

# Alojamento local

*Berlim e outras cidades impõem limites.  
Lisboa e Porto deviam fazer o mesmo.*

Vitor Córias | Presidente da Direção do GECORPA

***Em Berlim, desde maio deste ano, a exploração de habitações inteiras como alojamento local para turistas passou a ser ilegal, e as multas aos infratores podem atingir os 100 000 euros. De acordo com esta lei, só podem ser destinadas a alojamento de curta duração partes de casa inferiores a 50% da área disponível.***

**O** estudo, feito na Alemanha antes desta mudança da legislação, revelou que comprar apartamentos e alugá-los a turistas – através de agências on-line como a Airbnb e a Wimdu – se tinha transformado num negócio altamente rentável. Em parte como resultado deste novo negócio, Berlim, que antes tinha um excesso de habitações – encontra-se agora a braços com uma grave e crescente escassez. As autoridades berlinenses esperam que, com esta lei, cerca de 20 000 habitações que estão atualmente a ser exploradas para o alojamento local (AL) libertem para arrendamento regular uma área capaz de satisfazer a procura correspondente a um ano.

Em Berlim, a escassez de habitação não é o único problema na origem desta alteração da lei. Além da falta de apartamentos para arrendamento regular, o alojamento local de turistas é visto como um incómodo pelos moradores, que se queixam de que as despedidas de solteiro, os grupos barulhentos e as festas durante toda a noite degradam seriamente a qualidade de vida nos bairros centrais de Berlim.

As medidas tomadas por Berlim estão a estender-se a outras cidades, como por exemplo, Amsterdão, que está também atualmente empenhada em limitar os arrendamentos via Airbnb. Aqui, o arrendamento de apartamentos inteiros só é permitido durante o tempo em que os proprietários estejam de férias, situação em que, de outro modo, o apartamento estaria desocupado. As autoridades municipais verificam o cumprimento das regras que limitam os ar-



rendamentos de curto prazo, usando sistemas informáticos automatizados para monitorizar a publicidade on-line. Em Amsterdão as autoridades, que inicialmente procuram controlar o crescimento do AL, têm sido cada vez mais forçadas a reprimir este negócio. No contexto de uma oferta de habitação para arrendamento tradicional de Amsterdão, vasta, mas com pouca folga, a transferência, pelos proprietários, de contratos de arrendamento regulares para o AL é vista com preocupação. Constata-se, também, que o negócio se presta à fuga ao fisco e ao subarrendamento ilegal, especialmente entre os inquilinos sociais.

1 | *Em Berlim, as autoridades limitaram drasticamente o alojamento local.*

Noutros destinos turísticos muito procurados, como Londres, Edimburgo e Barcelona, está em curso uma batalha entre o mercado de arrendamento e as autoridades de habitação e planeamento, as quais se encontram sob uma pressão cada vez maior dos moradores.

Também nos Estados Unidos o AL tem vindo a ser sujeito a um conjunto crescente de restrições. Em Nova York, por exemplo, não é ilegal arrendar um quarto, mas o proprietário deve ocupar a casa ou apartamento ao mesmo tempo e todas as divisões da habitação devem estar disponíveis para serem usadas pelo hóspede pagante. Outras cidades, como Nova Orleães, têm regras semelhantes e as infrações são severamente punidas.

Em Portugal a oferta para AL de apartamentos ou moradias completas não depende de qualquer tipo de licença, bastando uma comunicação prévia à câmara municipal, e os proprietários podem simultaneamente ter várias habitações dedicadas a este negócio. Em resultado, a exploração de mais e mais habitações como alojamento local para turistas nos centros históricos e zonas nobres das principais cidades, que já ultrapassou, este ano, as 34 mil unidades, está a traduzir-se no despejo dos moradores tradicionais e no seu realojamento forçado nos dormitórios suburbanos. Um estudo recente da Associação da Hotelaria, Restaurantes e Similares de Portugal (AHRESP), mostrou que mais de metade das habitações destinadas ao alojamento local foram desocupadas para esse efeito. Os moradores que ficam, tal como em Berlim, queixam-se do excesso de ruído e do lixo.

Os responsáveis autárquicos argumentam com o contributo do AL para a reabilitação urbana, mas tal contributo pode ser ilusório: o estudo da AHRESP, acima referido, mostra que são maioritariamente obras de pequeno valor, dado que metade dos inquiridos espera recuperar em apenas um ano o capital nelas investido. Serão, sobretudo, pequenas obras, de natureza cosmética e reduzida durabilidade, parte delas realizadas apenas ao nível das frações.

A expansão da oferta de alojamento turístico de baixo preço ao abrigo de legislação recente é um dos principais fatores da massificação do turismo em cidades como Lisboa e o Porto, mas as respetivas câmaras parecem considerar isso bom, e mostram-se pouco preocupadas com os efeitos que tal fenómeno está a ter sobre o bem-estar dos municípios e o caráter e autenticidade dos centros e bairros históricos. ■



2



3

2 | Turismo caótico na Praça da Figueira. © Fernando Jorge

3 | O Turismo pode trazer problemas, mas Lisboa e Porto não o reconhecem. © Fernando Jorge