

Data: 21.10.2022

Título: Alojamento Local em Lisboa está 40% abaixo de 2019

Pub: **Expresso** **ECONOMIA**

QuickCom
comunicação integrada

Tipo: Jornal Nacional Semanal

Secção: Nacional

Pág: 1;18



Alojamento Local em Lisboa está 40% abaixo de 2019

Apesar da retoma do turismo, a oferta nas duas maiores cidades do país ainda é inferior ao nível pré-covid

Lisboa tinha cerca de 3500 unidades de Alojamento Local a funcionar nos primeiros seis meses do ano, menos 40% que em igual período de 2019. Estudo da Confidencial Imobiliário revela também uma quebra de 24% da oferta no Porto. **E18**

Área: 880cm² / 33%

Titagem: 123.400

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 7498785

Data: 21.10.2022

Título: Alojamento Local em Lisboa está 40% abaixo de 2019

Pub: **Expresso ECONOMIA**

QuickCom
comunicação integrada

Tipo: Jornal Nacional Semanal

Secção: Nacional

Pág: 1;18

Mercado Apesar da retoma no turismo, a oferta real de Alojamento Local não chega aos valores pré-pandemia. Preços disparam

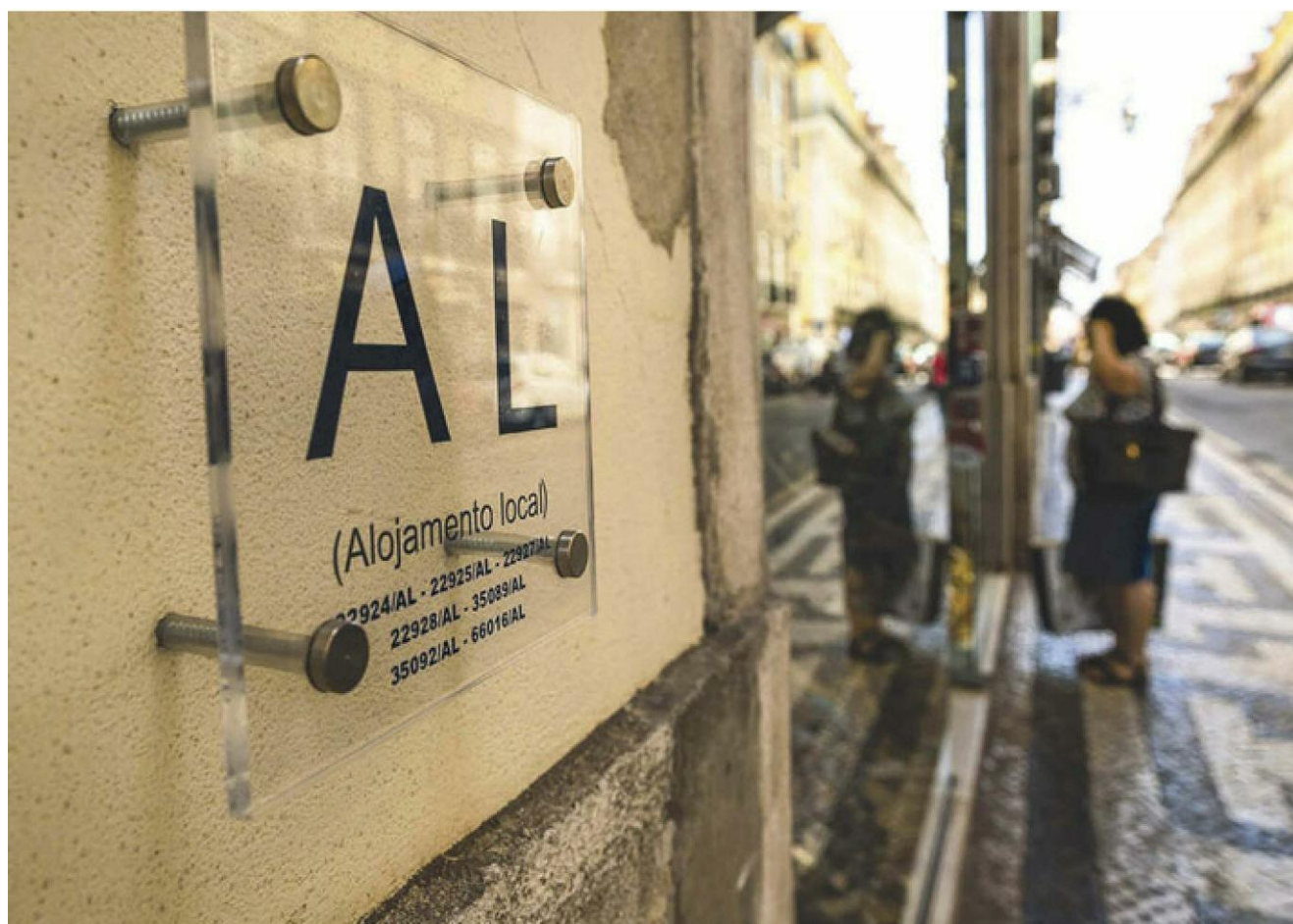
Alojamento Local em Lisboa está 40% abaixo de 2019

Área: 880cm² / 33%

FOTO Titragem: 123.400

Cores: 4 Cores

ID: 7498785



O regresso dos turistas esbarra com menos oferta e os preços aumentam em Lisboa e Porto FOTO INÊS DUQUE

HELDER C. MARTINS

oferta de Alojamento Local em Lisboa que está ativa nas plataformas de arrendamento nos primeiros seis meses do ano encontra-se 40% abaixo de igual período de 2019, enquanto no Porto a disponibilidade é 24% inferior.

Os dados são da Confidencial Imobiliário (CI) e dizem respeito ao número de alojamentos T0 e T1 — que representam mais de metade da oferta na capital e dois terços na Invicta — que estão, de facto, a funcionar. Isto, apesar da retoma do turismo, que permitiu que mais de 2580 unidades voltassem ao mercado nas duas cidades no 2º trimestre deste ano face a igual período de 2021. (ver gráficos).

No total, Lisboa tinha 3400 fogos ativos e o Porto 3100, quando em igual período de 2019 o mercado de AL de Lisboa tinha 5500 fogos com atividade e o do Porto registava cerca de 3800 unidades, segundo a CI.

Os dados permitem também verificar que existe uma diferença grande entre o número de licenças inscritas no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) e o número de unidades que de facto estão a funcionar (ver quadro). “Só cerca de um terço dos estabelecimentos está ativo em Lisboa e metade no Porto, cidade que é mais dependente do turismo”, nota Ricardo Guimarães, diretor da CI.

Os números vão ao encontro dos apurados pela ALEP (Associação do Alojamento Local em Portugal), num momento em que a Assembleia Municipal de Lisboa votou novo prolongamento por seis meses da suspensão de registos de AL em 15 das 24 freguesias da capital — com um rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5%. Nas chamadas zonas de contenção, correspondentes às

áreas históricas da cidade, os registos estão suspensos desde 2019. Também no Porto, pela primeira vez, as licenças de AL foram suspensas na semana passada por seis meses nas freguesias do centro histórico e Bonfim.

Segundo os dados da CI, no centro histórico de Lisboa, que agrega dois terços da oferta total (2250 fogos), Alfama é o principal núcleo com cerca de 450 unidades disponíveis, seguida pela Mouraria e Bairro Alto (250) e Baixa (220). Já no Porto, 80% dos fogos ativos situam-se na União de Freguesias do Centro Histórico.

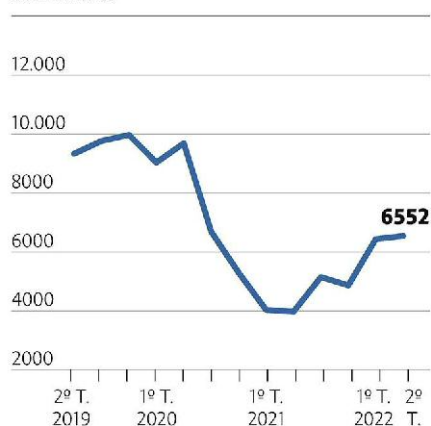
“Com a pandemia, saíram do mercado cerca de 5 mil unidades em Lisboa e Porto. Continuaram registados, mas sem atividade. No primeiro semestre deste ano, com a retoma do turismo

voltaram cerca de metade, sobretudo em Lisboa onde houve uma forte redução da atividade”, diz Eduardo Miranda. O presidente da ALEP salienta que metade das dormidas de turistas em Lisboa e Porto é em AL. “Uns estabelecimentos saíram e não deram baixa do registo, outros venderam, outros ainda mudaram-se para o arrendamento de média duração ou mesmo arrendamento tradicional. Foram dois anos de crise severa”, acrescenta.

A retoma do turismo sentida este ano esbarrou com a redução da oferta disponível provocada pela pandemia, levando a uma subida de preços generalizada em Lisboa e Porto, com o estabelecimento de novos máximos (ver quadro). Ricardo Guimarães lembra que em Lisboa há já quatro meses que

UNIDADES ATIVAS DE ALOJAMENTO LOCAL (T0/T1)

Em milhares



Fonte: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

EVOLUÇÃO DAS MÉDIAS DIÁRIAS

Em euros



RELAÇÃO ENTRE REGISTOS E ALOJAMENTOS A FUNCIONAR

2º trimestre 2022

TIPOLOGIA	PORTO			LISBOA		
	REGISTADOS NO TURISMO	ATIVOS	%	REGISTADOS NO TURISMO	ATIVOS	%
T0 e T1	6491	3397	52%	9273	3652	39%
>T2	2582	1258	49%	10.407	3282	32%
Total	9073	4655	51%	19.680	6934	35%

Fonte: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO / SIR-AL

Área: 880cm² / 33%

Tiragem: 123.400

Foto

Cores: 4 Cores

ID: 7498785

a ocupação média no AL fica acima dos 70%, num pico inédito de 75% em julho. No Porto, julho colocou a ocupação em 66%.

Registos suspensos, zonas de contenção (proibição) onde a atividade sofre um agravamento fiscal em sede de IRS são alguns dos remédios para regular uma atividade que nos anos anteriores a 2018 chegou a crescimentos da ordem dos 100% ao ano. Para Luís Mendes, investigador do IGOT, do ponto de vista da sustentabilidade social, não avançar com nenhum tipo de regulação “seria profundamente pernicioso para os bairros populares onde se concentra de forma esmagadora o AL”.

Lembra que em muitas freguesias o peso do AL chega a ultrapassar o da habitação tradicional. Reconhece que a aplicação de quotas introduziu distorção na concorrência no mercado, ao proibir a entrada de novas unidades de AL. Mendes defende a necessidade de uma efetiva monitorização da atividade de modo a aferir qual o impacto que tem noutras dinâmicas urbanas.

A suspensão de registos por seis meses em Lisboa e Porto serve para as autarquias fazerem o diagnóstico e elaborarem novos regulamentos. “Revogámos o regulamento devido à incerteza gerada pela pandemia, e também à penalização fiscal das unidades de AL situadas em zonas de contenção”, diz Ricardo Valente, vereador com o pelouro da Economia da Câmara Municipal do Porto. Adianta que a autarquia pediu à Universidade

Católica um estudo da situação e que conta ter o novo regulamento municipal pronto em meados de janeiro de 2023. “A regulação do AL tem que sair da esfera do Governo e passar para o domínio municipal”, acrescenta. O autarca defende um tratamento fiscal, “sem zonas de castigo” e diz-se contrário à aplicação de quotas em valor absoluto. “Somos contra os registos fantasmas, não faz sentido um registo num sector de atividade não implicar o exercício efetivo dessa atividade”, conclui. Ao contrário do que acontece no Porto, a suspensão de registos foi decidida pelos partidos de oposição ao executivo de Carlos Moedas. O Expresso contactou a autarquia lisboeta, mas não conseguiu qualquer comentário em tempo útil.

Por outro lado, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de abril, que permite proibir o AL em prédios de habitação criou a necessidade de revisão da lei, mas não originou uma avalanche de processos. “Desde a notícia do acórdão, a ALEP recebeu 12 pedidos de ajuda por parte de associados, mas na maioria dos casos os condóminos desistiram por terem de recorrer a tribunal”, diz Eduardo Miranda.

Fonte da Secretaria de Estado do Turismo confirmou que o regime jurídico que enquadra a exploração de AL “encontra-se a ser objeto de avaliação, com vista a uma eventual revisão”, sem adiantar pormenores.

hmartins@expresso.impresa.pt

