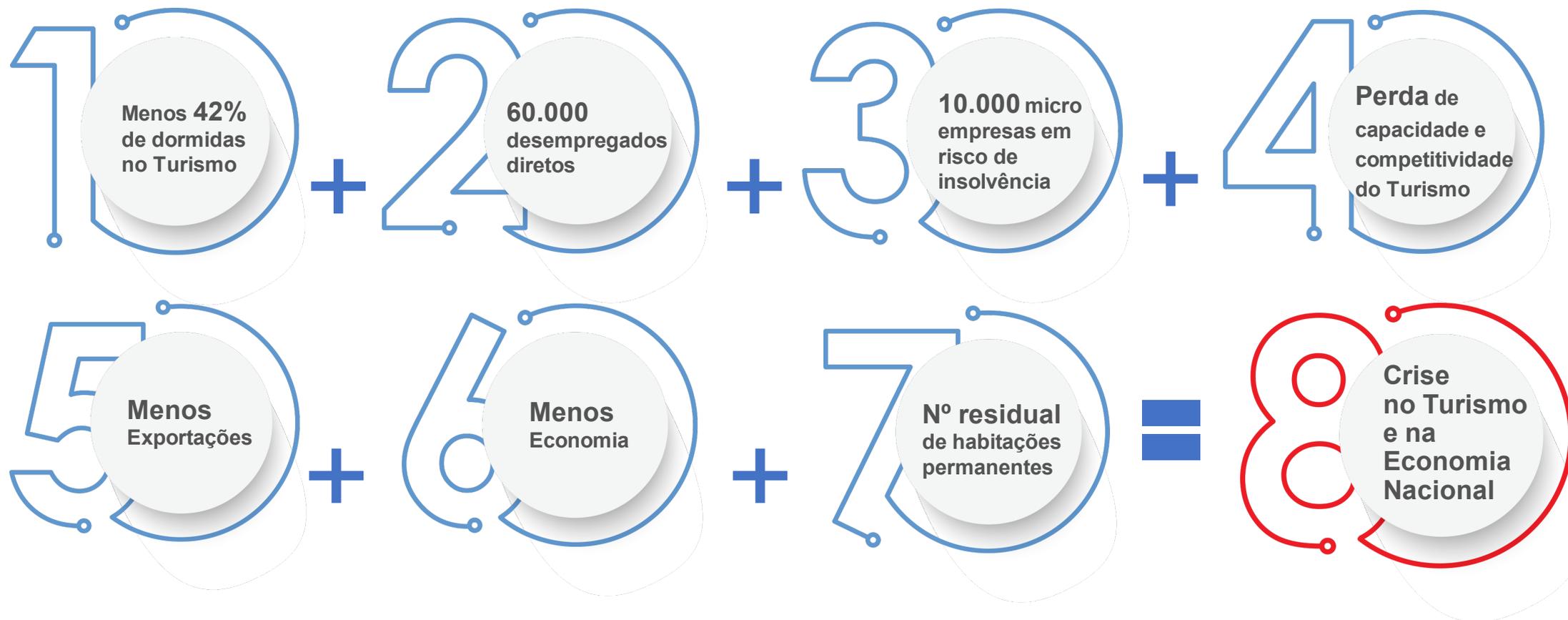




ALEP
Programa
Mais Habitação
MAR 23

No que toca ao alojamento local o **Mais Habitação** apresenta a seguinte equação:





**Há espaço para o
alojamento local e habitação
conviverem?**

Há espaço para uma convivência sustentável entre Alojamento Local e Habitação ?

Há em Portugal

1.828.096 casas não utilizadas para habitação permanente

O AL utiliza 6% destas casas que não afetam a habitação

casas de 2ª habitação
(as casas de férias são usadas menos de 30 dias por ano)

1.104.881

casas vazias
(metade não estão se quer a venda ou para arrendar)

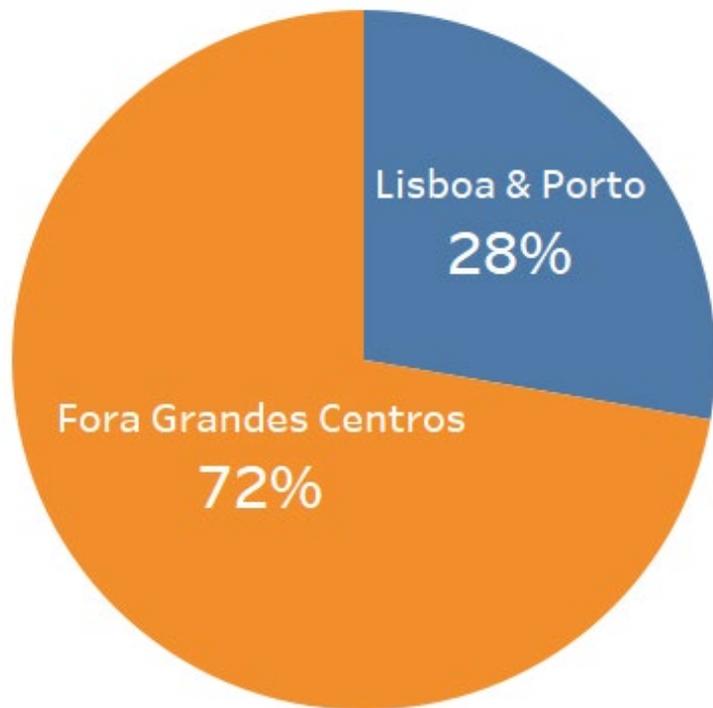
723.215

Menos de 10% das casas de férias
Estão registadas como alojamento local

Registos AL
(RNAL Março 2023)

110.575

Há espaço para uma convivência sustentável entre Alojamento Local e Habitação ?



Peso dos T0 e T1 na oferta de AL em Lisboa e Porto (áreas de 30 a 50 m2)

Lisboa	45%
Porto	72%

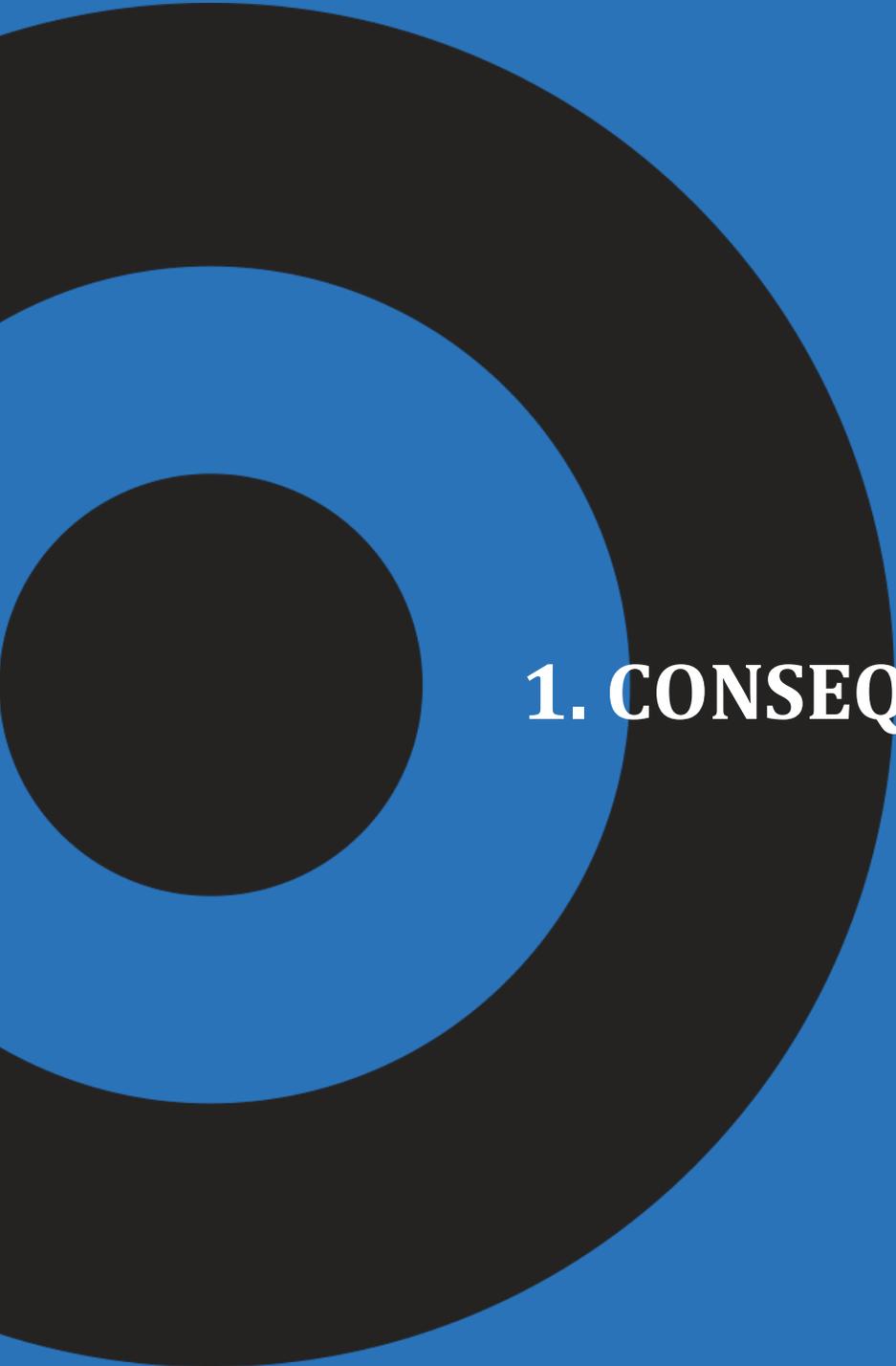
**O Programa Mais Habitação pode matar
o Alojamento Local, que representa
42% das dormidas turísticas do país.**

Mas, só mata em 2030?

NÃO. Mata a CURTO e a MÉDIO PRAZO

O MAIS HABITAÇÃO MATA O ALOJAMENTO LOCAL ATRAVÉS DAS SEGUINTE MEDIDAS:

- **CURTO PRAZO - DUPLA TRIBUTAÇÃO** – Governo cria uma **Contribuição Extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL)** que, para além de a ALEP considerar inconstitucional, apresenta um valor estimado de tal forma abusivo que pode levar ao encerramento, ou até mesmo à falência, de muitos operadores.
- **CURTO PRAZO – PODER DOS CONDOMÍNIOS PARA ENCERRAR AL'S** – Governo dá aos **condomínios poder para encerrar os AL's existentes**, sem necessidade de apresentar qualquer motivo concreto, nem de mediação camarária.
- **MÉDIO PRAZO – FIM DO PRAZO DAS LICENÇAS EM 2030** - que **passarão a ser renováveis de 5 em 5 anos**, mas sem qualquer critério ou garantia de renovação definido.



1. CONSEQUÊNCIAS DE CURTO PRAZO

O Programa Mais Habitação pode matar o Alojamento Local que representa 42% das dormidas turísticas do país

1.1 Contribuição Extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL)

- É uma espécie de **dupla tributação**, que não só **inviabiliza** a atividade, como pode **levar alguns operadores à falência**.
- A fórmula não distingue os diferentes tipos de Alojamento Local, nem o período de tempo em que estão operacionais (abertos algumas semanas por ano? Abertos o ano inteiro?).
- É **seletiva sem justificativa**, **afeta apenas o alojamento local e distorce a concorrência**. Em Lisboa, nas zonas de pressão, após a suspensão de registo de AL em 2018 foram abertos 50 novos hotéis, a maioria em prédios com perfil habitacional
- A fórmula pretende cobrar **35%** da estimativa de faturação média e não da margem ou lucro. É tão abusiva que o valor, em alguns casos, pode ser superior à faturação, tornando-se mesmo numa forma de coerção fiscal para **forçar o encerramento da atividade**.

Simulação Contribuição Extraordinária para 2023
coeficiente de pressão urbanística de 0,75 e 1

Tipologia e área

Estimativa para coeficiente 0,75 a 1

T0 ou T1 com 52m² (área min RGEU)

De €2.779 até €3.705 por ano

T2 ou T3 de 100 m²

De €5.343 até €7.125 por ano

T4 com 150 m²

De €8.015 até €10.687 por ano

Vivenda com garagem com 300m²

De €16.030 até €21.374 por ano

Guesthouse com 9 qtos e 400m²

De €21.374 até €28.494 por ano

Hostels dimensão maior com 950 m²

De €50.762 até €67.683 por ano

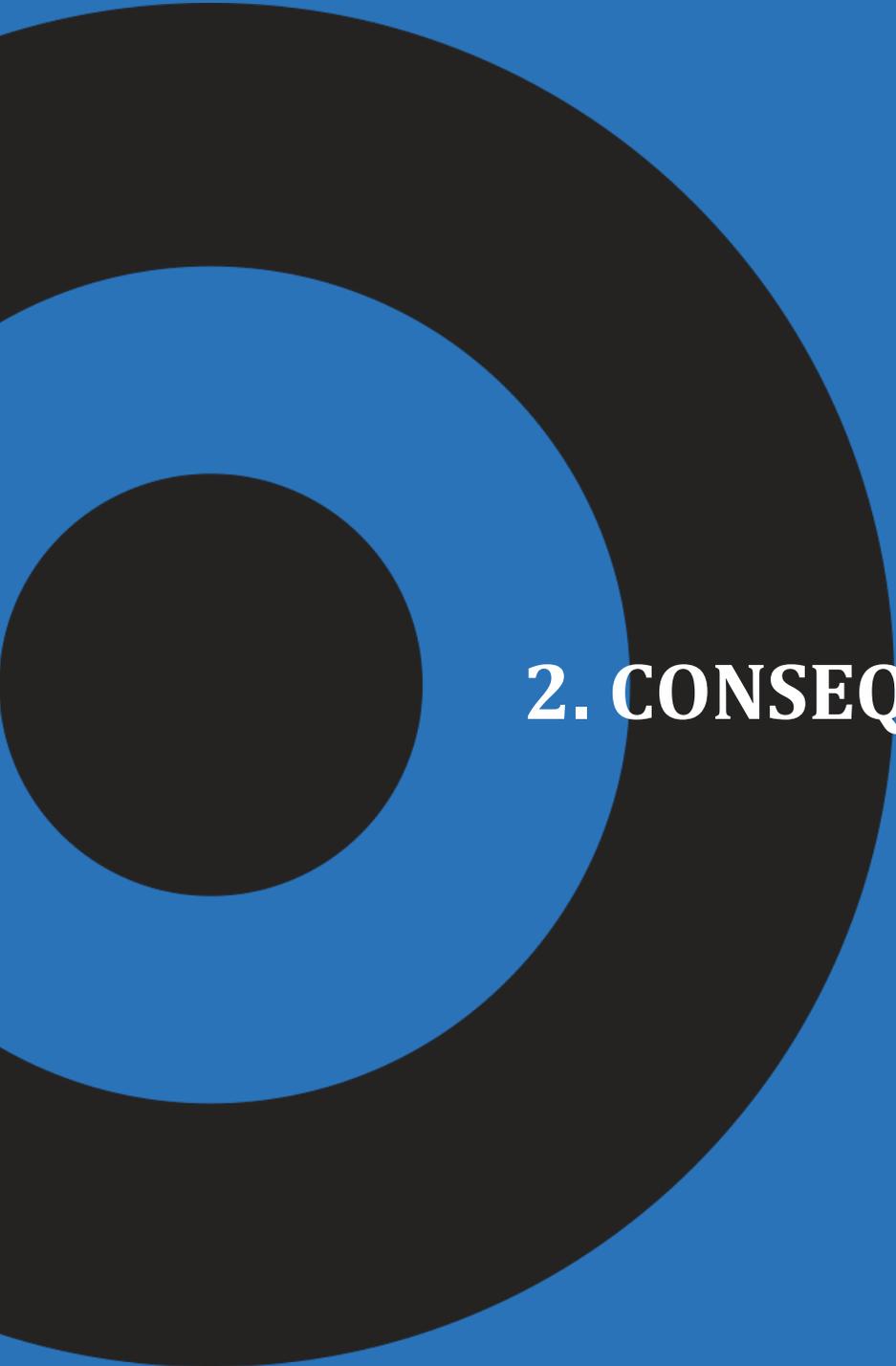
Exemplos Aplicação Contribuição Extraordinária

- A título de exemplo, um particular titular de AL com uma vivenda de 300 m², na Ericeira (onde já há zona de pressão urbanística), que apenas disponibilize a casa para AL durante 8 semanas por ano e obtenha uma **receita anual de €12.000**, poderia ter que **pagar uma contribuição extraordinária de €16.030 a €21.374**, isto a acrescentar ainda o IRS e todos os custos com comissões, água, luz, gás, internet, limpeza, lavanderia, check-in... Ou seja, poderia obter uma margem de cerca de €6.000 e ter que pagar €21.374 de CEAL mais IRS.
- Esta contribuição abusiva seria aplicada nas zonas de pressão urbanística, a definir pelas Câmaras com critérios que nada têm que ver com o Alojamento Local, já que estão relacionadas com instrumentos urbanísticos (capacidade de agravar o IMI dos devolutos) e de acionar outros instrumentos de gestão urbanística não relacionados com o AL. **Medida faz das Câmaras Municipais o 'carrasco fiscal' do AL.**
- A sua **aplicação** por qualquer autarquia **significa a inviabilização, quase imediata, da atividade do AL** na área referida. Neste momento já existem zonas de pressão urbanística em todo município de Lisboa, Maфра (Ericeira), Matosinhos, Cascais, e até Setúbal e Vendas Novas, onde há fraca presença de AL. Em todas estas zonas o AL estaria condenado.

Poder dos Condomínio de encerrarem o AL

- **Possibilidade de o condomínio decretar o encerramento da atividade de Alojamento Local** no edifício, por decisão da maioria da permissão do prédio e sem a necessidade de existência de qualquer motivo concreto.
- **Já existe atualmente, a possibilidade de o condomínio pedir o encerramento** de um AL à Câmara Municipal por **distúrbios graves e continuados** (processo de oposição introduzido na lei em 2018). Um processo gratuito e simples mediado pela Câmara, que tem demonstrado resolver os poucos conflitos que são encaminhados às Câmaras Municipais.
- Além destas duas alternativas, continua a ser possível qualquer condómino individualmente entrar em Tribunal para pedir o encerramento de um AL pela via judicial, segundo o Acórdão do Supremo Tribunal.
- O Governo permite assim 3 vias do condomínio encerrar um AL, criando um verdadeiro incentivo a **promoção de um ambiente de grande conflitualidade**, que no geral **já estava resolvido pelo instrumento de oposição** criado em 2018 pelo próprio PS.
- Este **ambiente de quase ‘terrorismo’** cria um **risco permanente de encerramento**, renovado anualmente, que **afeta cerca de 75.000 Alojamentos Locais (70% da oferta)** em Portugal.

Estas duas medidas criam um risco permanente de encerramento ou inviabilização do negócio a curto prazo, algo que desincentiva qualquer investimento na qualificação ou melhoria da oferta.



2. CONSEQUÊNCIAS DE MÉDIO PRAZO

Caducidade do Registo

Determina 2030 como prazo de validade dos registos existentes sem critérios ou condições de renovação

- **difficilmente haverá investimento, inovação e sustentabilidade do setor**
- **desaparecerá a estabilidade de emprego e a aposta na qualificação dos colaboradores do AL**
- **em cada ano, o Turismo nacional ficará mais pobre e menos competitivo**
- **à medida que a oferta diminui, seja por proibição do condomínio, pelo tributo extraordinário abusivo ou pela falta de renovação causada pela intransmissibilidade, a capacidade de receber turistas fica comprometida, pelo que compromete também os objetivos e metas do Turismo nacional.**

Condena o setor a estagnação, sem renovação

COMO?

- 1. Proibindo de forma cega a entrada de novos registos** em todo país exceto zonas rurais
- 2. Através da imposição da Intransmissibilidade** para todo o país , impedindo que se altere o titular .

Se o titular for uma empresa não pode vender nem 1% do capital caso contrário os registos todos caducam

Para impor isto , o Governo passa por cima das Câmaras Municipais, retirando as competências de gestão do seu território, e tornando inútil todo o trabalho realizado na elaboração dos Regulamentos.

E AINDA

- * **Juntas de Freguesia** passam a poder fiscalizar e encerrar um alojamento local

- * **Mudam um coeficiente de vetustez** que faz parte da **fórmula do IMI**
e

indica a idade do imóvel. Todos os AL passam a ter coeficiente 1

= 1 é para casas nova recém construída

= aumento do valor do IMI, mesmo que proprietário não seja o titular

Nota: além disto, as Câmaras Municipais ganharam o poder no OE 2023 de aumentar o IMI do alojamento local em até 100% (OE 2023)

**Sem novos alojamentos
Sem novos operadores
Sem investimento pela insegurança criada**

**Vamos ter quase metade
da oferta de acomodação turística estagnada**

**Portugal vai estar condenado à decadência e
à perda de competitividade
no seu principal setor da economia: o Turismo.**



**Porque não pode, nem deve, o
Governo matar o Alojamento
Local?**

PORQUE:

- 1.** O AL é essencial ao desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde **42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm**, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional.
- 2.** Ao acabar com o setor, o Governo promove o **desemprego direto de pelo menos, 60.000** pessoas, cujo rendimento depende diretamente desta atividade.
- 3.** O Alojamento local dinamizou milhares de pequenos negócios que dele dependem e que desaparecerão com o fim do setor. O Governo fará o dois em um: acaba com o Alojamento Local e com a prosperidade da economia local das cidades.
- 4.** Ao acabar com o alojamento local, o Governo vai perceber que o número de imóveis do setor com perfil para a habitação permanente, é residual.

VEJAMOS

1. O AL é essencial para o desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde 42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional.

- A realidade do AL não está espelhada nas Estatísticas do Turismo do INE, pois estas **contabilizam apenas Alojamentos Locais com mais de 10 camas, o que representa menos de 20% da oferta.**
- Recentemente o Eurostat fez um acordo para obtenção de dados das plataformas de reserva, o que tornou possível demonstrar que **o AL representa hoje 42% das dormidas turísticas em Portugal.**

Região	INE (+10 camas)	Eurostat	Total corrigido
Portugal	10.200.000	31.064.000	+ 42.000.000

Estatísticas AL : Eurostat + INE (ano 2019): [LINK Eurostat](#)

O AL representa 42% das dormidas turísticas nacionais

- **Em Lisboa**, de acordo com a taxa turística, o Alojamento Local representava 47% das dormidas em 2019. Na pandemia passou a representar **51% das dormidas da cidade.**
- **No Porto**, segundo os dados da Câmara Municipal de recolha da taxa turística, o Alojamento Local representa **mais de 60% (63%)** das dormidas na cidade.

1. O AL é essencial para o desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde 42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional

A oferta de Alojamento Local a nível nacional

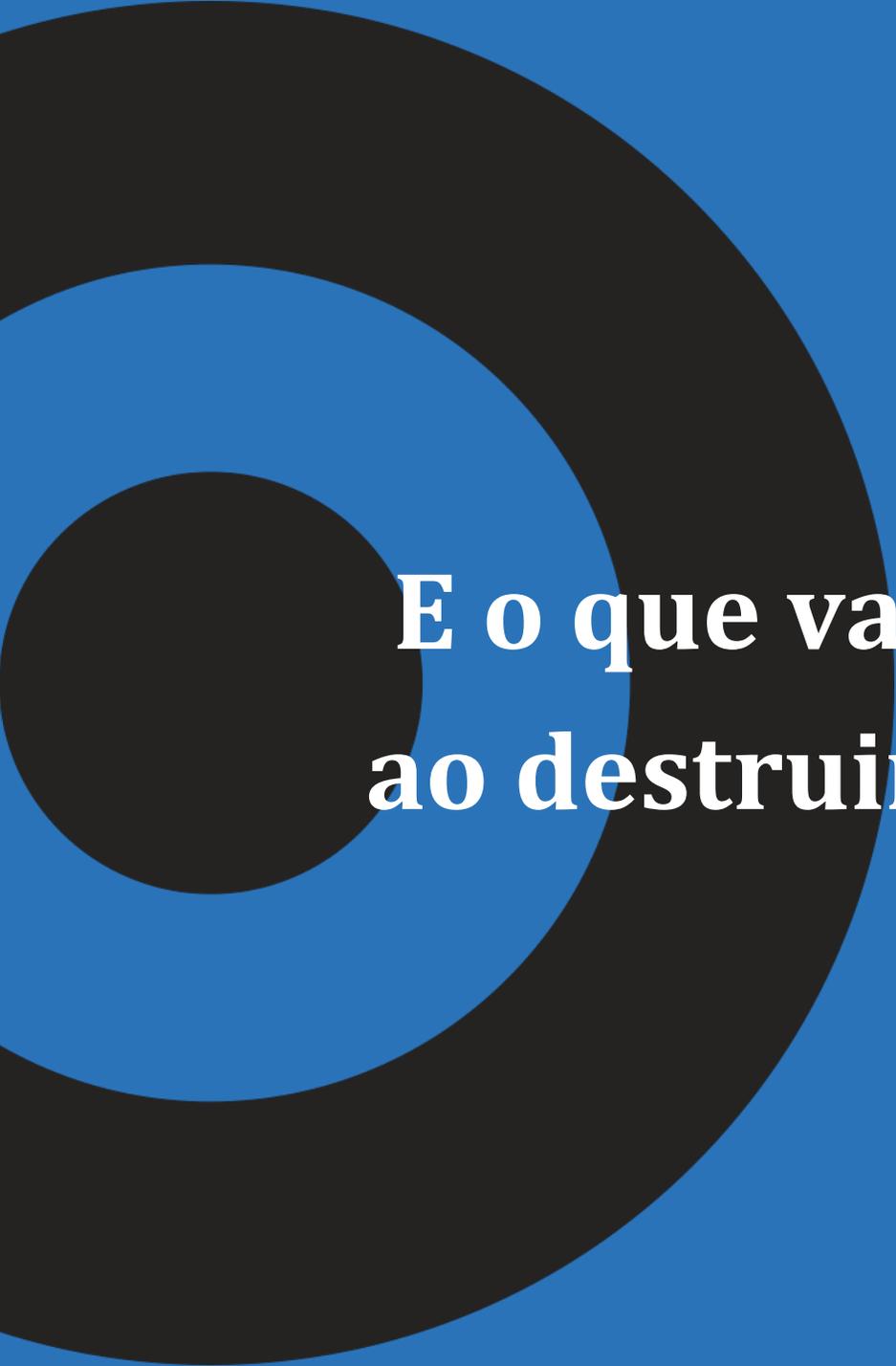
- Em 31 de dezembro de 2022, estavam registados no Registo Nacional de Turismo (RNAL) **108.523 Alojamentos Locais, o que representa 249.023 quartos** em todo o país.
- Uma parcela dos alojamentos registados estão **inativos**, situação que ocorre principalmente em Lisboa e no Porto, devido à implementação das **áreas de contenção**.
- Em Lisboa e no Porto, segundo estimativas de várias fontes (Confidencial Imobiliária, Airdna, Inside Airbnb) **há mais de 10 mil registos no RNAL que estão inativos** nas plataformas.

Uma oferta concentrada fora dos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto

- A oferta do Alojamento Local sempre foi, e continua a ser, composta maioritariamente por segundas habitações de férias localizadas na zona do litoral, junto às praias, que representam 72% do AL.
- O Algarve ainda é a maior região de oferta de Alojamento Local, com 40.000 registos.
- Lisboa e Porto, apesar de serem o centro dos debates, representam apenas 28% da oferta do AL.

2. Ao acabar com o setor o Governo promove o desemprego direto ou acaba com o rendimento de dezenas de milhares de famílias

- O alojamento local democratizou a oferta de acomodação turística. Atualmente, **mais de 55.000 famílias** no país dependem diretamente do Alojamento Local, a maioria a título particular ou como microempresas.
- Há **mais de 10.000 Micro e Pequenas Empresas** dedicadas à gestão/exploração de Alojamento Local que empregam milhares de trabalhadores dedicadas à gestão, trabalho administrativo, limpeza, lavandaria, manutenção e outras tarefas.
- E ainda **cerca de 45.000 Empresários em Nome Individual**, a maioria na faixa etária dos 40 a 60 anos que **difícilmente terá saída no mercado de trabalho.**



**E o que vai o Governo conseguir,
ao destruir o alojamento local e o
Turismo?**

4. Ao acabar com o alojamento local o Governo vai perceber que o número de imóveis do setor com perfil para a habitação permanente é residual.

- A maior parte do AL a nível nacional **(72%) está fora dos grandes centros urbanos** e são **casas de férias**. Como tal, nunca irão para habitação permanente ou arrendamento.
- Em Lisboa já ficou comprovado que mesmo sem novos AL's, já que os registos estavam suspensos, os preços das casas e do arrendamento continuaram a subir.
- Nestes mesmos centros urbanos (Lisboa e Porto), uma **parcela significativa pertence a estrangeiros atraídos pelos vários incentivos** criados por este mesmo governo. São segunda habitação, por isso, o arrendamento não é uma alternativa.
- Por fim, a **outra grande parcela** nos centros urbanos é composta por pequenos **proprietários de T0 e T1** (45% em Lisboa e 72% no Porto), com áreas diminutas e várias deficiências como falta de elevador, estacionamento e outras.



**É possível criar regulamentação
séria que não destrua o
alojamento local ?**



O que propõe a ALEP?

1. Pacto de sustentabilidade AL e Habitação.

Não permitir o registo de novos alojamentos locais em imóveis que tenham estado afetos ao arrendamento habitacional nos dois anos anteriores.

Qualquer novo AL, em TODO o país:

= não pode ser causa de cessação de contratos de arrendamento

= não interfere no mercado de arrendamento

= não pode pressionar as rendas habitacionais

2. Alargar competência das Câmaras Municipais.

Manter a gestão do AL nas Câmaras Municipais e adicionar instrumentos de regulação mais flexíveis e inteligentes do alojamento local.

Gestão inteligente e não apenas punitiva.

= permitir às Câmaras a criação de zonas de sustentabilidade e não apenas de contenção.

3. Limpar os registos inativos / fantasmas.

Criar mecanismos legais que permitam cancelar registos que não estejam ativos e assim canalizar estas unidades para outros usos habitacionais .

Introduzir na lei o cancelamento por inatividade e suspensão.

= definir na lei o conceito de inatividade baseado num período seguido sem faturação ou através de outros indicadores e permitir o cancelamento dos mesmos.

= criar de forma limitada a possibilidade de haver pedidos de suspensão temporária de registos por motivos justificados como obras e outros.

Em resumo

Não podemos aceitar medidas que se aplicadas, em parte ou no seu todo, matam o alojamento local

Mostrámos que há alternativas e estamos disponíveis para as desenvolver.

Cabe agora ao governo dizer se realmente quer encontrar um equilíbrio... ou se prefere matar o setor.

Obrigado !



Alojamento Local
Em Portugal

Eduardo Miranda

www.alep.pt

direcao@alep.pt

Tel. 210 999 552