



GECORPA
GRÉMIO DO PATRIMÓNIO
Instituição de utilidade pública
(despacho n.º 14926/2014 do D.R. 238/2014, 2.ª Série, de 2014-12-10)

Comunicado de Imprensa

Alojamento local: Berlim e outras cidades impõem limites, em Portugal continuam as facilidades

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 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 arrendamentos 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.

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 Iorque, 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 alojamento local 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 é ilusório: as obras são sobretudo cosméticas e de reduzida durabilidade e realizadas predominantemente ao nível das frações. O estudo da AHRESP, acima referido, parece confirmá-lo: metade dos inquiridos espera recuperar em apenas um ano o capital investido em obras.

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 munícipes e o carácter e autenticidade dos centros e bairros históricos.

Lisboa, 27 de novembro de 2016

A direção do GECORPA – Grémio do Património

www.gecorpa.pt