirá até Junho e vai gerar 20 empregos

### 4 Sana Evolution

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Local   | Pr. Duque de Saldanha, 8 |
| Quartos | 144                      |
| Grupo   | Sana Hotels              |

Primeiro da submarca Evolution do grupo Sana, vai ser um hotel tecnológico. O check-in será automático

### 5 Bessa Hotel Lisboa

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Local   | Av. da Liberdade, 29-39 |
| Quartos | 113                     |
| Grupo   | Bbon                    |

Com abertura agendada para o Verão, ficará num edifício renovado na mais luxuosa rua da cidade



Recebeu os primeiros hóspedes na última noite de 2013, para o revellon. Custou 18 milhões de euros e criou 60 empregos. É o único no aeroporto



Trip Aeroporto

|         |                  |
|---------|------------------|
| ★★★★★   |                  |
| Local   | Aeroporto, Rua C |
| Quartos | 167              |
| Grupo   | Hoti Hotéis      |



Ibis Parque das Nações

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| ★★★★★   |                                  |
| Local   | R. do Mar Vermelho Lote 1.07, 1A |
| Quartos | 112                              |
| Grupo   | Accor                            |

A funcionar desde Junho de 2013, posiciona-se no segmento económico



The Beautique Hotel Figueira 9

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| ★★★★★   |                            |
| Local   | Praça da Figueira, 16      |
| Quartos | 50                         |
| Grupo   | TBG - The Beautique Hotels |

Design hotel assinado por Nini Andrade Silva com decoração inspirada na figueira, árvore que dá nome à praça onde abriu em Março de 2013

Em 2013, os proveitos da hotelaria em Lisboa subiram 8,5% para 587 milhões de euros. Investidores e hoteleiros – sobretudo os portugueses – querem aproveitar as oportunidades.

«Andamos loucos à procura de algo para reabilitar em hotel no centro de Lisboa», assumia em Janeiro o presidente do Vila Galé, Jorge Rebelo de Almeida, num encontro com jornalistas.

«Lisboa é o destino do país com maior crescimento. Começamos em Fátima, mas percebemos que haveria sinergias porque os nossos clientes entram maioritariamente por via aérea, a partir da capital. Cerca de 90% visitam a cidade e terão estadias de maior duração do que em Fátima», explica António Gonçalves, sócio-gerente da Lux Hotels, que tem três unidades em redor do santuário e finalizará em Julho a segunda em Lisboa.

### Procura supera a oferta

Outras marcas nacionais já anunciaram planos para novos hotéis, a concretizar em 2015 e 2016. O grupo Turim quer somar mais três aos sete que já tem. Localizações escolhidas: Avenida da Liberdade, Rua Latino Coelho, Rua do Comércio, perto do Terreiro do Paço. O Pestana, maior grupo hoteleiro português, optou pela mesma zona para a futura Pousada de Lisboa e para mais um hotel, ainda em projecto. Já a Conforhoteis, até agora focada no Algarve, planeia estreitar-se com um quatro estrelas de charme na Baixa. O programa que o município está a desenvolver para regenerar a Colina

**Lisboa está a promover-se como destino de compras para animar o comércio tradicional. Quer também fixar estudantes e empreendedores estrangeiros**

**A hotelaria lisboeta rendeu 587 milhões de euros em 2013. Há vários projectos para a cidade, mas a ocupação nos hotéis é das mais baixas da Europa**

de Santana também deverá reconverter imóveis em hotéis. A francesa Ibis quer expandir a sua rede de alojamento económico e explorar duas unidades perto das Torres de Lisboa.

Para já, os interessados na cidade rejeitam que haja hotéis a mais. Ainda que também esteja a crescer a concorrência de *hostels*, apartamentos turísticos e alojamento ilegal, em casas arrendadas a turistas, que não cumprem as condições de segurança, nem pagam impostos.

«Se analisarmos períodos de 10, 15 anos, vemos que o aumento da procura acabou sempre por acompanhar e até exceder a oferta. Triplicamos a oferta face aos anos 90, da Expo, e a rentabilidade é maior que nessa altura», contabiliza Vitor Costa, do Turismo de Lisboa.

Armando Rocha, da consultora Neoturris, concorda. «Entre 2002 e 2012, tivemos uma evolução da procura hoteleira de 50,2% e uma evolução da oferta de 42,7%», analisa, com base na estatísticas das dormidas de turistas e dos novos quartos no mercado. Olhando apenas para o período da crise, a consultora evidencia que de 2009 a 2013, a procura na cidade subiu 6% em média ao ano. A oferta evoluiu 3,7%.

«A dinâmica da oferta e da procura na hotelaria não se restringe à quantidade, mas também à qualidade e localização. Associa-se à oferta de quartos em zonas de atratividade turística crescente, como a Baixa, Cais do Sodré ou Alfama, e a novos conceitos, como os hotéis de *design* ou temáticos», complementa Alexandra Torres, da Worx.»

#### 6 Lux Lisboa Park

★★★★★

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Local   | R. Padre António Vieira, 30 a 36 |
| Quartos | 97                               |
| Grupo   | Lux Hotels                       |

Gerando 30 empregos, deverá começar a funcionar em Julho. Após as obras de requalificação, incluirá spa, salas de reuniões e piscina na cobertura

#### 7 HF Fénix Music

★★★

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| Local   | R. Joaquim A. de Aguiar, 5 a 17 |
| Quartos | 109                             |
| Grupo   | HF Hotels                       |

Construído de raiz ao lado do HF Garden, receberá investimento de 15 milhões de euros. Poderá abrir no segundo semestre deste ano, criando 20 empregos

#### 8 Pousada de Portugal

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| Local   | Terreiro do Paço (ex- MAI) |
| Quartos | 90                         |
| Grupo   | Grupo Pestana              |

Investimento de 9 milhões, com 2 milhões do Turismo de Portugal e do fundo JESSICA para o ex-imóvel do Ministério da Administração Interna. Deverá começar a funcionar no Verão de 2015

#### 9 Hotel Unique

★★★★★

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Local   | R. do Ouro, 135 a 143 |
| Quartos | n.d.                  |
| Grupo   | Blue Queen Hotels     |

#### Hotéis

Local R. dos Sapateiros / R. da Assunção  
R. Correios 130-144 / R. Assunção 41/47  
R. Douradores 142-156/Rua Assunção 10-16  
Das reabilitações em curso resultarão três hotéis





## Na era do *mobile* e das *apps*

O grupo Sana, um dos maiores e dos que mais tem investido na cidade, tem seguido esta estratégia. Em 2012 transfigurou a Torre Vasco da Gama em Myriad, um cinco estrelas que se agiganta no Parque das Nações pela arquitectura. No ano passado, deu largas ao luxo no Epic Sana das Amoreiras. No final deste ano deve estar operacional o Sana Evolution. O projecto de 40 milhões, o décimo em Lisboa, trará um novo conceito à empresa, mais virado para as novas tecnologias.

«Os nossos hotéis estão divididos em cinco conceitos, para ir ao encontro de vários públicos. Se as pessoas são todas diferentes por que haveriam os hotéis de ser todos iguais?», questiona o administrador do grupo, Carlos Silva Neves, que acredita que ainda há espaço em Lisboa para oferta diferenciada. Além disso, destaca o papel das redes sociais.

A indústria hoteleira está a mudar em função da nova era do digital, dos *tablets* e *smartphones*, das *apps*. Chegaram o Facebook, o Instagram, o Foursquare, os portais de reservas na *internet*. As marcas usam-nos para se diferenciarem, traçarem perfis, aliciarem clientes, personalizar o contacto. «Hoje, os consumidores são totalmente influenciados pelos *media*, pelas redes sociais, pelas opiniões *online*. Quase basta uma boa fotografia de um hotel novo ou de boa piscina para as pessoas terem vontade de ir. Isso não existia há 10 anos», compara Armando Rocha, da Neoturis.

Maus comentários no Tripadvisor ou no Booking – que as redes hoteleiras monitorizam com crescente cuidado – têm im-

**RENOVAR** Entre 2008 e 2013, foram atribuídas 63 licenças para transformar edifícios em hotéis. Apenas 6 para construir de raiz



pacto nos clientes, que recorrem à *web* para comparar preços, escolher locais de férias, seleccionar alojamento.

Ter programas de fidelização que dão vantagens, segmentar hotéis – para reuniões e congressos; para estadias curtas de negócios; para férias românticas, sem crianças; para turismo sénior – são inovações. Tal como a aposta em arquitectos e

decoradores de renome, como aconteceu no Tryp Aeroporto ou no Beautique Hotels Figueira, abertos no ano passado, com assinatura da *designer* Nini Andrade Silva.

No hotel de charme da Praça da Figueira, a árvore domina o espaço. Há lavatórios em forma de figo. As paredes dos corredores são onduladas e têm projecções *multimedia* para simular troncos.

## O que é nacional é bom

«O Tryp Aeroporto respira inovação, o que o diferencia dos outros da mesma categoria», afirmou Manuel Proença, presidente do Hoti Hotéis, sobre a mais recente coqueluche do grupo nacional, embora haja

**Apesar de a concorrência estar a aumentar, hoteleiros dizem não haver hotéis a mais. Enquanto a procura subiu 50,2%, a oferta só cresceu 42,7%**





JOSE SERAFIM

**BAIXA** Falta de espaço leva a reabilitar imóveis em hotéis de charme ou de design

intenção de investir mais 37 milhões na capital, em prédios a reconverter noutros dois hotéis, nos próximos três anos. «Além disso, tem a temática do aeroporto e a de Lisboa. Quanto o cliente pede a chave do quarto, diz que quer o Mouraria, número 12», realçava, na apresentação deste quatro estrelas. Aqui, cada piso tem o nome de um bairro típico e a decoração alia aviação – a carpete do lobby simula uma pista de aterragem, o balcão do bar é em forma de asa de avião – e símbolos da cidade.

Esse é outro dos argumentos para captar hóspedes: ser autêntico, português. Emarcar o espírito alfacinha, a sardinha, o manjerico, os eléctricos, Santo António, Fernando Pessoa. Mas com retoques de modernidade. É isso que sucede em vários hotéis lisboetas. Na Baixa, a matriz pomalina é preservada. Em prédios centenários mantêm-se o piso em madeira, a pedra lioz. Exibem-se painéis de azulejos restaurados nas fachadas. A cortiça, o mel, os azeites, os queijos são o novo nome do meio do país hoteleiro.

No Memmo Alfama, a funcionar desde Setembro, desvenda-se 'turismo de bairro'. No hotel, um remodelado edifício do século XIX, integrado num pátio típico, os hóspedes convivem com moradores, com a tradição, com a vista para o Tejo. A maioria dos produtos,

os pratos e vinhos do menu são de origem portuguesa. «Os hotéis deixaram de vender quartos. Têm de vender experiências», adverte Armando Rocha. «Há uma grande influência de produtos genuinamente portugueses porque Portugal vende bem. Antigamente, talvez tivéssemos vergonha de os ter. Num hotel, era mais chique ter um candeeiro ou uma cama italiana», evidencia.

### Salvar a ginjinha

Também por isso, há que proteger os símbolos da cidade. «Temos de preservar o que nos diferencia», argumenta Vítor Costa, do Turismo de Lisboa, que já criticou a ideia de fechar a Ginjinha Sem Rival, nas Portas de Santo Antão, para reconverter o edifício em aparthotel. «Quer sacrificar-se um dos ícones da cidade por um projecto turístico. É incoerente. Não temos uma torre Eiffel, um Louvre, um museu do Prado. O que temos é uma personalidade própria, feita de pequenos simbolismos, os eléctricos, a ginjinha, a calçada», atira.

**Hotéis temáticos são tendência. Em Lisboa, há um com uma pista de aterragem no lobby e com um bar em forma de asa de avião. Outro tem lavatórios a imitar figos. Também se aposta nos símbolos da cidade**

Se a emblemática loja fechar, não será a primeira. Em 2011 encerrou a Nova Açoreana, a última mercearia da antiga Baixa, com 120 anos de história. Agora é a recepção do hotel Lisboa Prata Boutique, que ocupou todo o edifício em 2013.

No final do ano passado, os comerciantes de um quarteirão da Baixa também tiveram de deixar as suas lojas arrendadas há décadas para ceder o espaço a um hotel Indigo do grupo IHG, que se instalará no antigo convento Corpus Christi. O projecto terá sido aprovado há mais de um ano. Mas não há obras à vista.

### Com margem para subir preços

Outro alerta deixado por Vítor Costa tem a ver com os preços praticados em Lisboa, que descenderam devido à crise. «Comportava preços superiores», defende, salientando que, ainda assim, já estão a recuperar.

A pesquisa da Pricewaterhousecoopers

**Em Lisboa, um hotel de quatro estrelas custa tanto como um de uma estrela em Nova Iorque. É das cidades do mundo onde o luxo é mais barato**

mostra que das 18 cidades analisadas, Lisboa é a terceira mais barata quanto à hotelaria. O preço médio por noite em 2013 rondava os 84 euros, muito abaixo dos 232 euros cobrados em Genebra, a mais cara. E pouco acima dos 70 euros de Praga e dos 82 euros em Madrid, as mais em conta.

A nível mundial, as conclusões são idênticas, indica o estudo Hotel Price Index, do site de reservas Hotels.com, feito com base nas diárias pagas em mais de 150 mil unidades hoteleiras. Na capital portuguesa, com cerca de 120 euros, é possível ficar num 4 estrelas. Em Nova Iorque, esse é o custo médio de hotéis de uma estrela. Ou de três, em Barcelona, Amesterdão ou Londres. Lisboa é das cidades onde é possível ficar num cinco estrelas por menos dinheiro. É o quarto menor preço médio para esta categoria entre 62 localizações do globo, a rondar 137 euros. Em Paris, uma noite num hotel de luxo custa 352 euros. Em Barcelona vale 243 euros. Em Londres, 293 euros.

Ter preços médios baixos atrai quem viaja. Mas pode significar rentabilidades abaixo das pretendidas pelas grandes cadeias internacionais, como a Hilton, Hyatt ou Intercontinental, desincentivando-as. E essas são marcas de qualidade que posicionam o destino junto de segmentos mais altos. Até agora ainda não houve avanços. Mas estes 'pesos pesados' da hotelaria mundial podem estar a olhar para a cidade.

«Estamos atentos às oportunidades nos mercados com mais procura e Lisboa é uma cidade muito relevante para nós. Por vezes, decidimos converter ou renovar propriedades, o que não implica necessariamente um aumento do número de quartos disponíveis no mercado», diz fonte oficial do grupo IHG, o maior do mundo, mas sem dar detalhes sobre os projectos que tem na cidade, entre os quais o futuro Indigo. Também Alexandra Torres, da Worx, garante que a consultora está «a acompanhar várias cadeias internacionais na identificação de oportunidades» para expandir ou entrar em Portugal. ●

ana.serafim@sol.pt





RICARDO CASTELO

# DO LUXO A

A oferta hoteleira no Porto cresceu e multiplicou-se nos últimos anos. Dos luxuosos cinco estrelas aos económicos *hostels*, dos *design hotels* às unidades de charme, percorremos a cidade e encontramos duas certezas: a Ribeira e a Baixa são os novos locais de eleição e a reabilitação de edifícios com história tem sido a prioridade dos investidores

Texto de João Pedro Barros

**O panorama hoteleiro** do Porto alterou-se radicalmente em relação aos primeiros anos do século XXI, quando a escolha era relativamente reduzida. Havia uns quantos hotéis de referência (maioritariamente situados na zona da Boavista) e reduzidas opções na gama intermédia. O aumento do número de voos no Aeroporto Francisco Sá Carneiro (particularmente a partir de 2005, quando a



# O LOW COST

companhia aérea Ryanair aí começou a operar) fez aumentar a procura e a oferta não demorou a multiplicar-se. Hoje, encontram-se na Invicta opções de todo o género, desde cinco estrelas superiores como o Intercontinental até económicos (mas elogiados) *hostels*.

«Sem dúvida que se passou para outro patamar, a todos os níveis: luxo, *boutique-hotel*, charme, *design hotel*, *hostels*

e até apartamentos turísticos. Há muitos novos projectos a aparecer, que nos permitem dar uma resposta diferente, para qualquer perfil de turista», adianta Helena Gonçalves, directora-executiva da Associação de Turismo do Porto e Norte. Os números comprovam-no: em 2009 havia 31 hotéis na cidade, mas em 2012 já eram 120, isto sem contar com os *hostels*, que são quase 40. E há novos projectos a ser anunciados e inaugurados a um ritmo impressionante, sendo que as zonas da Baixa e, em particular, da Ribeira estão em efervescência. Outro dado interessante é que a reabilitação de edifícios antigos tem sido privilegiada a novas construções.

O Ribeira do Porto Hotel tem precisamente esta característica: inaugurado em Fevereiro, este três estrelas é resultado da recuperação de dois prédios agora ligados entre si e destaca-se pela sua localização, na chamada Praça do Cubo, com 18 quartos com vista para a Ponte de D. Luís e Rio Douro. Sinal dos tempos, já não é a mais recente unidade na cidade – entretanto surgiu o intimista hotel-escola The Artist, no antigo edifício da Escola Artística Soares dos Reis – e, para visitar os quartos, o SOL teve de escolher a hora de almoço, porque a lotação estava esgotada.

«No estudo que fizemos, percebemos que não valia a pena abrir um quatro ou cinco estrelas quando temos dois à volta. Direcção para um público que quer um alojamento económico (o preço dos quartos varia entre 75 e 95 euros em época alta) mas com todo o conforto», explica Ana Bessa, gestora de *marketing* do grupo Tomaz Douro, cujo principal foco são os cruzeiros. A empresa aproveitou o facto de ser proprietária dos imóveis, onde estavam os seus antigos escritórios, para pôr em funcionamento um hotel num local quase perfeito. Até custa a crer que ainda não existissem aqui mais unidades – a concorrência vai crescer nos próximos meses – e Ana Bessa admite que, por enquanto, nem foi preciso um «grande esforço» para angariar os clientes, que praticamente aparecem à porta, na pra-

ça mais turística da cidade. O 'vizinho' e histórico Pestana está em obras para duplicar a capacidade.

## Prémios internacionais

Este crescimento do número de turistas não se explica apenas com os voos *low cost*, mas também com o grande número de distinções que a cidade tem recebido nos últimos anos. Em Fevereiro, foi eleita pela segunda vez como o melhor destino europeu do ano pela Europeans Consumers Choice. O contraste entre o que é o moderno (Casa da Música, Fundação de Serralves) e tradicional (Palácio da Bolsa, Igreja de São Francisco, Sé), bem como a hospitalidade sempre destacada nos inquéritos feitos aos turistas, têm dado cartas. «Temos uma grande atractividade, pelos eventos internacionais, oferta hoteleira, vida nocturna e programação cultural e para famílias. Queremos diversidade e não ser conhecidos como um destino *low cost*», frisa Helena Gonçalves.

**No centro e na zona histórica já abriram dois hotéis em 2014 e estão em construção pelo menos outros 12. Alguns devem estreiar até final do ano**

O número de dormidas de estrangeiros tem um crescimento «muito sustentado» e, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), o valor resultante da actividade dos empreendimentos turísticos no Norte do país superou os 225 milhões de euros em 2013, sendo que, ainda assim, a região é a quarta do país, atrás de Algarve, Lisboa e Madeira. Os espanhóis são os principais clientes (ver quadro), com uma quota de mercado de 23%, mas há novos países-alvo: Rússia, Polónia, Canadá, Índia e China estão a ser trabalhados. Já em 2014, a subida continua, com mais 9,2 por cento de dormidas em Fevereiro face ao mês homólogo.

Assim sendo, não custa perceber por que razão há vários projectos no terreno e outros ainda no papel. Aliás, este artigo poderia facilmente abordar apenas ►





## DORMIDAS DE ESTRANGEIROS NO PORTO E NORTE DE PORTUGAL

| Ano  | Total      |
|------|------------|
| 2009 | 1.739.725  |
| 2010 | 1.926.704  |
| 2011 | 2.084.079  |
| 2012 | 2.168.614  |
| 2013 | 2.498.121* |

(\*dados provisórios)

## DORMIDAS POR PAISES EM 2013 (DADOS PROVISÓRIOS)

| País           | Total   |
|----------------|---------|
| Espanha        | 578.700 |
| França         | 385.368 |
| Brasil         | 249.751 |
| Alemanha       | 202.359 |
| Reino Unido    | 142.361 |
| Itália         | 124.932 |
| Holanda        | 89.532  |
| Estados Unidos | 82.689  |
| Bélgica        | 71.537  |
| Escandinávia   | 60.566  |
| Outros         | 510.326 |

(\*dados do INE provisórios)

**SEMPRE A SUBIR**  
O Norte de Portugal, à semelhança da Grande Lisboa, recebe cada vez mais turistas. As duas principais cidades do país assistem a um reavivar das zonas históricas

RICARDO CASTELO



RICARDO CASTELO

unidades que ainda vão abrir: em frente ao Douro, em Massarelos, o edifício conhecido como Frigorífico do Peixe está a ser reconvertido num hotel de quatro estrelas da cadeia Vincci, com 91 quartos, restaurante, bar, ginásio e spa; na Baixa, o relançamento do café A Brasileira será a âncora de um projecto que inclui um hotel de quatro estrelas, cujo promotor será o antigo futebolista e treinador António Oliveira. Do outro lado do rio, na Quinta da Boeira, no centro de Vila Nova de Gaia, nascerá um hotel com 73 quartos. E poderíamos aumentar ainda mais este parágrafo.

## Luxo nos Aliados

Porém, o projecto que talvez esteja a gerar mais burburinho é o do Monumental Palace Hotel, em plena Avenida dos Aliados. A expectativa está ligada ao nome de Mário Ferreira, presidente da Douro Azul, empresa conhecida pelos cruzeiros que promove no Douro. O empresário garante que será um cinco estrelas de «super luxo», com 80 quartos e um café-brasserie. A reabilitação vai respeitar a história de um edifício majestoso, que no início do século XX era uma «pensão de luxo com dois restaurantes e o café mais luxuoso da Península Ibérica, mais antigo do que o Ma-

jestic» e que até incluía duas orquestras permanentes. «Se não há oferta não há demanda. Uma cidade não se pode afirmar com apenas dois ou três hotéis de referência. Se abrirem muitas novas unidades mas todas tiverem identidade e qualidade, não haverá qualquer problema», garante Mário Ferreira, que assim diversifica o negócio da sua empresa.

Outra localização privilegiada que vai receber um hotel é a Praça da Batalha. Em frente ao Teatro Nacional S. João e ao lado do desactivado (mas histórico) Cinema Batalha, avançam as obras de uma unidade de quatro estrelas (com 107 quartos), num



**HOTÉIS** Não faltam propostas para todos os gostos e carteiras



HELENA GARCIA

tro. Nós estamos num sítio excelente e vamos orientar-nos para uma classe média-alta, entre quatro e cinco estrelas», esclarece ao SOL o gerente Cristóvão Belfo.

Falta-nos abordar o papel dos *hostels*, que muitos turistas escolhem com o intuito de não gastar muito dinheiro. Gonçalo Castanho, do Gallery Hostel (localizado na Rua de Miguel Bombarda, onde se situam várias galerias de arte) concorda com Cristóvão Belfo: a concorrência é muito grande. «Quando abrimos havia 12 na cidade, agora há uns 38. Não sei como alguns conseguem praticar preços tão baixos no Inverno, mas os projectos bons vão-se manter, porque são diferenciados», sublinha. E é isso que caracteriza o Gallery, cujos dormitórios têm nome de escritores, arquitectos e pintores do Porto. A casa nobre



ANA NUNES

investimento dos proprietários do Hotel D. Inês, em Coimbra. Trata-se de outro edifício histórico, que já foi hospital e Palácio dos Correios. «Julgamos que no Porto há hotéis a mais, especialmente no segmento dos *hostels*, no 'mercado da mochila'. Depois há hotéis bons, mas fora do cen-

**Os *hostels* portugueses «são um caso de estudo e lideram o ranking dos melhores do mundo», diz Mário Ferreira. Porto e Lisboa dão cartas**

## NO RESTO DO PAÍS...

A dinâmica no turismo está a pôr os holofotes noutras regiões além de Lisboa e Porto. Há novos projectos hoteleiros a nascer em todo o país. Em Viana do Castelo, a 23 de Maio, abre o Hotel Fábrica do Chocolate, na antiga fábrica Avianense, um quatro estrelas com 18 quartos temáticos e museu dedicado à transformação do cacau. Em Mogadouro está em construção o Douro Equus Resort Natur, empreendimento dedicado ao turismo equestre, com hotel, apartamentos, *spa*, centro para desportos a cavalo e picadeiros para provas. Deverá estar concluído no final do ano. Por essa altura está previsto inaugurar também o projecto de cinco estrelas com 90 quartos que a Visabeira está a desenvolver no complexo da Vista Alegre, em Ilhavo. Já em Óbidos, prosseguem as obras no hotel Evolutee, um cinco estrelas com 40 quartos, integrado no Royal Óbidos, um resort com golfe, a inaugurar este ano.

Mais a Sul, nas margens do Alqueva, ficará operacional até fim de 2014 o L'AND Reserve, um resort com hotel, villas, clube de vinhos, centro náutico e pontos de observação de aves. Também no Alentejo, em Évora já cresce o hotel Vila Galé, com 186 quartos, com finalização prevista para 2015. Com um investimento de 15 milhões, terá *spa* médico e centro de convenções. A. S.

onde terá residido a filha de um antigo Presidente do Brasil tem um extenso logradouro nas traseiras, aproveitado para uma área de convívio/bar, cozinha e ainda para vários quartos duplos. A filosofia passa por «tratar os clientes por tu», mas como se estivessem num cinco estrelas.

Mário Ferreira elogia o fenómeno dos *hostels* em Portugal – «são um caso de estudo e lideram o ranking dos melhores do mundo, no Porto e em Lisboa» – e antevê dificuldades para as históricas unidades da zona da Boavista (entre as quais se contam Porto Palácio, Sheraton e Tiara Park Atlantic), que deverão focar-se no turismo de negócios, devido à «deslocalização massiva do interesse turístico e hoteleiro para a zona histórica». De qualquer forma, o mais importante será reter a ideia de que há oferta para todos os gostos. Basta saber escolher. •