

# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local



# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## O Contexto

- Promoção do destino Portugal
- Regime Residentes Não Habituais 2009
- NRAU 2012
- Programa Vistos Gold 2012
- Lei AL 2014



- Crescente mobilidade internacional: Companhias Low cost
- Proliferação de plataformas de reserva de alojamento online (Airbnb, ...)
- Lisboa: Prémios turísticos a nível internacional
- Instabilidade de outros destinos turísticos

- Investimento no espaço público
- Programas de incentivo à reabilitação urbana (Reabilita 1º, paga depois; RE9; )

# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## Conhecer a realidade!

1. Enquadramento legal
2. Turismo e Alojamento Local na Europa e em Portugal
3. O Alojamento Local em Lisboa
4. O Alojamento Local e as dinâmicas urbanísticas e demográficas de Lisboa
5. Monitorização do regulamento do Alojamento Local
6. Análise conclusiva das principais tendências identificadas
7. Contributos para a revisão do Regulamento Municipal do Alojamento Local

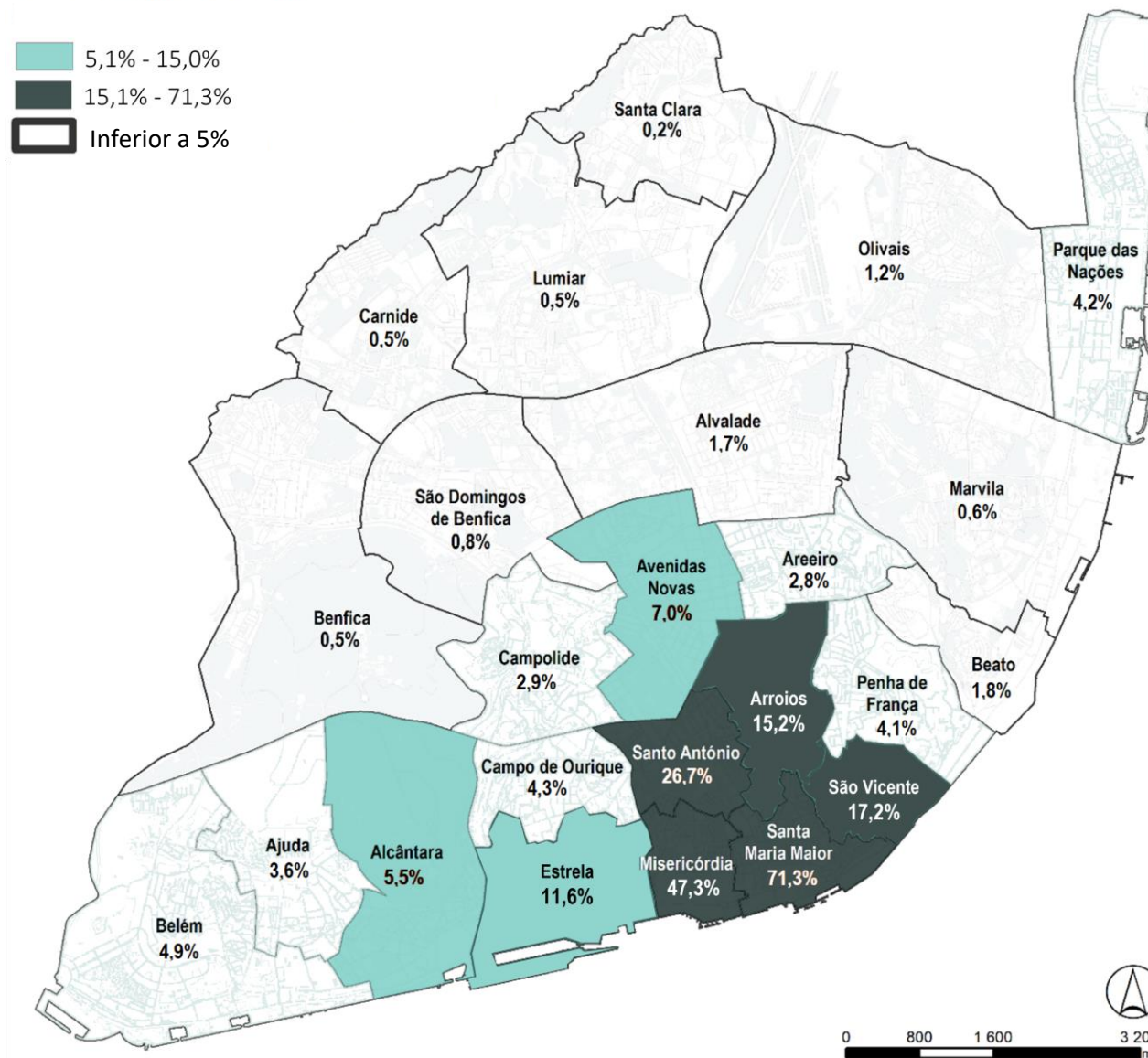
Disponível em:



# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

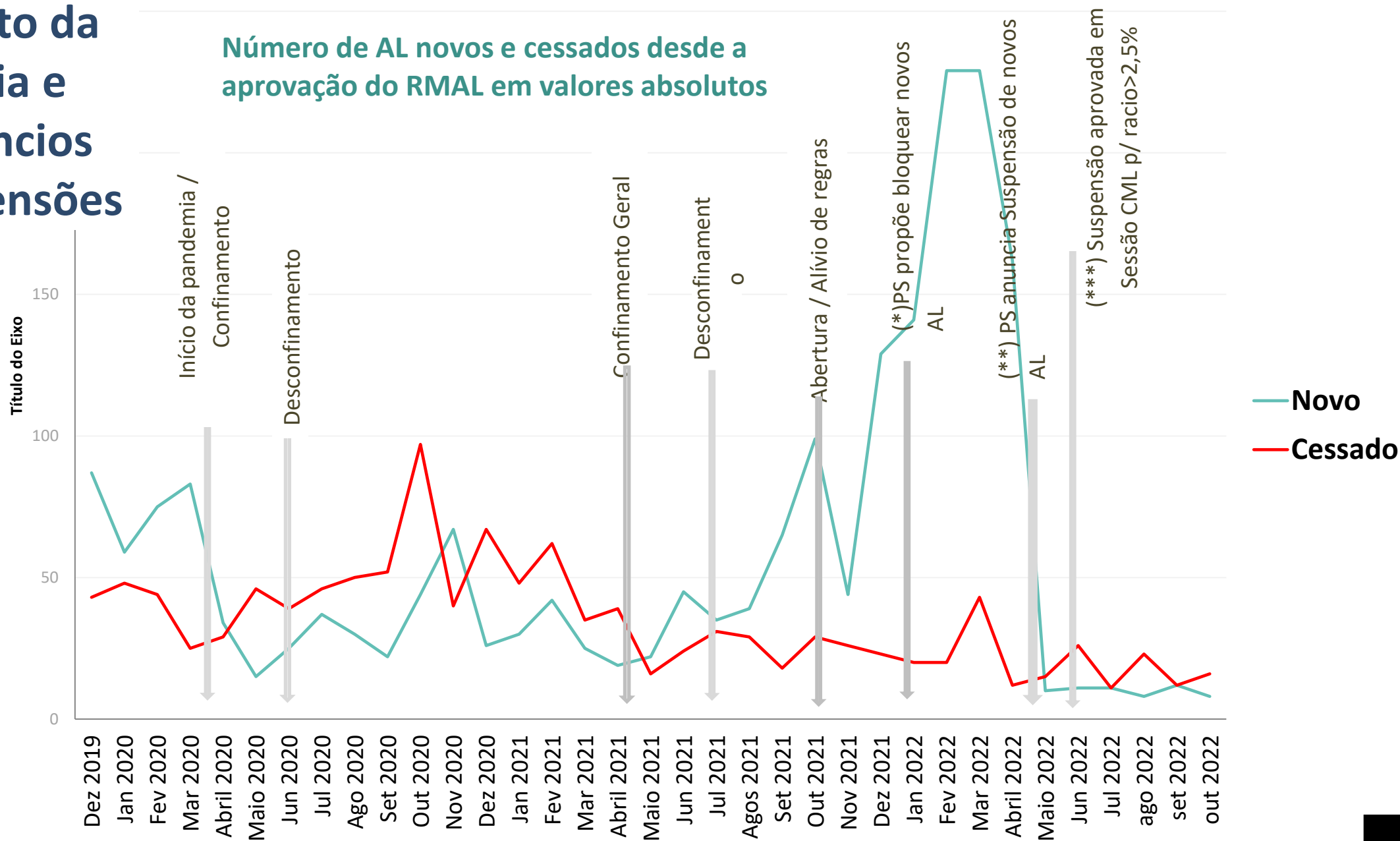
## A situação atual

Rácio alojamento local/alojamentos familiares clássicos – nov. 2022



# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## O impacto da Pandemia e dos anúncios de suspensões



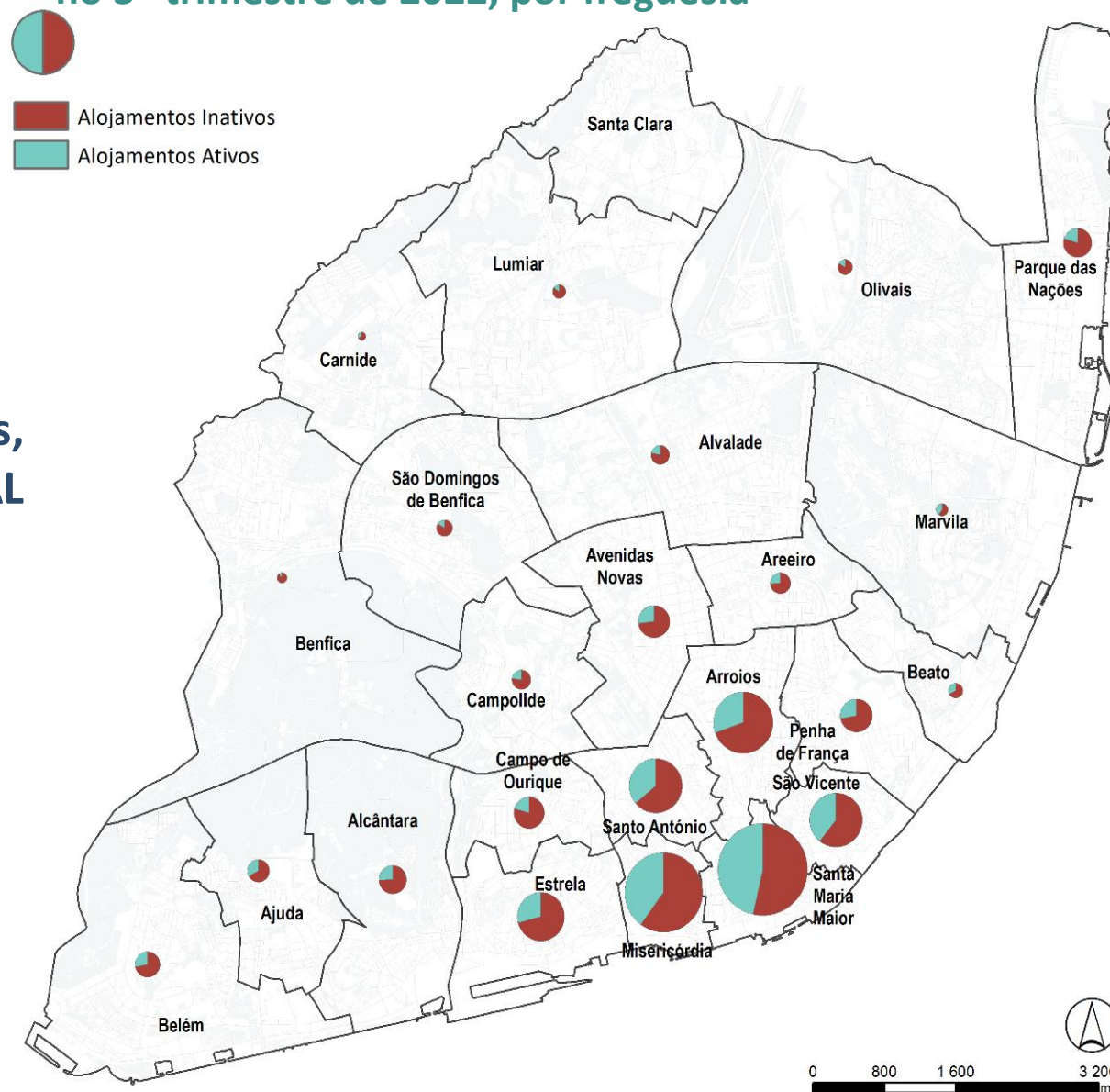
# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

Alojamento local ativo (36%)  
e inativo (64%)

## Inativos:

- Arrendamento estudantes universitários, com eventual colocação sazonal como AL fora do ano letivo
- Arrendamento Nómadas digitais
- AL → Mercado de Arrendamento
- “Licenças fantasma”

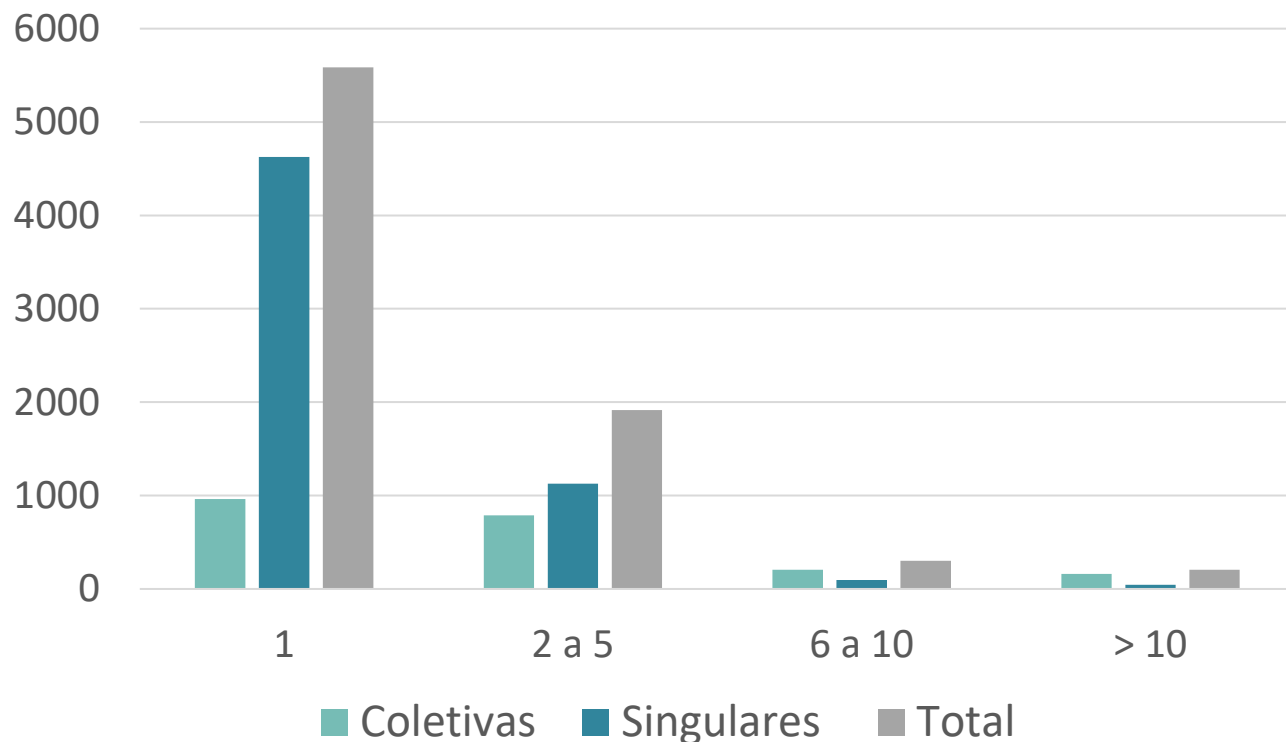
Apartamentos de alojamento local no mercado ativos e inativos, no 3º trimestre de 2022, por freguesia



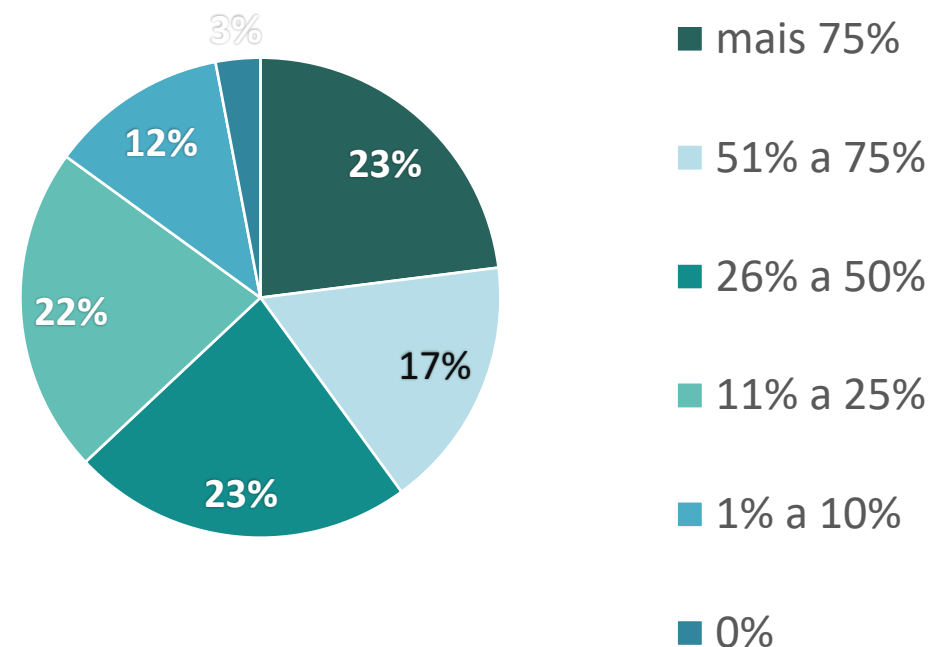
# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## A importância do AL para as famílias

Número de títulos de Alojamento Local por titular



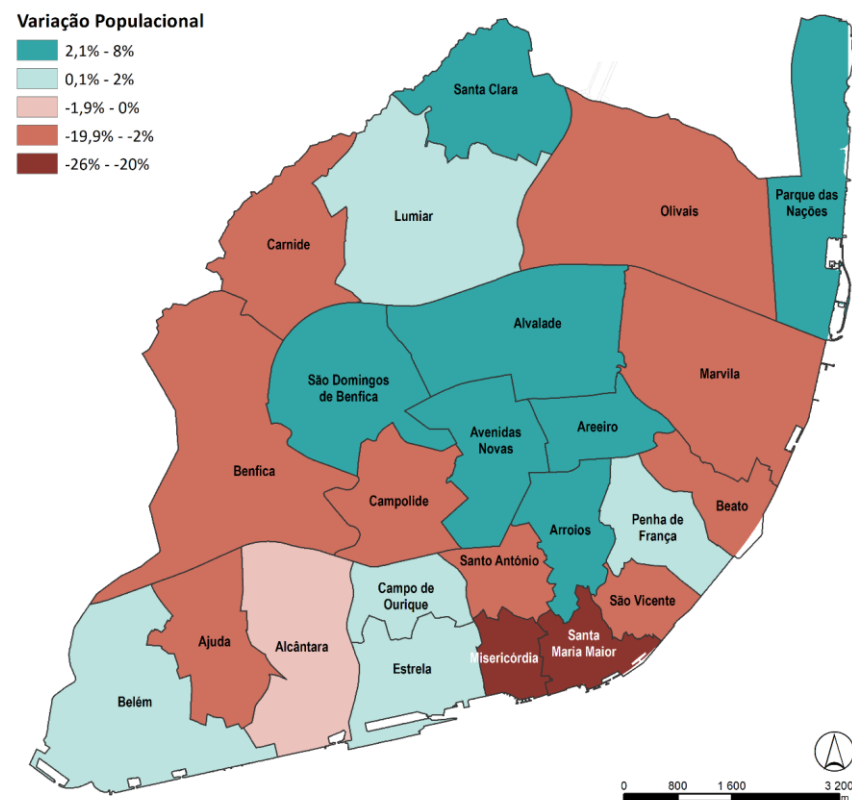
Rendimento do Alojamento Local no rendimento do agregado por percentagem de inquiridos (Portugal) - ISCTE



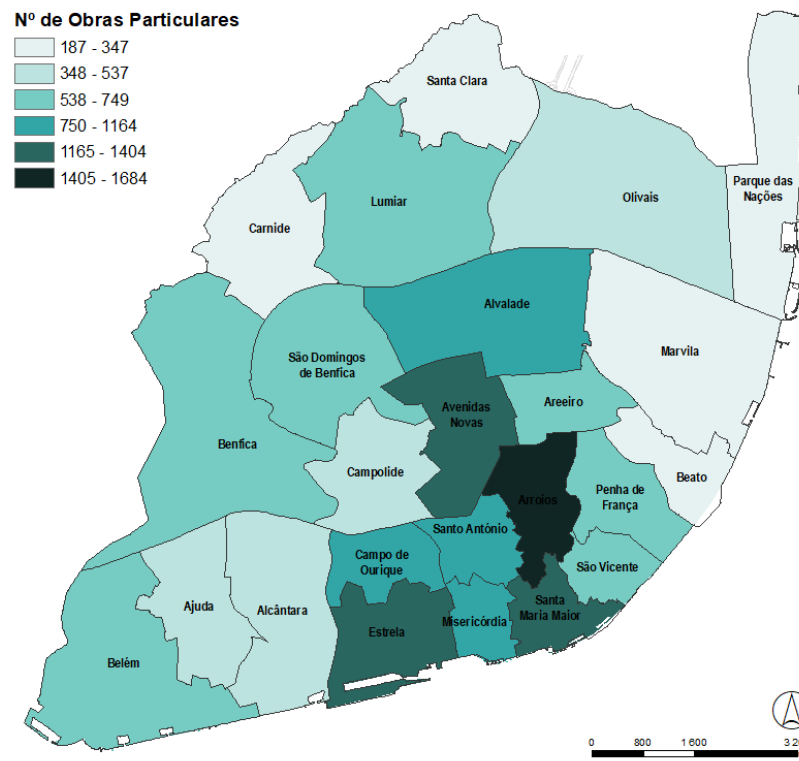
# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## 2011-2021: Mais Habitação, Mais Reabilitação Urbana e Mais Alojamento Local

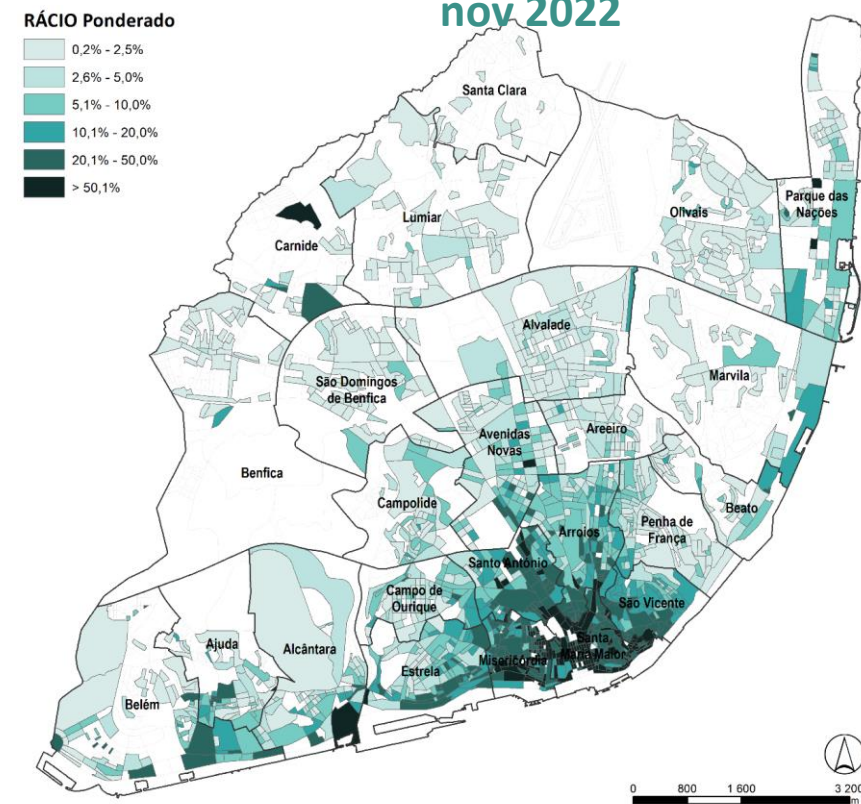
### Variação da população residente 2011-2021



### Obras de conservação, reabilitação e construção nova jan 2012 a jul de 2022



### Rácio AL/Alojamento Familiar Clássico nov 2022





# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## Análise Internacional – alguns alertas!

1. A aprovação de regulamentos que produzam uma **efetiva proibição da atividade tem sido contrariada a nível europeu com forte litigância, por parte da Comissão Europeia, plataformas, e proprietários/gestores de AL.**
2. Quando **Berlim** aprovou um regulamento proibindo a maior parte das modalidades de alojamento local, foi objeto de processos. **A percepção de que o município não tinha legitimidade para limitar a atividade levou a uma expansão fortíssima de situações de ilegalidade. Estima-se que cerca de 80% dos AL em exploração em Berlim não estejam titulados.**
3. **Paris** procurou **limitar o número de noites em que cada apartamento pode ser colocado nas plataformas por ano, mas generalizaram-se formas de contornar a restrição que tornam a medida ineficaz.**
4. **O Regulamento Municipal de Lisboa é visto como exemplo equilibrado e eficaz de gestão e regulação do *Short-Term Rental*.**

*Fonte: Oliveira, 2019*

# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## O que estamos a fazer:

1. Proposta de Revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL)
2. Reunião individual com cada um dos Vereadores sem pelouro
3. Reunião com as 24 Juntas de Freguesia
4. Receção, análise e integração dos contributos numa Proposta de Revisão de RMAL
5. Proposta de Regulamento a submeter a Reunião de Câmara

# O equilíbrio entre a Habitação e o Alojamento Local

## O que queremos:

1. Regular o AL numa lógica de equilíbrio
2. Reforçar a Monitorização e Fiscalização da atividade de AL
3. Criar e apoiar a criação de soluções de habitação para as famílias
4. Preservar a confiança e estabilidade do setor, valorizando o papel do agentes económicos e evitando medidas disruptoras e que lesam a confiança entre partes

## O que não queremos:

- A suspensão de novas licenças em todas as áreas urbanas
- “Extinguir”, “declarar caducidade” ou “reavaliar” licenças de AL
- A criação de penalizações fiscais

# OBRIGADA

Joana Almeida

Pelouro do Urbanismo

