



ENTRE EL TURISME I L'HABITATGE: GENTRIFICACIÓ I CRISI HABITACIONAL EN EL CONTEXT PORTUGUÈS

© Monica Alcindor

La crisi de l'habitatge a Portugal, identificada per la Comissió Europea com la més greu de la Unió Europea, posa en relleu la convergència entre dinàmiques immobiliàries, turisme i processos de gentrificació que estan reconfigurant profundament les ciutats i els territoris amb alt valor patrimonial. Segons l'informe europeu publicat a finals del 2025, el mercat residencial portuguès presenta una sobrevaloració estimada entre el 25% i el 35%, la més elevada de la UE, i a més va ser l'únic país on aquesta sobrevaloració va continuar augmentant durant el 2024 (Council of the European Union, 2025).

L'article d'El País del 3 de gener de 2026 tradueix aquestes dades macroeconòmiques en realitats quotidianes, i descriu com amplis sectors de la població, especialment joves i llars amb ingressos mitjans, es veuen exclosos de l'accés a un habitatge digne. La impossibilitat d'emancipació, la necessitat de compartir habitatge de manera prolongada o el desplaçament forçat cap a perifèries mal connectades són conseqüències directes d'aquest context (El País, 2026).

Un dels factors estructurals assenyalats tant per la Comissió Europea com per l'anàlisi periodística és l'impacte del turisme i del lloguer de curta durada a la reducció de l'oferta residencial. En àrees centrals i patrimonials, una part significativa del parc habitacional ha estat reconvertida en allotjament turístic i ha alterat l'equilibri entre funció residencial i funció econòmica. En aquest procés, l'habitatge deixa de concebre's com un bé social per convertir-se en un actiu financer, sotmès a lògiques de rendibilitat a curt termini (Euronews, 2025).

Aquest fenomen s'inscriu en dinàmiques més àmplies de gentrificació turística, on la valorització cultural i simbòlica de barris històrics actua com a catalitzador de l'expulsió progressiva dels habitants. Sota discursos de regeneració urbana o revitalització econòmica, es produeix una substitució social que debilita els vincles comunitaris i transforma els territoris en escenaris de consum. Tal com assenjala la literatura sobre patrimoni i turisme, la gentrificació no implica només desplaçament físic, sinó també l'erosió de pràctiques culturals, memòries col·lectives i formes de vida locals (Dragouni & Fouseki, 2018).

Davant d'aquest escenari, els enfocaments contemporanis sobre patrimoni i turisme subratllen la necessitat de situar les comunitats locals com a actors centrals a la governança territorial. La Convenció de Faro i els desenvolupaments posteriors insisteixen que la sostenibilitat no es pot reduir a la conservació material, sinó que ha d'integrar dimensions socials, culturals i de benestar col·lectiu (Brooks et al., 2023). Des d'aquesta perspectiva, el turisme només pot constituir una oportunitat si s'articula mitjançant models participatius que evitin l'extracció de valor sense retorn social.

L'informe europeu proposa mesures orientades a incrementar l'oferta d'habitatge assequible, simplificar processos de rehabilitació i reforçar el parc públic residencial (Council of the European Union, 2025). Tot i això, sense una regulació clara dels usos turístics i sense mecanismes que limitin l'especulació, aquestes polítiques corren el risc de ser insuficients. El cas portuguès il·lustra amb claredat un problema compartit per moltes ciutats europees: la tensió entre competitivitat urbana, atractiu turístic i dret a la habitatge. Per a arquitectes i urbanistes, aquest context exigeix repensar els instruments de planificació i projecte des d'una lògica que prioritzi l'habitabilitat, la cohesió social i la permanència de les comunitats com a elements estructurals del territori.

Mònica Alcindor Huelva, arquitecta. Corresponsal del COAC a Viana do Castelo, Portugal. Febrer 2026.

Referències

Council of the European Union, Analysis and Research Team. (2025, October). One roof, many realities: Europe's complex housing crisis. https://www.consilium.europa.eu/media/xkralek5/art_europe-housing-crisis... [1]

El País. (2026, 3 de enero). *Las dificultades para acceder a una casa en Portugal, el país con la vivienda más sobrevalorada de la UE: "No consigo vivir sola"*. <https://elpais.com/economia/2026-01-03/las-dificultades-para-acceder-a-una-casa-en-portugal-el-pais-con-la-vivienda-mas-sobrevalorada-de-la-ue-no-consigo-vivir-sola.html> [2]

Euronews. (2025, 17 de diciembre). *Las viviendas en Portugal son las más sobrevaloradas de la UE, según la Comisión Europea*. <https://es.euronews.com/business/2025/12/17/las-viviendas-en-portugal-son-las-mas-sobrevaloradas-de-la-ue> [3]

Dragouni, M., & Fouseki, K. (2018). Drivers of community participation in heritage tourism planning: an empirical investigation. *Journal of Heritage Tourism*, 13(3), 237–256. <https://doi.org/10.1080/1743873X.2017.1310214> [4]

Brooks C, Waterton E, Saul H, Renzaho A (2023) Exploring the relationships between heritage tourism, sustainable community development and host communities' health and wellbeing: A systematic review. *PLoS ONE* 18(3): e0282319. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0282319> [5]



[6]

[Tornar](#)

[7]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/ca/rc/entre-turisme-i-habitatge-gentrificacio-i-crisi-habitacional-en-el-context-portugues>

Links:

[1] https://www.consilium.europa.eu/media/xkralek5/art_europe-housing-crisis.pdf

[2] https://elpais.com/economia/2026-01-03/las-dificultades-para-acceder-a-una-casa-en-portugal-el-pais-con-la-vivienda-mas-sobrevalorada-de-la-ue-no-consigo-vivir-sola.html?utm_source=chatgpt.com

[3] https://es.euronews.com/business/2025/12/17/las-viviendas-en-portugal-son-las-mas-sobrevaloradas-de-la-ue?utm_source=chatgpt.com

[4] <https://doi.org/10.1080/1743873X.2017.1310214>

[5] <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0282319>

[6] <https://www.arquitectes.cat/ca/printpdf/print/33990>

[7] <https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>

