



*Resposta da APHORT – Associação Portuguesa de Hotelaria, Restauração e Turismo ao convite da Senhora Deputada Berta Cabral, Coordenadora do Grupo de Trabalho “Alojamento Local”, criado no âmbito da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, para uma audição a propósito da apreciação dos PJI 524/XIII/2 (PS); PJI 535/XIII/2 (CDS/PP); PJI 574/XIII/2 (PCP); PJI 653/XIII/3 (BE) e PJI 723/XIII/3 (PAN) -*

O «Alojamento local» é constituído por duas grandes categorias de estabelecimentos. Por um lado, os hostels e as guest houses, enquadrados na grande família dos estabelecimentos de hospedagem e, por outro lado, os Apartamentos e as Moradias.

Julgamos que está aqui a primeira questão que deveria ser resolvida.

Segundo a legislação «consideram -se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares

Esta definição aplica-se muito claramente aos hostels e guest houses. São aliás tipos de estabelecimentos que complementam a tradicional oferta dos hotéis. Podemos dizer que, se no ambiente rural, o turismo de habitação e o turismo no espaço rural vieram complementar a oferta hoteleira, dirigindo-se a outros mercados, os hostels e as guest houses são as respostas que a oferta encontra no ambiente urbano para responder a novas procuras, seja as que têm apetência por formas mais descontraídas de viajar seja as que, com maior poder de compra, procuram ambientes mais exclusivos

**Por isso, a nossa primeira sugestão é que o Decreto-Lei 39/2008 que regulamenta os empreendimentos turísticos inclua também os «hostels» e «guest houses» com uma regulamentação adequada e proporcional a cada actividade, criando condições para um mercado transparente e leal**

A expressão Alojamento Local» passaria a abranger apenas o que efectivamente deve abranger, o aluguer de moradias e de apartamentos para fins turísticos.

Também aqui deveremos fazer uma distinção. Por um lado, as moradias e apartamentos localizados em zonas balneares e termas e, por outro lado, as moradias e apartamentos localizados em ambiente urbanos, fundamentalmente Lisboa e Porto.

É relativamente a estes que o debate se coloca.

Gostaríamos de apresentar o nosso ponto de vista sobre o crescimento deste alojamento local em ambiente urbano.

As causas desse crescimento podem ser elencadas:

- A economia de partilha, muito potenciada pelas novas tecnologias;
- A crise económica incentivou muitos proprietários imobiliários a rentabilizarem o seu património;

- A carga fiscal sobre o património imobiliário muito agravada para imóveis devolutos, incentivou a sua colocação no mercado;
- Taxas de desemprego elevadas de jovens e indivíduos qualificados deram origem ao fenómeno da criação do próprio emprego/negócio, sendo este Alojamento Local uma excelente opção;

Ou seja, um quadro favorável composto pela disponibilidade de imóveis no mercado, o enquadramento legislativo e a necessidade económica dos proprietários e dos novos “empresários” deu origem a um aumento da oferta em Alojamento local (apartamentos urbanos), que veio responder a um aumento da procura, sobretudo internacional.

Tivemos assim, nos últimos anos, boas taxas de crescimento de Alojamento local (apartamentos urbanos) e uma boa rentabilidade para os investidores nesse negócio.

Mais recentemente temos assistido à entrada no mercado de:

- Investidores internacionais atraídos por um negócio rentável e condições fiscais muito favoráveis (e vistos dourados);
- Investidores institucionais no mercado, quer no lado da gestão por parte de grupos hoteleiros quer do lado dos promotores imobiliários e empresas de construção;

O que, todavia, não alterou a composição da estrutura de mercado, perfil do proprietário já que a esmagadora maioria são pequenos investidores com uma ou duas unidades de alojamento.

Mesmo o aparecimento de entidades com já algumas centenas de unidades, são apenas gestores de unidades, sob uma marca, sendo que a propriedade dos imóveis continua a ser muito dispersa e essencialmente de investidores particulares que entregam os mesmos para uma gestão profissional.

Do ponto de vista territorial é um fenómeno muito concentrado nos centros históricos de Lisboa e Porto, onde são essencialmente novas unidades de alojamento.

Deveremos ter presente que foi a obrigatoriedade de registo dos AL's por parte das plataformas de distribuição e a maior fiscalização por parte das entidades competentes que originou um aumento muito elevado do número de registos de AL nos últimos 2 anos.

Quem são os grandes ganhadores:

- Receitas fiscais mais elevadas, quer pela legalização de unidades pré-existentes quer pelo surgimento de novas unidades;
- Pequenos investidores que tiveram acesso a um mercado desburocratizado e não tomado pelos habituais interesses instalados;
- A economia tradicional, de proximidade e de pequena escala que recebe agora um afluxo de clientes inimaginável há apenas alguns anos;
- Toda a industria de serviços adjacentes, como as empresas de limpeza, lavandarias, gestão, etc..);

Em resumo:

- Temos uma atividade económica de sucesso e em crescimento;
- Um ganho em riqueza para o país como um todo (estado, economia, contas externas, particulares, etc.);

Não ignoramos que há problemas que devem ser trabalhados no sentido de melhorar esta actividade económica e de a compatibilizar com o crescimento de uma população residente.

Deveremos salientar que tem sido empolada a notícia da saída de antigos moradores. Muito poucos, pelo menos no Porto e a maioria deles vivia em condições absolutamente indignas mais próprias do século XIX do que do século XXI. E os poucos comércios tradicionais e lojas de rua que fecharam apenas sobrevivia pelo facto de praticamente não pagar renda e não eram rentáveis, como se pode verificar pelo facto de não se terem deslocado para outros locais mas apenas fechado a porta. Quem fechou este comércio foram os residentes do Porto (e de Lisboa) que deixaram de os frequentar, como tinham abandonado muitas zonas da cidade que o turismo lhes veio devolver.

O Governo e as Autarquias têm hoje instrumentos que lhes permitem influenciar o mercado de arrendamento:

- A política fiscal – um poderosíssimo instrumento para provocar transferências de unidades que estão neste momento afetas a AL para o arrendamento tradicional;
- A política de habitação – As Camaras Municipais e Instituições como a Misericórdia do Porto, proprietárias de imóveis podem aumentarem a oferta de arrendamento para habitação a rendas controladas e influenciar o mercado;

Uma intervenção legal que fixe quotas ou limitações temporais vai sempre criar um injustificado privilégio para os que já estão no mercado, inflacionar o valor desses apartamentos, influenciar o preço a cobrar ao cliente, criar condições para todo o tipo de influências e distorcer o mercado, acabando por enfraquecer a economia.

Estamos conscientes de que pode haver situações de conflito, particularmente em edifícios já existentes, pelo que nos parece sensata uma intervenção legislativa. Por isso a nossa segunda sugestão:

**A Assembleia de Condóminos deverá pronunciar-se, por unanimidade, se aceita, ou não, a instalação do Alojamento Local no edifício. Uma regra geral para todo o condomínio e todos os condóminos, fixada previamente à instalação de qualquer AL nesse condomínio.**

Não seria razoável nem compreensível que a Assembleia tivesse o poder de decidir sobre um caso concreto do condómino x do andar y. As regras devem ser definidas para todo o imóvel.

Estamos certos que as duas alterações legislativas apresentadas e uma mais eficaz utilização pelo Governo e pelas Autarquias dos instrumentos fiscais e de habitação já existentes são medidas suficientes.

Porto, 10 de Abril de 2018

Rodrigo Pinto Barros

Presidente