

IMPACTOS DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NO
MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA: PERCEPÇÃO DOS
ACTORES DA OFERTA

Marta Caldas Fernandes de Sousa Chichorro

Dissertação submetida como requisito parcial para a obtenção do
grau de Mestre em Gestão

Orientadora:

Professora Sandra Marques Pereira, Investigadora Integrada, DINÂMIA'CET-IUL-
Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território

Coorientador:

Professor Joaquim Montezuma de Carvalho, Professor Auxiliar Convidado, ISEG,
Departamento de Finanças

Outubro de 2019

IMPACTOS DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA:

PERCEPÇÃO DOS ACTORES DA OFERTA

Marta Caldas Fernandes de Sousa Chichorro

IMPACTOS DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NO
MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA: PERCEPÇÃO DOS
ACTORES DA OFERTA

Marta Caldas Fernandes de Sousa Chichorro

Dissertação submetida como requisito parcial para a obtenção do
grau de Mestre em Gestão

Orientadora:

Professora Sandra Marques Pereira, Investigadora Integrada, DINÂMIA'CET-IUL-
Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território

Coorientador:

Professor Joaquim Montezuma de Carvalho, Professor Auxiliar Convidado, ISEG,
Departamento de Finanças

Outubro de 2019

Agradecimentos

A realização do presente dissertação precede a conclusão do meu Mestrado em Gestão, como tal dirijo os meus primeiros agradecimentos à minha orientadora Professora Sandra Marques Pereira e ao meu coorientador, Professor Joaquim Montezuma de Carvalho, os quais mostraram disponibilidade e compromisso na investigação deste tema, que sempre foi de especial interesse para mim, orientando-me no rumo a seguir e mantendo sempre uma palavra de incentivo e apoio ao longo do último ano. Agradeço em especial a sua persistência em corrigir-me nalgumas situações demonstrando que acreditaram sempre neste trabalho.

Dirijo também, e em especial, os agradecimentos à minha família e amigos próximos que me incentivaram e apoiaram durante todo o meu percurso académico.

À minha mãe e pai que foram sempre incentivadores, transmitindo também eles conhecimentos valiosos não só a nível académico, como também a nível pessoal, estimulando-me a ultrapassar dificuldades, por vezes alguma desmotivação, sempre com o intuito de me consciencializarem para as melhores práticas de perseverança, responsabilidade e ética durante o meu desempenho profissional.

Ao João Paulo que foi também uma peça fundamental para a finalização desta dissertação, pelo amor e carinho com que tolerou todos os momentos em que me senti desmotivada, fornecendo o contexto de apoio que necessitei para ultrapassar os momentos mais negativos.

Agradeço ainda a todos os que contribuíram direta e indiretamente para que eu, ao longo dos últimos anos, tenha atingido todos os objetivos a que me propus, não podendo deixar de referir amigos e colegas, para quem fui, e que também foram, um apoio para ultrapassar os períodos mais difíceis deste e de outros anos académicos.

A todos estes, e muitos mais,
Um eterno agradecimento.

Resumo

O crescimento exponencial do Turismo fomentou a proliferação do Alojamento Local (AL), tanto em Lisboa como um pouco por todas as grandes cidades europeias. Nos últimos anos, enquanto caminhava no sentido da profissionalização, este fenómeno tomou proporções, consideradas por muitos, insustentáveis para a estrutura urbana e social da capital. Naturalmente, controlar e mitigar as externalidades negativas do alojamento local tornou-se impreterível. Em outubro de 2018 entrou em vigor a nova regulamentação ao AL, com o principal objetivo de defender a cidade das externalidades negativas que advêm da atividade, particularmente no stock de habitação existente e na qualidade de vida dos residentes. Neste sentido, o presente estudo propôs a análise das percepções de alguns actores do Mercado Imobiliário (MI) e do AL dos impactos resultantes da adoção da ‘Nova Lei do Alojamento Local’, nos diversos segmentos que constituem ambos os mercados. Assim sendo, a aplicação de instrumentos de análise qualitativa bibliograficamente fundamentados permitiu apurar as percepções de que: (1) os principais actores da oferta do MI e do AL estão, de forma geral, descontentes com a regulamentação, apesar de considerarem que uma lei de ‘contenção’ era essencial ao ecossistema do turismo e do AL na cidade de Lisboa; (2) a lei foi benéfica para a atividade de AL pois permitiu uma estabilização da forte concorrência que existia e uma valorização da oferta; (3) fruto desta legislação, resultou um forte impacto negativo no MI, o que se traduz, para as empresas que operam em ambos os mercados, numa forte redução de procura. Face a estas conclusões, espera-se que a presente análise contribua de forma relevante para a base teórica existente na regulamentação do AL, um tema de extrema atualidade e que revela, pelo menos para já, alguma carência de investigação académica.

Palavras-chave: Alojamento Local; Regulamentação; Mercado Imobiliário; Turismo Urbano.

Abstract

The exponential growth of tourism has fostered the proliferation of Short Term Rentals (STR), both in Lisbon and throughout the major European cities. In recent years, while moving towards professionalization, this phenomenon has taken on proportions considered by many to be unsustainable for the urban and social structure of the capital. Of course, controlling and mitigating the negative externalities of local housing became, at some point, imperative. In October 2018, the new STR Regulation came into force, with the main goal of defending the city from the negative externalities of the activity, particularly in the existing housing stock and in the residents' quality of life. In this regard, the present study analyzed the perceptions of some actors of the Real Estate Market and STR Market on the impacts resulting from the adoption of the 'New Short Term Rentals Law', in the different segments that constitute both markets. Thus, the application of bibliographically grounded qualitative analysis tools led to the perception that: (1) the main players in the offer of the Real Estate Market and STR are generally unsatisfied with the regulation of the Short Term Rentals activity, although both agree that a 'containment' law was essential to the tourism and STR ecosystem in the city of Lisbon; (2) the law was beneficial to STR activity as it promoted a stabilization of the strong market competition and an appreciation of the supply; (3) As a result of this legislation there was a strong negative impact on Real Estate Market, which translates into a strong reduction in demand for companies operating in both markets. Given these conclusions, it is expected that this analysis will contribute significantly to the existing theoretical basis in STR regulation, a topic of extreme relevance and that reveals, at least for now, a lack of academic research.

Key words: Short Term Rentals; Regulation; Real Estate; Urban Tourism.

Índice

Introdução	1
Capítulo 1. Contextualização do Turismo Urbano.....	4
1.1. A Globalização, a Desindustrialização, a Urbanização e o Crescimento do Turismo Urbano	4
1.2. A Definição de Turismo Urbano.....	7
1.3. A Cidade de Consumo e os Recintos Turísticos	8
1.4. Dimensão e Impactos do Turismo Urbano.....	9
Capítulo 2. Contextualização do Mercado Imobiliário.....	12
2.1. Características do Mercado Imobiliário Global	12
2.2. Características do Mercado Imobiliário Português	13
Capítulo 3. Turismo Urbano e o Mercado Imobiliário	20
3.1. A Relação entre o Turismo Urbano e o Mercado Imobiliário.....	20
3.2. O Conflito Casa/Imóvel e o Arrendamento de Longa Duração	24
Capítulo 4. Contextualização do Alojamento Local	28
4.1. O Conceito de Alojamento Local.....	28
4.2. A Economia de Partilha e o Alojamento Local.....	29
4.3. Uma Perspetiva Global da Regulamentação do Alojamento Local	31
4.4. A Regulamentação do Alojamento Local nas Cidades Europeias	35
4.5. A Regulamentação do Alojamento Local em Portugal.....	36
4.6. A ‘Nova Lei do Alojamento Local’ e o Poder das Autarquias Locais.....	39
Capítulo 5. Metodologia	46
5.1. Objeto de Estudo- Lisboa e Zona de Contenção (Alfama, Mouraria e Castelo)	47
Lisboa- A Cidade dos Bairros	47
A Zona de Contenção- Os Bairros de Alfama, Mouraria e Castelo	49
5.2. Método de Investigação	51

Recolha de Dados para Investigação: Os Intervenientes na Oferta do Mercado Imobiliário em Lisboa	51
Método- A Análise de Conteúdo.....	53
Capítulo 6. Análise dos Resultados	54
6.1. Evolução do Mercado Imobiliário em Lisboa.....	54
Evolução e Comportamento do Mercado Imobiliário em Lisboa	54
Intervenientes no MI em Lisboa.....	55
Intervenientes na Procura do MI em Lisboa	55
Papel do Turismo e do Alojamento Local no Mercado Imobiliário em Lisboa.....	56
Medidas de Habitação Recentes.....	57
6.2. Evolução do Alojamento Local em Lisboa	57
Evolução e Comportamento do Alojamento Local em Lisboa	57
O Papel do Turismo no Crescimento do Alojamento Local	58
Principais Intervenientes no Alojamento Local em Lisboa	59
Evolução dos Ativos para Alojamento Local em Lisboa.....	59
Noções sobre o Portfólio de Unidades de Alojamento Local	60
Impacto do Alojamento Local.....	60
6.3. Impacto da Nova Lei do Alojamento Local na Cidade de Lisboa e Zonas Específicas.....	61
Contextualização	61
Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nos Investidores	62
Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nos Serviços das Empresas do Setor	62
Impacto da Nova Lei do Alojamento Local no Alojamento Local	63
Impacto da Nova Lei do Alojamento Local no Mercado Imobiliário	63
Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nas Zonas Adjacentes às Zonas de Contenção.....	67
6.4. Percepção sobre a Nova Lei do Alojamento Local	68
Percepção sobre a Canalização do Investimento após a Suspensão do Registo de Alojamento Local na Zona de Contenção	68

Perceção sobre a Nova Lei do Alojamento Local	69
Capítulo 7. Conclusões	71
7.1. Considerações Finais.....	71
7.2. Limitações e Recomendações para Pesquisa Futura	73
Bibliografia	75
Referências Bibliográficas	75
Legislação	85

Índice de Anexos

Anexos.....	86
Anexo I- Estrutura da Dissertação	86
Anexo II- Documentos e Informações a constar na Comunicação Prévia com Prazo segundo o Decreto-Lei em vigor	87
Anexo III- Acréscimo do Decreto-Lei nº62/2018 de 22 de Agosto	88
Anexo IV- Resumo das principais conclusões do Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa	90
Anexo V- Mapas das Zonas Turísticas Homogéneas- Zonas de Contenção	91
Anexo VI – Dimensões da Análise.....	92
Anexo VII- Guiões para as entrevistas	93
Anexo VIII- Gráfico evolução das licenças de Alojamento Local em função da Legislação em Portugal	97
Anexo IX – Comportamento do Mercado Imobiliário após entrada em vigor da Nova Lei do AL com base em dados do INE	98

Índice de Figuras

Figura 1- Modelo Conceptual dos Impactos do Alojamento Local baseado em Sheppard e Udell (2016) (Fonte: Autoria Própria).....	23
Figura 2- Modelo Conceptual Adaptado dos Impactos do Alojamento Local baseado em Sheppard e Udell (2016) (Fonte: Autoria Própria).....	23
Figura 3- Síntese do quadro regulatório do AL nas principais cidades turísticas europeias (Fonte: Autoria Própria).....	35
Figura 4- Área Metropolitana de Lisboa e Município de Lisboa (Fonte: Autoria Própria)	48
Figura 5- Bairros que constituem o Centro Histórico de Lisboa (Fonte: Autoria Própria)	49
Figura 6- Estrutura dos guiões usados nas entrevistas (Fonte: Autoria Própria)	52
Figura 7- Valor Mediano das Rendas por m ² em Alojamentos Familiares no Centro Histórico de Lisboa em Semestres (Fonte: INE- Dados)	65
Figura 8- Valor mediano das Vendas por m ² em Alojamentos Familiares no Centro Histórico de Lisboa em Trimestres (Fonte: INE- Dados)	67
Figura 9- Estrutura da Dissertação (Fonte: Autoria Própria)	86
Figura 10- Zonas Turísticas Homogéneas (Fonte: Autoria Própria baseado em dados da CML).....	91
Figura 11- Evolução das licenças de Alojamento Local em função da legislação em Portugal (Fonte: Autoria Própria baseado em dados do RNAL)	97

Índice de Tabelas

Tabela 1- Síntese das conclusões retiradas dos diversos autores (Fonte: Autoria Própria)	22
Tabela 2- Resumo das entrevistas conduzidas no âmbito da investigação (Fonte: Autoria Própria)	52
Tabela 3- Documentos e Informações a constar na comunicação prévia com prazo segundo o Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto (Fonte: Autoria Própria)	87
Tabela 4- Resumo das principais conclusões adaptadas do Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa (Fonte: Autoria Própria)	90
Tabela 5- Matriz das Dimensões em Análise (Fonte: Autoria Própria)	92
Tabela 6- Comportamento do MI após a entrada em vigor da Nova Lei do AL (Fonte: INE- Dados)	98

Índice de Gráficos

Gráfico 1- PIB per capita (€) em Portugal (Fonte: PORDATA- Dados)	14
Gráfico 2-Taxa de Desemprego (%) entre 2000-2018 (Fonte: PORDATA- Dados).....	15
Gráfico 3- Rendimento disponível das famílias (milhões de €) entre 2000 e 2017 (Fonte: INE- Dados)	15
Gráfico 5-Taxa de juro implícita em regime geral nos contratos de crédito à habitação: aquisição de habitação (%) entre 2003 e 2018 (Fonte: INE- Dados).....	16
Gráfico 4- EURIBOR a 3 meses (%) entre 2000 e 2018 (Fonte: PORDATA- Dados) ..	16
Gráfico 7- Contratos de compra e venda de prédios urbanos em Portugal (€/nº) entre 2000-2017 (Fonte: INE- Dados)	17
Gráfico 6- Contratos de compra e venda de prédios urbanos na Área Metropolitana de Lisboa (€/nº) entre 2000-2017 (Fonte: INE- Dados)	17
Gráfico 8- Valor médio dos prédios (urbanos + rústicos + mistos) transacionados (€) entre 2000 e 2017 (Fonte: INE- Dados).....	18
Gráfico 9- Valor dos contratos de compra e venda (€) e taxas do crédito à habitação(%) em Portugal entre 2003-2017 (Fonte: INE- Dados)	18
Gráfico 10- Número de contratos de compra e venda (nº) e taxas de juro do crédito à habitação (%) em Portugal entre 2003-2017 (Fonte: INE- Dados).....	19
Gráfico 11- Influência dos Registos de Alojamento Local na Disponibilidade de Imóveis para Arrendamento de Longo-Prazo em Lisboa (Fonte: RNAL- Dados; Barómetro Imobiliário Casa Sapo- Dados)	27
Gráfico 12- Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (nº) por Escalão de área útil (m ²) nos Bairros de Alfama, Castelo e Mouraria (Fonte: INE- Dados).....	50

Lista de Abreviaturas

AHP- Associação de Hotelaria de Portugal

AHRESP- Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

AL- Alojamento Local

ALEP- Associação de Alojamento Local de Portugal

ARI- Autorização de Residência para a Atividade de Investimento

ASAE- Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

AT- Autoridade Tributária

B2B- *Business-to-business*

B2C- *Business-to-consumer*

CE- Comissão Europeia

CML- Câmara Municipal de Lisboa

IMI- Imposto Municipal sobre os Imóveis

INE- Instituto Nacional de Estatística

MI- Mercado Imobiliário

NRAU- Novo Regime de Arrendamento Urbano

P2P- *Peer-to-peer*

TP- Turismo de Portugal, IP.

UNWTO- *World Tourism Organization*

ZTH- Zonas Turísticas Homogéneas

Introdução

Os últimos anos foram marcados por um desenvolvimento exponencial da zona histórica da nossa capital. A grande maioria do seu edificado, que há dez anos estava num elevado estado de degradação, está, atualmente, renovado e reabilitado. Para tal, contribuíram diversos fatores, entre os quais, uma positiva conjuntura económica, característica de um período pós-crise; o *boom* do turismo urbano, resultante da mudança do paradigma turístico; e a eclosão de Lisboa no ‘mapa das grandes capitais europeias’. O AL começou por ser um fenómeno informal, mas foi evoluindo exponencialmente no sentido da profissionalização essencialmente por duas razões: a procura turística tornou-se, a dada altura, superior à capacidade de resposta da hotelaria tradicional e, logo após a crise financeira, os proprietários dos imóveis viram no arrendamento de curto prazo a fonte de rendimento alternativa que precisavam.

Quando a estrutura urbana da cidade começou a não suportar o ritmo do crescimento do AL, diversos impactos sociais, culturais e urbanos tornaram-se evidentes no dia-a-dia de quem mora (ou quer morar) em Lisboa. Nos locais onde a densidade e a proliferação do AL foram realmente expressivas, as externalidades negativas da atividade começaram a sobrepor-se aos benefícios que, segundo Maitland (2010), Füller e Michel (2014), Cruz (2016) e Gutiérrez *et al.* (2016), serão: criação de rendimento para o estado e para os proprietários; crescimento das atividades orientadas e paralelas ao turismo; crescimento da economia local e nacional; disponibilização de uma oferta turística de proximidade cultural e social com a identidade da cidade e reabilitação do edificado urbano. Ainda assim, o AL é uma atividade económica de extrema importância para a cidade de Lisboa por diversas razões, destacando a representatividade que tem no total da oferta hoteleira (em termos de camas) e a sua contribuição para a reabilitação e renovação das estruturas urbanas do centro histórico e consequente dinamização do mercado imobiliário.

A 21 de Outubro de 2018, apuradas as percepções dos impactos do crescimento exponencial do AL no centro histórico de Lisboa, entra em vigor o Decreto-Lei nº 62/2018, conhecido como ‘A Nova Lei do Alojamento Local’. No âmbito desta regulamentação, foi dado o poder às autarquias de criarem zonas de suspensão de registos de AL sempre que se verificasse, metricamente, sinais de escassez de habitação. No caso de Lisboa, esta suspensão entrou em vigor a 30 de Novembro de 2018 em Boletim Municipal. A moratória temporária teve, inicialmente, aplicação nos bairros de Alfama, Mouraria, Castelo, Bairro Alto e Madragoa, estendendo-se mais tarde para os bairros da

Graça e Colina de Santana. Esta regulamentação teve como principal objetivo a proteção dos bairros históricos e da qualidade de vida dos residentes; a proteção do stock de habitação e a manutenção de um MI acessível (Gotham, 2015; Jefferson-Jones, 2015; Gurrán e Phibbs, 2017; Wegmann e Jiao, 2017). Interessa-nos, com a realização desta análise, entender se estes objetivos foram ou não cumpridos, bem como o reflexo percebido desta restrição nas dinâmicas imobiliárias vividas até ao momento em Lisboa, tanto nas zonas de contenção como nas zonas imediatamente adjacentes

Desta forma, a presente dissertação focar-se-á no estudo das percepções dos actores da oferta imobiliária e do Alojamento Local sobre os impactos desta nova legislação. Será aplicada uma metodologia qualitativa, nomeadamente na realização de entrevistas semiestruturadas a indivíduos representantes dos três grupos identificados desta oferta, especificamente: Mediadoras Imobiliárias; Consultoras Imobiliárias e Gestoras de Ativos para Alojamento Local. A análise que irá ser desenvolvida pretende responder à questão de investigação principal: *Qual a percepção dos actores da oferta do MI e do AL sobre o impacto da Nova Lei do AL na cidade de Lisboa?* e subsequentes questões de enquadramento: *Como evoluiu o MI em Lisboa?* e *Como evoluiu o AL em Lisboa?*

Ao longo dos quatro primeiros capítulos é feito o enquadramento teórico da investigação¹. Primeiramente, é abordado o fenómeno do Turismo Urbano, nomeadamente no que concerne ao seu crescimento, ao seu papel no desenvolvimento das cidades turísticas e eventuais impactos resultantes. O Capítulo que se segue partirá do enquadramento global do MI, particularizando-se, mais tarde, num enquadramento do MI em Portugal. Este enquadramento económico e macroeconómico permitirá inferir as mais recentes dinâmicas do MI em Lisboa, particularmente importantes para a determinação de eventuais impactos resultantes da ‘Nova Lei do AL’. O Capítulo 3 abordará a relação entre o Turismo Urbano e o MI, focando-se nos impactos do mais recente *boom* turístico nas dinâmicas imobiliárias das cidades. O Capítulo final do enquadramento teórico permitirá entender o desenvolvimento do AL enquanto alternativa face à hotelaria tradicional. No seguimento, permitirá também apurar a extensão das motivações que levaram a que o AL se tornasse num expressivo segmento económico da cidade de Lisboa, referindo, também, as externalidades negativas resultantes deste fenómeno. A estratégia de regulamentação ao AL é uma temática que será também explorada ao longo

¹ Ver estrutura da dissertação no **Anexo I**.

deste quarto capítulo. Neste sentido, partiremos de uma contextualização do quadro regulatório em vigor nas principais cidades europeias, analisando posteriormente a regulamentação do AL em Portugal, terminando com a ‘Nova Lei do AL’, que levou à suspensão do registo de AL em alguns bairros do centro histórico de Lisboa.

O Capítulo 5 estabelecerá a metodologia da investigação, discutindo os instrumentos utilizados para responder à questão de investigação principal. Neste capítulo será ainda feita uma contextualização do objeto de estudo (Lisboa e, mais concretamente, a Zona de Contenção- Alfama, Mouraria e Castelo). A análise e discussão dos resultados obtidos estará representada no Capítulo 6, onde serão apresentados os principais resultados da análise de conteúdo às entrevistas realizadas. Estes resultados consistem na relação dos dados qualitativos apurados, relativos às percepções dos actores da oferta sobre os impactos da Nova Lei do AL, com os dados descritivos existentes sobre o comportamento do MI em Lisboa, particularmente no seu centro histórico, e respetiva ligação com o enquadramento teórico.

Capítulo 1. Contextualização do Turismo Urbano

O turismo mudou o mundo e o turista mudou o turismo. A tecnologia, a inovação, as alterações demográficas (UNWTO, 2018a), a desindustrialização, a globalização e a urbanização (Ashworth e Page, 2011) exigiram ao turismo uma mudança e adaptação para que se mantivesse um setor competitivo à escala global. Uma percepção demasiado básica daquilo que é o turismo refere que o setor representa uma “opção fácil para o desenvolvimento, na medida em que depende amplamente dos recursos naturais já existentes: sol, mar e areia- não dependendo do investimento em infraestruturas” (Crick, 1989:315). Contudo, desde os anos 90 (Edwards *et al.*, 2008) que existe uma percepção de que as cidades, enquanto destinos com alta densidade de infraestruturas, pessoas e funções; com heterogeneidade social e cultural; com multi-funcionalismo económico e centralidade física face às redes regionais e interurbanas (Pearce, 2001) são extremamente atrativas para os turistas. Esta noção tem contribuído para um maior interesse no estudo da cidade enquanto estrutura turística, ou seja, no estudo do Turismo Urbano.

1.1. A Globalização, a Desindustrialização, a Urbanização e o Crescimento do Turismo Urbano

O *boom* do turismo de massa nos anos 60 foi, possivelmente, o ponto de partida para o fenómeno turístico com maior crescimento observado até ao momento nos países economicamente desenvolvidos- o turismo urbano (Ashworth, 1989; Ashworth e Page, 2001; Law, 2002; Maitland e Ritchie, 2009). Negligenciado até então, este fenómeno foi estudado pela primeira vez por Asworth em 1989. O autor afirma que, apesar de até ao momento não existirem referências académicas sobre a existência de um turismo em ambiente urbano, maioritariamente por incúria dos urbanistas, o turismo é uma atividade que ocorre e influencia a cidade há muito tempo (Maitland e Ritchie, 2009). Na origem do seu desenvolvimento estão forças espaciais, sociais, económicas e tecnológicas (Postma *et al.*, 2017), em particular, processos como a desindustrialização, a urbanização e a globalização (Law, 1992; Uysal, 2015).

A desindustrialização permitiu que existissem condições nos centros urbanos para o crescimento do turismo de cidade. O fenómeno, com início em meados dos anos 70, impôs uma reavaliação económica e cultural da arquitetura tradicional local existente, baseada, até então, quase exclusivamente na indústria da manufatura. Spirou (2011) afirma que a redução da necessidade de pessoal nas fábricas, fruto do desenvolvimento

da tecnologia, combinada com o crescimento do setor dos serviços e um aumento dos níveis de educação resultou num previsível declínio da produção e capacidade industrial. Este declínio culminou no encerramento de diversas infraestruturas fabris, causando uma diminuição do emprego disponível e, consequentemente, o aumento do número de desempregados (Uysal, 2015). A realidade industrial vivida nos centros das cidades, conjugada com o movimento generalizado da população para a periferia (descentralização) e a ampliação dos limites da cidade criaram o contexto na qual o turismo urbano emerge enquanto a “principal ferramenta de crescimento económico”, eleita pelos responsáveis políticos para o retrocesso da decadência urbana provocada pela desindustrialização (Spirou, 2011:42). Segundo Law (1992) o turismo, enquanto indústria substituta nos centros das cidades, apresentava a capacidade de, naturalmente, potenciar a reconstrução da economia local, gerar receita e criar emprego.

Resultado do notável crescimento das populações nas cidades, Law (1992) e Uysal (2015) apontam para a urbanização como o segundo processo que, forçosamente, acompanhou o crescimento do turismo urbano. Atualmente, 55% da população vive em áreas urbanas, uma proporção que é expetável que cresça até aos 68% em 2050, de acordo com a United Nations (2019). Ashworth e Page (2011) salientam que o fenómeno é particularmente visível com o crescimento de megacidades² (e.g. São Paulo, Tóquio, Deli, Nova Iorque, Los Angeles, entre outras). Segundo Hall (2006), o processo de urbanização está intimamente relacionado com o turismo por duas razões: primeiro, devido à influência do turismo na urbanização dos espaços destinados ao lazer, mas também por ser um elemento da rotina de produção da maioria das cidades que, mesmo não tendo economias totalmente orientadas para o turismo, primam pela satisfação dos seus consumidores e pela sua mobilidade (Page e Hall, 2003). Mullins (1991) formula uma definição particularmente importante para entender a influência da urbanização no turismo e vice-versa. O autor menciona a existência de um tipo de urbanização com orientação exclusivamente turística, caracterizada por cidades, quase na sua totalidade, construídas ou reconstruídas para consumo massificado de atividades recreativas. O fenómeno é explicado da seguinte forma:

“Cidades que oferecem uma vasta escolha de oportunidades de consumo, na qual os consumidores são, maioritariamente, os turistas e pessoas que se movem para o centro

² Consideram-se **megacidades**, cidades que tenham mais de 10 milhões de habitantes.

da cidade com o objetivo de se alojar por um curto período de tempo...para que possam “consumir” os produtos e serviços que a cidade tem para oferecer.”

(Mullins, 1991:326)

É evidente o esforço atual das cidades para se reorganizarem e criarem uma nova identidade urbana. A estratégia, que engloba a reinterpretação e romantização do seu passado, permite responder às alterações da estrutura socioeconómica como, por exemplo, as pressões fiscais. Esta nova identidade promove, na maioria dos casos, uma imagem cultural baseada no entretenimento, nas atividades de lazer, no turismo urbano e nos congressos (Spirou, 2011). Por outras palavras, as cidades estão a ser reformuladas com o único objetivo de vender prazer (Mullins, 1991) servindo-se dos museus, festivais, espaços públicos, bolhas turísticas, estádios desportivos, teatros, centros de convenções e do embelezamento urbano como principais ferramentas para avançar nesta nova direção (Spirou, 2011). Esta ‘moderna’ estratégia urbana, todavia, não teria tido o resultado esperado sem a conjuntura proporcionada pela globalização. Cohen (2012) define globalização como sendo o processo que permitiu a eliminação de barreiras económicas, políticas e culturais, expandindo os fluxos de informação, de tecnologia, de capital, de bens, de serviços e de pessoas, de tal forma que se estabelecesse uma interligação entre quase todos os pontos do mundo. O início da globalização foi marcado pelo período de intensa expansão económica resultante do fim da segunda guerra mundial (Spirou, 2011). Acontecimentos como, por exemplo, o desenvolvimento do transporte aéreo, em 1950, foram a chave para que destinos longínquos passassem a estar, de forma fácil e rápida, interligados. No entanto, não foi apenas o transporte aéreo que contribuiu para este mundo sem fronteiras, mas também os hotéis e a adoção de uma estratégia internacional, juntamente com todas as indústrias relacionadas, que procuraram criar uma rede global que atendesse às necessidades emergentes dos turistas (Spirou, 2011; Cohen, 2012). Como Spirou (2011:68) afirma: “A globalização alimentou o crescimento da indústria hoteleira. As grandes empresas posicionaram-se internacionalmente para que pudessem retirar vantagem das crescentes oportunidades do sector”. Face ao exposto, é irrefutável que o fenómeno turístico tenha uma relação direta com a era da globalização: “Existe um efeito positivo da globalização no crescimento económico global, na criação de emprego, na competitividade entre empresas e na expansão da oferta existente para o consumidor, a preços cada vez mais reduzidos.” (Dwyer, 2015:326).

1.2. A Definição de Turismo Urbano

O turismo, segundo UNWTO (2019), é o fenómeno social, cultural e económico que consiste no movimento de pessoas (turistas) para países ou espaços fora do seu ambiente habitual, com um objetivo pessoal ou profissional. Para que seja considerada turismo, esta deslocação não poderá exceder o período máximo de 1 ano. A classificação mundialmente aceite para o turismo segmenta a atividade de acordo com o tipo de destino e motivações para viajar, num conjunto de definições que enunciarei: turismo cultural, ecoturismo, turismo rural, turismo de aventura, turismo de saúde, turismo de bem-estar, turismo médico, turismo de negócios, turismo gastronómico, turismo costeiro ou marítimo, turismo de montanha, turismo educacional, turismo de desporto e, por fim, **turismo urbano ou de cidade**.

*“O **turismo urbano**, ou de cidade, é um tipo de atividade turística que ocorre num espaço urbano. Os seus atributos inerentes consistem em possuir uma economia não-agrícola baseada na administração, na manufatura, no comércio e nos serviços, sendo para além disso, também o ponto central do fluxo de transportes. Os destinos urbanos oferecem um leque amplo e heterogéneo de experiências culturais, arquitetónicas, tecnológicas, sociais e naturais e ainda um produto tanto de lazer como de negócios.”*

(UNWTO, 2018b:15)

Igualmente, a Comissão Europeia (CE) define o turismo urbano como sendo “o conjunto de recursos ou atividades turísticas em cidades de grande ou pequena dimensão, oferecidas a visitantes que provêm de uma localização diferente daquela onde pretendem fazer turismo” (CE, 2014). Apesar da atenção prestada à “localização” nas definições propostas pela UNWTO, pela CE e por diversos outros autores envolvidos na temática, Ashworth e Page (2011) acreditam que a definição do fenómeno não poderá estar restrita à sua etimologia. Assim sendo, os autores propõem que não é a conjunção do adjetivo “urbano” com o nome “turismo” que delimita a atividade num contexto espacial. Note-se que o turismo urbano pode ocorrer em áreas “não urbanas”. De acordo com Edwards *et al.* (2008:1033) “o turismo urbano é distinguível de outras formas de turismo pelo conjunto de características que, não sendo aplicáveis a todos os destinos urbanos, podem ser aplicáveis a alguns destinos não urbanos”.

Como vimos anteriormente, os estudos de Law (1992), Uysal (2015) e Postma *et al.* (2017) apontaram para os fenómenos de desindustrialização, globalização e urbanização

como os principais contribuidores para o crescimento do turismo urbano. Mais tarde, Law (1996) acrescentou ainda que o conhecimento de que os turistas eram agora mais conscientes dos atributos específicos de localização, escala e oportunidades dos ambientes urbanos também contribuiu para que as cidades promovessem, cada vez mais, o turismo como indústria, agilizando, gradualmente, as suas estratégias para corresponderem à procura turística crescente. Com base em ambas as perspetivas, Ashworth e Tunbridge (2000) consideram que o turismo urbano não foi um fenómeno planeado, mas sim o resultado de um acaso e de uma conjuntura propícia.

1.3. A Cidade de Consumo e os Recintos Turísticos

A reestruturação da cidade orientada ao turismo urbano incentivou a que se criassem novas identidades e novas visões. Acreditou-se que vender a cidade como espaço de consumo seria a solução para que a economia prosperasse. A partir desse momento o caminho para a reurbanização foi tomado com um único objetivo: atender às necessidades dos turistas. O resultado é que, atualmente, na cidade, existem áreas que, devido à intensa exploração do turismo, adquirem uma identidade espacial, cultural, social e económica destinada ao consumo. Estas zonas caracterizam-se por agrupar um vasto leque de serviços turísticos, geograficamente posicionados para que a interação entre o espaço, as pessoas, as atividades e a arquitetura formulem a melhor experiência para o turista (Ashworth e Tunbridge, 2000; Hayllar e Griffin, 2005). Estas áreas denominam-se recintos turísticos e, para o propósito deste estudo, aceitamos a definição de Hayllar e Griffin (2005:517):

“Uma distintiva zona geográfica que se situa dentro de uma vasta área urbana, na qual a maioria do terreno disponível é usado para atividades turísticas e está, preferencialmente, delimitado. Estes recintos possuem um carácter distintivo em consequência da mistura de atividades e da utilização do espaço...”

No contexto do estudo que realizamos, analisar o desenvolvimento destes recintos à luz dos conflitos associados à gestão de interesses dos diversos grupos de *stakeholders* do turismo urbano é, manifestamente, o mais importante (Searle, 2010). Segundo Spirou (2011), o desenvolvimento dos recintos turísticos é largamente influenciado pela dimensão política. Tal significa que, em termos institucionais, as decisões que culminam na criação destes locais deverão sempre apelar ao equilíbrio entre a procura turística existente (que usualmente se foca no conforto) e o desejo de assegurar a proteção dos componentes históricos e culturais deste ambiente (Spirou, 2011). Meethan (1997) refere

que o controlo sobre o espaço turístico deve sempre envolver tanto elementos económicos como elementos institucionais, na medida em que representa a principal forma de criar e manter a identidade da zona. Qualquer perda de controlo do espaço poderá ser uma ameaça para a identidade local. No entanto, como Hall e Jenkins (2003) referiram, a literatura existente sobre as políticas do turismo frequentemente ignorou as dimensões políticas envolvidas na criação e gestão do turismo urbano. Com a evolução do fenómeno surgiu a necessidade de formular uma base teórica para as políticas de gestão destes recintos que salvaguardasse a integridade da cidade turística, o que, segundo Hayllar *et al.* (2010), é também o necessário para garantir que o uso deste espaço urbano satisfaz as necessidades de todos os *stakeholders*. Independentemente de como ocorreu a formação do recinto turístico, a tomada de decisão sobre o futuro desta área da cidade deverá ser consciente e em conformidade com as mudanças características das dinâmicas turísticas. Toda e qualquer decisão deverá ter em consideração o risco de “criar uma periferia económica e socialmente isolada” (Meethan, 1997:9), pelo que é necessário ter uma visão holística do desenvolvimento do turismo urbano. O foco das políticas do turismo não deverá ser restrito e a mudança terá de ser promovida para a população como um todo, tanto como é para os *stakeholders*. Apesar da evidente complexidade do fenómeno (Law, 1992), o turismo é uma atividade fundamental para que as cidades possam expressar a sua imagem e identidade no contexto de globalização na qual atualmente vivemos (Selby, 2004), beneficiando economicamente e socialmente ao fazê-lo.

1.4. Dimensão e Impactos do Turismo Urbano

“A complexidade do fenómeno do turismo urbano emerge quando os visitantes interagem com as atrações e infraestruturas desenvolvidas sem propósito turístico, com os residentes locais e comunidades e com a atividade económica da cidade não direcionada ao turismo.”

Hayllar *et al.* (2010:7)

De acordo com Wall (1997), Ardahaey (2011), Moeller *et al.* (2011) e Mason (2015), é expectável que, da normal atividade do turismo, surjam impactos, pelo que é imperativo que se pense sempre no turismo como uma atividade *‘trade-off’* onde, em troca dos benefícios económicos da atividade, os destinos suportarão impactos em diversas outras áreas. Com base no estudo de Mason (2015), estes impactos/externalidades poderão ocorrer a nível sociocultural, económico e ambiental. Na literatura existente, a análise dos

impactos do turismo confronta duas perspetivas teóricas. Por um lado, uma perspetiva ‘pragmática’ e ‘otimista’, fortemente comunicada pela UNWTO, que propõe o turismo como o principal impulsionador para o progresso socioeconómico, na medida em que é uma atividade com um impacto maioritariamente positivo na obtenção de divisas, na criação de receita para o estado e para o desenvolvimento regional, na criação de emprego, na revitalização das regiões pobres ou não industrializadas, no estímulo das artes locais e das atividades culturais tradicionais, no rejuvenescimento da vida social e cultural da população local, na renovação das tradições arquitetónicas e na promoção da necessidade de conservação de áreas com uma beleza diferenciadora e valor cultural estético (Mason, 1990; Lickorish e Jenkins, 2007). Por outro lado, uma perspetiva mais ‘pessimista’ sugere que o turismo tem uma influência devastadora para as sociedades recetoras e para a sua cultura (Harrison e Sharpley, 2017). O turismo de massa, enquanto fenómeno relativamente recente (entre o pós-guerra e a atualidade) é, por si só, uma amostra deste efeito devastador do turismo (Lickorish e Jenkins, 2007; Sezgin e Yolal, 2012). As peças fundamentais para o despoletar desta ‘quarta fase do turismo moderno’ são: o maior rendimento disponível das famílias e a redefinição dos seus comportamentos e estilos de vida que levou ao surgimento de um maior interesse por viajar (Lickorish e Jenkins, 2007). Os números, de acordo com a *World Trade Organisation* (WTO) são a maior evidência disso: desde 1960 o total de chegadas turísticas global cresceu de 69 milhões para 537,4 milhões em 1994, chegando a atingir 1 323 milhões em 2017, com base nos dados provisórios da Organização Mundial de Turismo (OMT). Será, no entanto, sustentavelmente comportável este crescimento exponencial do turismo?

A realidade é que, no início dos anos 80, e findo o entusiasmo inicial pelos impactos positivos do turismo, diversos autores começaram a questionar o seu verdadeiro valor, reforçando a existência de diversos custos não-económicos inerentes ao seu desenvolvimento. Estes, na sua maioria sociais e ambientais, aparentavam sobrepor-se ao efeito benéfico económico trazido pela atividade turística.

“Nos anos 80, a sociedade começou a questionar se o turismo era uma bênção ou uma catástrofe, no entanto, atualmente o problema é meramente académico tendo em consideração o valor do turismo enquanto maior e mais potente indústria do mundo e o seu papel global enquanto empregador.”

(Smith, 2001:107)

A nova interpretação do fenómeno, conjugada com uma crescente consciencialização da comunidade para os efeitos negativos do turismo, impulsionou o interesse dos académicos na categorização das consequências da atividade turística. Para Pearce (1989), Mason (1990) e Harcombe (1999), o turismo tem um impacto económico negativo nos seguintes: i) na inflação, na proporção de que, quanto maior for a procura turística por um destino, maior será o seu reflexo no aumento generalizado dos preços e ii) no custo de oportunidade, que reflete o custo de imputar uma determinada área à atividade turística, privando a prática de outras atividades económicas, passível de culminar numa grave crise económica sempre que a procura não corresponder ao esperado.

Os efeitos não-económicos resultantes da interação entre o turista e a comunidade recetora são os que têm despertado maior interesse académico (Lickorish e Jenkins, 2007). Note-se que o turismo é um ‘evento totalmente social’, pelo que é espetável que provoque alterações estruturais na sociedade. A problemática existente com os impactos sociais do turismo baseia-se na relação entre a sociedade recetora e o turista. Esta relação, contrariamente aos impactos negativos económicos do turismo, é difícil de mensurar por focar-se primariamente em avaliar atitudes, percepções (Ryan *et al.* 1998) e opiniões (Williams e Lawson, 2001) da comunidade anfitriã e dos visitantes. Alguns impactos são relativamente fáceis de observar, como por exemplo a formação de multidões em áreas turísticas (Haley *et al.*, 2005), o conflito de espaço entre turista e comunidade local (Andereck *et al.*, 2005; Choi e Sirakaya, 2005; Haley *et al.*, 2005) e, particularmente importante para o objetivo deste estudo, o aumento do custo geral de vida (Haley *et al.*, 2005), nomeadamente no seu reflexo no aumento dos preços do imobiliário disponível para venda ou arrendamento (Williams e Lawson, 2001; Haley *et al.* 2005; Deery *et al.*, 2012). Este último impacto do turismo será analisado com maior detalhe no capítulo que se segue.

Capítulo 2. Contextualização do Mercado Imobiliário

2.1. Características do Mercado Imobiliário Global

Para que seja possível quantificar o impacto do turismo urbano nos preços dos imóveis residenciais, é essencial entender o conceito de ‘mercados imobiliários’: os ativos imobiliários (Hudson-Wilson *et al.*, 2005) “são uma parte integrante da economia global, representando mais de 50% da sua vitalidade económica” (Pires *et al.*, 2018:169), pelo que é importante reconhecer que o mercado imobiliário tem um papel fundamental no desenvolvimento económico e social de uma região ou país. Face a essa informação, quaisquer “alterações no valor do imobiliário ou no volume de transações podem resultar em graves consequências para outros setores da economia” (Maie e Herath, 2009:2; Barras, 2009).

A globalização, mais uma vez, foi o fenómeno que permitiu a integração total dos mercados de investimento mundiais (Goetzman e Watcher, 2012). Face à instabilidade financeira, nomeadamente a existência de períodos de crise, diversos investidores foram forçados a considerarem uma visão mais holística do mercado imobiliário olhando, mais recentemente, além das suas barreiras nacionais (Eichholtz e Huisman, 2001). Apesar de fisicamente imóvel, o imobiliário é um produto transacionável em mercados internacionais. Por isso, a partir de 1990, os autores detetaram uma relação evidente entre a indústria imobiliária e o emergente fenómeno de integração económica global (McGough e Tsolacos, 1995; Baum, 2001; Pugh e Dehesh, 2001; Barras, 2009). Ainda assim, e apesar de se tratar de um fenómeno de globalização aparentemente natural, a maior predisposição dos investidores a diversificar fora das suas fronteiras nacionais poderá ser também resultado da crescente disponibilidade de informação sobre o risco e o retorno do investimento. Quando os investidores optam por uma estratégia de desenvolvimento global procuram altos retornos financeiros, diversificação de negócios e redução do risco (Bardhan e Kroll, 2007; Goetzman e Watcher, 2012).

São diversos os actores intervenientes no mercado imobiliário. Por um lado, temos a procura, onde destacamos os compradores e investidores, por outro lado temos a oferta, onde destacamos os promotores, os mediadores, os investidores, as consultoras entre outros. Indiretamente, diversos outros actores intervêm também no processo imobiliário (Hudson-Wilson *et al.*, 2005).

2.2. Características do Mercado Imobiliário Português

“2018 foi o melhor ano de sempre para o setor imobiliário... O mercado é hoje sustentado em fatores “palpáveis”. Há uma procura real (e transversal a todos os setores) muito superior à oferta, e esse tem sido o impulsionador dos preços; ao mesmo tempo que o nível de alavancagem do mercado é muito inferior ao da década passada, com maior recurso a capitais próprios nas transações e o crédito à habitação está ainda a metade do que se via em 2007.”

(JLL, 2019:2)

Portugal está gradualmente a destacar-se no ‘radar’ do mundo, e isso é particularmente visível nos resultados de quase todos os setores nacionais. A estabilidade política e económica e a notável qualidade de vida fazem do nosso país um excelente candidato para o investimento estrangeiro, o que tem contribuído para a mudança da conjuntura em que vivemos durante vários anos. Entre 2008 e 2013 Portugal atravessou uma grave crise financeira que se traduziu numa grande desvalorização do MI, tanto a nível de número de contratos de promessa compra e venda de habitação como a nível dos preços desses contratos. Este processo de desvalorização do MI português teve início em 2006 por diversas razões entre as quais as suas dinâmicas internas (Henriques, 2017), nomeadamente deficiências no controlo sobre a evolução dos preços das habitações, o ritmo de construção e urbanização e a evolução do endividamento. Em Portugal, o movimento especulativo e de euforia (nível excessivo de confiança que se baseia sobretudo nas tendências do passado, mais do que na racionalidade ou na qualidade das opções de investimento (Glaeser, 2013)); resultou num rápido aumento dos preços dos imóveis (ativos imobiliários) que, de forma significativa e no espaço de tempo que compreende 1994-2006, atingiram o seu pico máximo e iniciaram, em 2006, uma descida acelerada. Em 2012, Portugal registou um mínimo nos preços de habitação. O período compreendido entre 2012 e 2016 marcou o início de uma tímida recuperação. A partir de 2016 e até à atualidade, o crescimento do mercado imobiliário tem sido, essencialmente, eufórico e exponencial. Os fatores que poderão ter contribuído para este crescimento são diversos, ainda assim destaco, para o efeito do presente estudo, o papel dos pacotes para atração de investimento estrangeiro, como é o caso do regime fiscal favorável a

Residentes Não Habituais (com início em 2009), dos Fundos de Investimento Imobiliário e do programa Golden Visa³ (estabelecido em 2012).

Com o objetivo de contextualizar o mercado imobiliário em Portugal, particularmente na cidade de Lisboa, iremos analisar indicadores macroeconómicos, económicos e financeiros.

De acordo com a teoria económica, a riqueza das famílias é um elemento fundamental na determinação do consumo agregado (Modigliani e Brumberg, 1954) e a habitação é o seu principal ativo. Quando surge a necessidade de comprar um imóvel, o capital disponível das famílias é um dos principais fatores a influenciar a sua tomada de decisão. A grande crise financeira em Portugal despoletou-se há, precisamente, 10 anos. Nesse ano (2009) o PIB *per capita* atingiu o mínimo (20 130,50 €) face ao crescimento visível no período que antecedia (2000-2007).

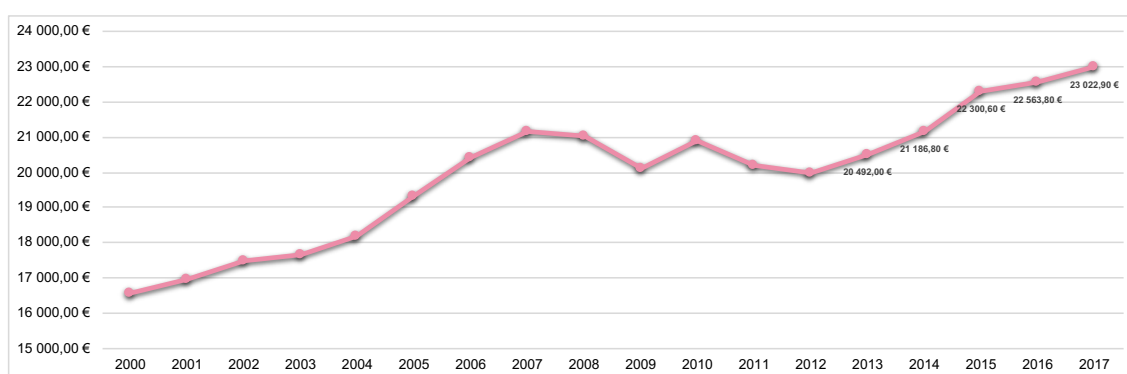


Gráfico 1- PIB per capita (€) em Portugal (Fonte: PORDATA- Dados)

Existe, definitivamente, uma relação entre a taxa de crescimento do PIB num dado lapso de tempo, e a evolução do desemprego num período análogo. Desta relação podemos observar que, usualmente, o desemprego tende a decrescer quando se verifica crescimento económico. Em consequência disso, em 2008 a taxa de desemprego era relativamente baixa (7,6%), no entanto, nos anos que decorrem entre 2008 e 2013, face à estagnação do crescimento económico, a taxa de desemprego começou a aumentar até atingir o seu pico

³ Denominado de forma oficial Autorização de Residência para a Atividade de Investimento (ARI) exige a aquisição de um imóvel de 500 mil euros ou mais; ou a aquisição de um imóvel com 30 anos ou mais, de 350 mil euros ou mais e localizado em áreas de reabilitação urbana. Permitindo assim, através de um destes investimentos imobiliários, autorização de residência válida em Portugal e consequente mobilidade gratuita dentro do Espaço Schengen.

máximo entre o período de 2000-2018: 16,2% em 2013. Atualmente (consideramos os valores de 2017), o PIB *per capita* é de 23 022, 90€, o maior desde 2000, e a taxa de desemprego é de 8,9%, como podemos observar nos Gráficos 1 e 2.

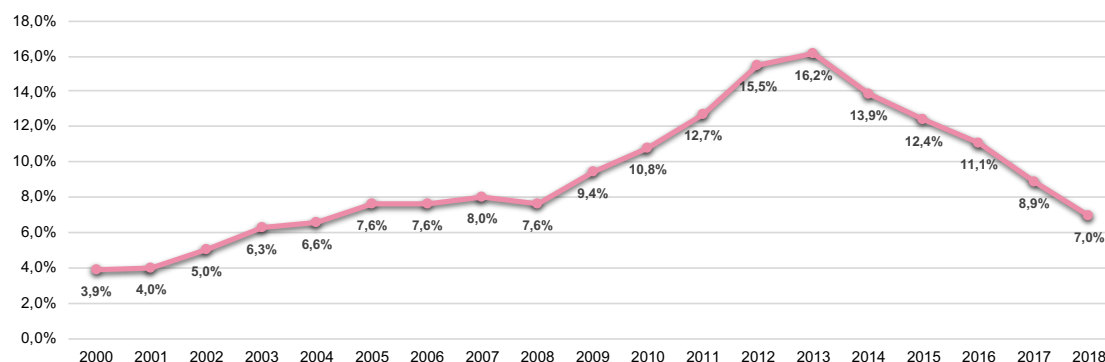


Gráfico 2-Taxa de Desemprego (%) entre 2000-2018 (Fonte: PORDATA- Dados)

O ritmo de crescimento do PIB e a diminuição da taxa de desemprego indicam-nos que Portugal atravessa agora um período de prosperidade económica, resultante de algumas melhorias na ótica da produção, da despesa e do rendimento. Os valores mais recentes apontam para uma melhoria da qualidade de vida generalizada dos portugueses, no entanto, surge a questão: será que essa percepção é meramente numérica ou realmente existe um reflexo desta conjuntura positiva no aumento dos rendimentos disponíveis das famílias?

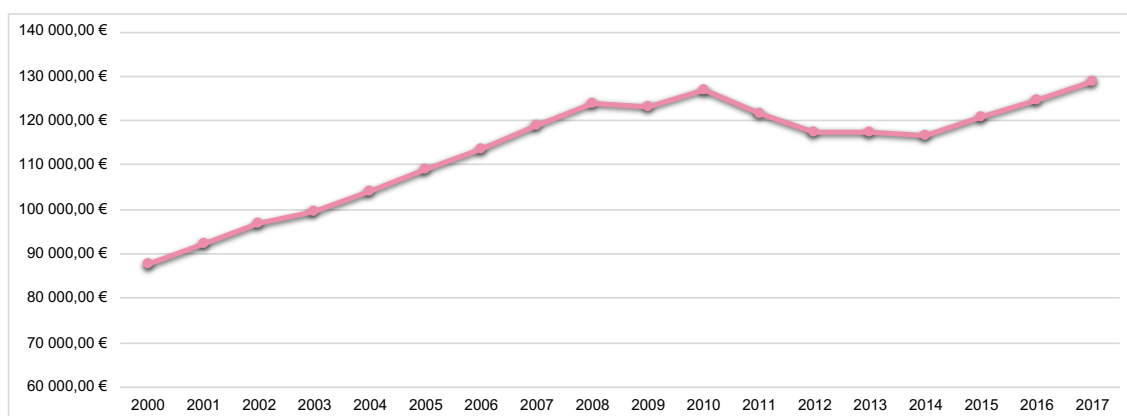


Gráfico 3- Rendimento disponível das famílias (milhões de €) entre 2000 e 2017 (Fonte: INE- Dados)

O Gráfico 3 resume a variação do Rendimento Disponível Bruto das Famílias. Os valores apresentados indicam-nos que, entre 2000 e 2008, o rendimento das famílias aumentou 41,35%. O efeito da crise financeira fez-se sentir em 2008, e no período até ao início da recuperação o rendimento das famílias decresceu 5,67%. A partir de 2014 e até à atualidade, o rendimento disponível das famílias aumentou aproximadamente 10%.



Gráfico 5- EURIBOR a 3 meses (%) entre 2000 e 2018 (Fonte: PORDATA- Dados)

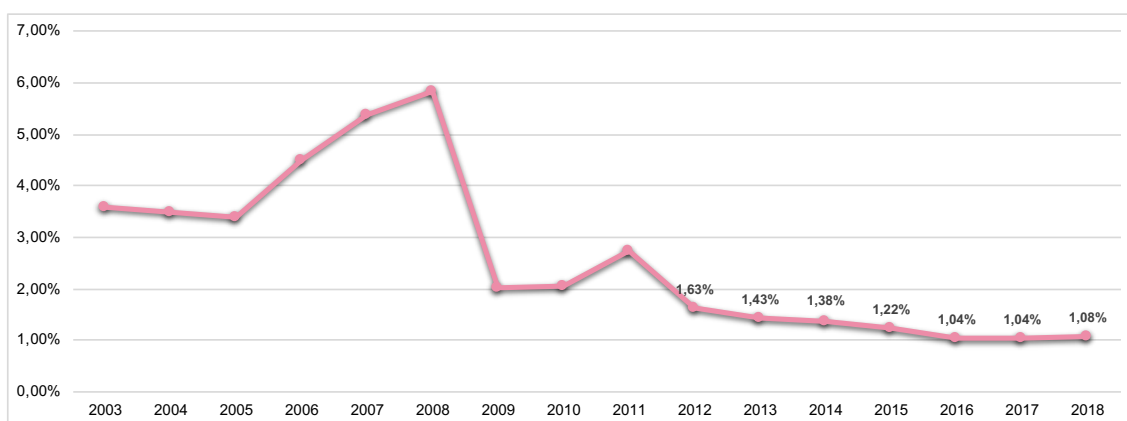


Gráfico 4-Taxa de juro implícita em regime geral nos contratos de crédito à habitação: aquisição de habitação (%) entre 2003 e 2018 (Fonte: INE- Dados)

O enquadramento financeiro (Gráfico 4 e 5) mostra-nos que, entre 2000 e 2008, a taxa de juro implícita (em regime geral) nos contratos de crédito manteve-se alta, assim como o indexante utilizado, a Euribor. Maioritariamente por essa razão, durante este período a maioria dos portugueses optou por adiar a decisão de compra à habitação. Em 2008, com o início da crise financeira, a taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação desceu aproximadamente 66% bem como o indexante, que desceu 85%. As baixas taxas de crédito à habitação (um cenário que se estende até à atualidade) permitiram às famílias reponderar a sua decisão em adiar a compra/troca de casa.

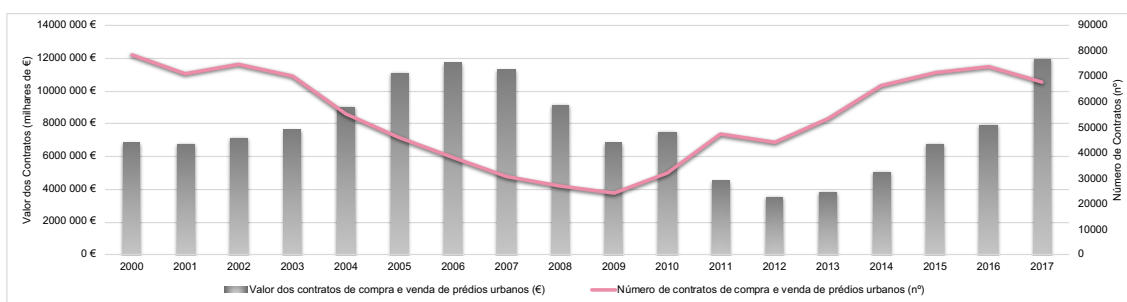


Gráfico 7- Contratos de compra e venda de prédios urbanos na Área Metropolitana de Lisboa (€/nº) entre 2000-2017 (Fonte: INE-Dados)

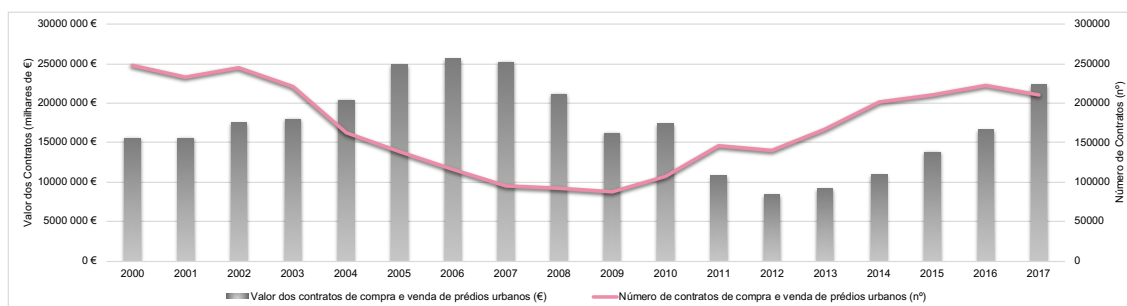


Gráfico 6- Contratos de compra e venda de prédios urbanos em Portugal (€/nº) entre 2000-2017 (Fonte: INE- Dados)

Assim, a partir de 2012, assistimos a um aumento dos contratos de compra e venda de prédios urbanos, não só em valor (€), como também em número (nº). Ao observarmos os Gráficos 6 e 7 entendemos que, entre 2000 e 2004, o número de contratos de compra e venda de prédios urbanos celebrados era elevado, mas o valor monetário desses contratos era relativamente baixo. Com base na teoria dos ciclos (Barras, 2009), este período corresponde a uma fase de recuperação. Na fase de recuperação, com base na lei económica da oferta e da procura, a resposta imediata à procura é realizada com base no stock disponível. Quando o stock está no limiar mínimo os preços geralmente aumentam como resposta ao excesso de procura. Assim, entre o período de 2004 e 2008, apesar do número de contratos ter diminuído, o valor desses contratos aumentou. A partir desse ano, e apesar das baixas taxas de juro do crédito à habitação, o número de contratos de compra e venda reduziu bastante, bem como o seu respetivo valor. Quando consideradas ambas as perspetivas geográficas, nomeadamente Portugal e AML, 2013 foi o ano que marcou o início de um novo ciclo imobiliário. O gradual crescimento do número de contratos de promessa compra e venda, acompanhado pelo crescimento do valor destas transações, relembra-nos, de certa forma, a morfologia do mercado imobiliário no período pré-crise. Para tal, destaca-se a expressão monetária destas transações na AML, que em 2017 atingiu o valor de cerca de 12 mil milhões de euros para um total de 67.824 contratos

celebrados, o que indica que cada contrato foi transacionado ao valor médio de aproximadamente 176.000,0€.

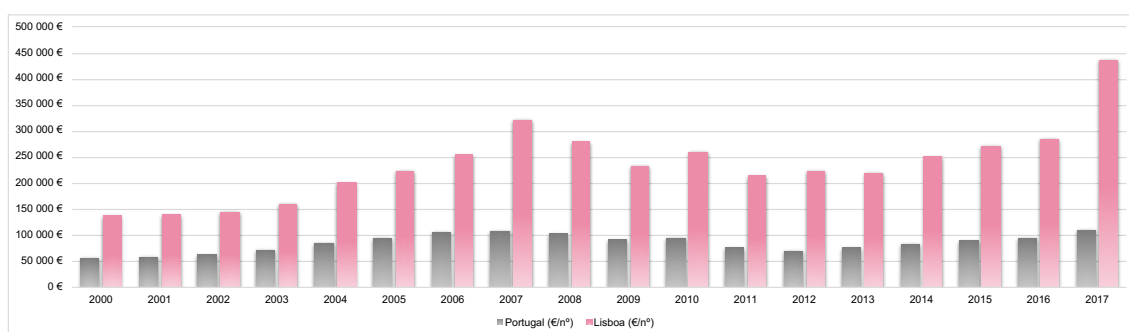


Gráfico 8- Valor médio dos prédios (urbanos + rústicos + mistos) transacionados (€) entre 2000 e 2017 (Fonte: INE- Dados)

O Gráfico 8 mostra-nos as dinâmicas do valor médio dos prédios transacionados totais (rústicos, urbanos e mistos), em Portugal e no Município de Lisboa, baseado nas NUTS III- Área Metropolitana de Lisboa. Com uma estrutura idêntica aos Gráficos 6 e 7, também aqui podemos verificar que o valor médio das transações de prédios no Município de Lisboa foi, em 2017, o mais alto desde o início do milénio, com uma subida de aproximadamente 53% face ao ano anterior. A mais recente subida dos preços de venda dos imóveis resulta de uma procura ‘quente’, principalmente face à oferta disponível. A reação do mercado a esta procura é aumentar os preços numa expectativa confiante de que, assim, a oferta existente terá a maior rentabilidade possível. Os valores observados acima fazem-nos questionar sobre a existência de uma relação entre as baixas taxas de juro do crédito à habitação e a maior procura/compra de imóveis urbanos.

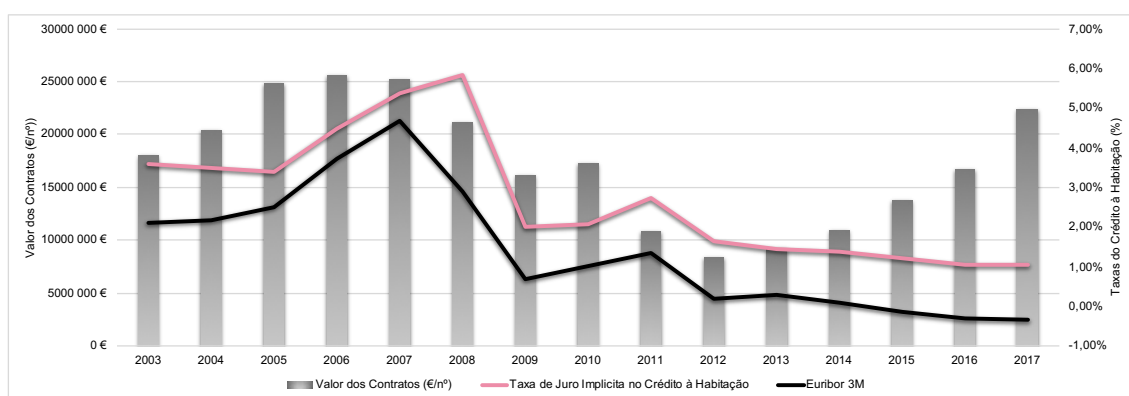


Gráfico 9- Valor dos contratos de compra e venda (€) e taxas do crédito à habitação(%) em Portugal entre 2003-2017 (Fonte: INE- Dados)

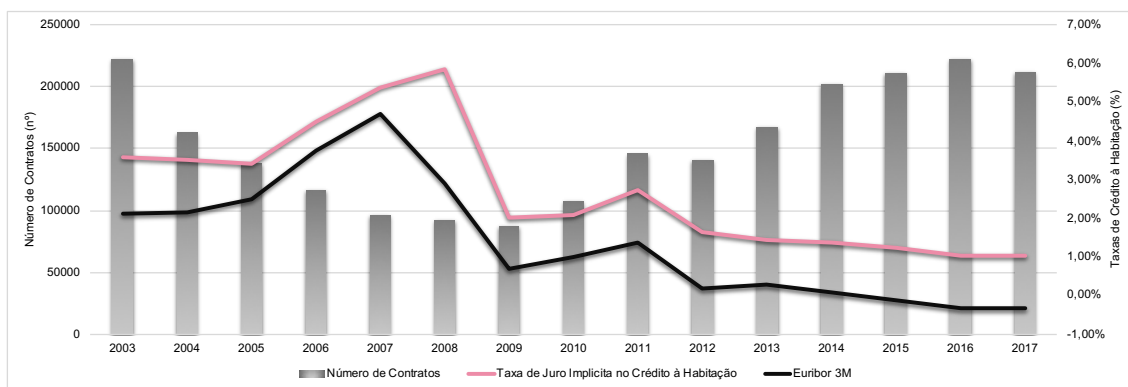


Gráfico 10- Número de contratos de compra e venda (nº) e taxas de juro do crédito à habitação (%) em Portugal entre 2003-2017
(Fonte: INE- Dados)

Os gráficos 9 e 10 confirmam essa teoria, na medida em que é possível observar que a redução das taxas de juro do crédito à habitação entre 2008 e 2009 coincidiram com o aumento tanto do valor, como do número, de contratos de compra e venda realizados.

Capítulo 3. Turismo Urbano e o Mercado Imobiliário

3.1. A Relação entre o Turismo Urbano e o Mercado Imobiliário

Os fenómenos de globalização, desindustrialização e urbanização alteraram as dinâmicas da cidade (Spirou, 2011) forçando-as, por essa razão, a adotar novas estratégias de marketing urbano que promovessem o crescimento económico local (Lestegás *et al.*, 2019). Ainda assim, relativamente à relação existente entre o turismo urbano e o mercado imobiliário, pouco sabemos. Reconhecemos pelo menos que, em ambiente urbano, os turistas têm optado cada vez mais por acomodar-se em estabelecimentos de Alojamento Local. Em Portugal, pelo menos um terço dos turistas procuraram o AL em detrimento da hotelaria tradicional, por oferecer melhores soluções de independência e privacidade, principalmente quando a duração da sua estadia é longa. Segundo o Barómetro do Alojamento Local em Portugal, as famílias (41,30%) são as que mais procuram o AL para se acomodarem, seguido dos casais (34,90%) e, por fim, amigos (18,5%). O AL representa uma alternativa mais acessível ao produto oferecido pela hotelaria tradicional, o que é um fator discriminatório para os turistas quando o assunto é escolher um local para se acomodarem. Por isso, em resposta ao mais recente *boom* turístico em Portugal, particularmente nas cidades de Lisboa e Porto, a exploração de imóveis residenciais para efeitos de alojamento de curto-prazo cresceu exponencialmente, o que se prevê ter resultado numa vasta disposição de impactos negativos nas localizações onde o fenómeno teve maior exposição.

Para o efeito, é importante destacar que a conversão de imóveis residenciais para AL ocorreu num contexto maioritariamente desregulado, pelo que, ao não existirem limites evidentes para o número de imóveis que podiam ser rentabilizados via arrendamento de curto-prazo, investidores e proprietários viram uma oportunidade para transformar os seus ativos em fontes de rendimento. Este foi o ponto de partida para uma primeira ronda de especulação, nomeadamente porque os investidores acreditaram na rentabilidade do AL ao ponto de exercerem uma pressão excessiva no mercado (Quatenaire, 2017a). Simultaneamente, viveu-se uma segunda ronda de especulação, nomeadamente no que concerne à valorização dos ativos geradores de rendimentos. Este fenómeno fez com que, inclusivamente, tenham sido desenvolvidos modelos económicos de avaliação de imóveis com base no rendimento por eles gerado. O ‘método do rendimento’, por exemplo, encara a propriedade como um bem produtivo com uma certa taxa de capitalização (na ótica do

investimento), comparando a possível renda do imóvel com o valor que se obteria num investimento mais seguro (por exemplo, num ativo com um risco mais baixo como os Certificados do Tesouro) (Tavares *et al.*, 2011).

Face à noção, quase intuitiva, de que investidores e proprietários se movem pela proporção de rentabilidade dos seus ativos, diversos tomaram a decisão de trocar o fornecimento no mercado de arrendamento de longa-duração, na qual, usualmente, os residentes participam, para fornecer o mercado de arrendamento de curta duração, principalmente incitado por uma procura externa (não residencial) (Quatenaire, 2017a). A ameaça à oferta residencial existente que, principalmente nos centros históricos das cidades, está a ser reconvertida para novos modelos de negócio, é uma das grandes preocupações da atualidade. Por essa razão, nos últimos anos diversos autores estudaram o efeito direto do crescimento do AL no MI observando o impacto do Airbnb (plataforma *peer-to-peer*⁴ que transaciona AL) no comportamento dos preços dos imóveis (Sheppard e Udell, 2016), no comportamento das rendas (Lee, 2016; Horna e Merantea, 2017; Segú, 2018) e em ambos (Barron *et al.*, 2018).

As conclusões destes autores apontam para o AL como um dos potenciais drivers para a subida de preços no MI que se tem registado nos últimos anos. Ainda assim, é importante não ignorar outros drivers, como é o caso do investimento estrangeiro, que nem sempre está relacionado com AL (Montezuma e McGarrigle, 2019), e do investimento nacional que, através da procura e oferta, vão determinando o comportamento dos preços do MI. Determinados fatores relacionados com a procura, como por exemplo a melhoria do mercado de trabalho (redução da taxa de desemprego), o aumento do rendimento disponível das famílias (Geng, 2018), o aumento da população (Geng, 2018; Sivitanides, 2018) e a procura acumulada do tempo da crise financeira têm, também, sido apontados como drivers para alterações no comportamento dos preços. Da mesma forma, elementos da oferta, como é o caso da diminuição das taxas de juro ou da redução do volume de nova construção e consequente incapacidade de responder às necessidades da procura (Geng, 2018), podem ser também drivers importantes. Contribuem, igualmente, fatores institucionais, como por exemplo a redução das restrições ao crédito à habitação (Geng, 2018) ou os apoios financeiros do governo à reabilitação.

⁴ Considera-se peer-to-peer (P2P), um modelo descentralizado de consumo baseado nas trocas diretas entre produtores e consumidores, sem a participação de intermediários.

A tabela 1 apresenta, de forma resumida, as razões pelas quais o aumento da densidade e disponibilidade do AL poderá resultar num aumento generalizado dos preços no MI (Lee, 2016; Sheppard e Udell, 2016; Horna e Merantea, 2017; Barron *et al.*, 2018; Segú, 2018).

Tabela 1- Síntese das conclusões retiradas dos diversos autores (Fonte: Autoria Própria)

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	LOCALIZAÇÃO DO ESTUDO	CONCLUSÕES RETIRADAS	
<i>Lee (2016)</i>	Los Angeles (Califórnia – Estados Unidos da América)	Mercado de Arrendamento a Longo-Prazo	O Airbnb reduziu 1,0% dos imóveis existentes para arrendamento no mercado de Los Angeles e isso provocou um aumento de 7,3% dos preços de arrendamento em 2014. - Qualquer unidade que previamente estava ocupada por um residente da cidade, e que atualmente está listada no Airbnb, é uma unidade retirada de um mercado de arrendamento a longo-prazo local, consumida agora pela procura turística; - Existe um forte incentivo financeiro para que o proprietário alugue um quarto no Airbnb, a um preço mais baixo do que aquele que a hotelaria tradicional oferece, lucrando com isso mais do que se optasse por responder à procura do mercado de arrendamento.
<i>Sheppard e Udell (2016)</i>	Nova Iorque (Região Metropolitana de Nova Iorque- Estados Unidos da América)	Mercado de Compra e Venda de Imóveis Residenciais	A duplicação do número de Airbnb disponíveis numa determinada localização provoca um aumento entre 6,0% e 11,0% dos preços dos imóveis, <i>ceteris paribus</i>. Os valores foram obtidos no período entre 2003 e 2015. O método da capitalização aplicado a este estudo permitiu concluir que a redução do custo total de propriedade do usuário, via rentabilização na plataforma Airbnb provoca um aumento de 17,7% no preço do imóvel.
<i>Horna e Merantea (2017)</i>	Boston (Massachusetts - Estados Unidos da América)	Mercado de Arrendamento a Longo-Prazo	O aumento de um desvio-padrão na densidade de Airbnb, apurado institucionalmente, provoca um aumento de 4,0% no valor das rendas locais no período entre 2011 e 2016.
<i>Barron et al. (2017)</i>	Estados Unidos da América	Mercado de Compra e Venda de Imóveis Residenciais	O crescimento do Airbnb é explicativo de 4,9% do aumento anual dos preços dos imóveis no período entre 2012 e 2016. Permite aos proprietários rentabilizar a capacidade do imóvel que não está a ser usada, o que aumenta o valor de ser proprietário ao invés de arrendatário.
		Mercado de Arrendamento a Longo-Prazo	O crescimento do Airbnb é explicativo de 2,7% do aumento da renda anual no período entre 2012-2016. Induz os proprietários a substituir a sua atuação no mercado de arrendamento a longo-prazo por a arrendamento a curto-prazo.
<i>Segú (2018)</i>	Barcelona (Espanha)	Mercado de Arrendamento a Longo-Prazo	Os bairros onde a densidade do Airbnb aumentou 1 ponto percentual experienciaram um crescimento de 4,0% no valor das rendas no período entre 2009-2016. Este efeito concentrou-se entre 2013 e 2016, período na qual as rendas aumentaram 28,0% para uma densidade média de Airbnb de 0,77%. - Os proprietários são inconstantes na natureza da duração dos seus arrendamentos, trocando entre arrendamento a curto-prazo e a longo-prazo- Oferta; - Os arrendatários aceitam que existe potencial de troca para o Airbnb por isso aceitam rendas altas para evitar o despejo- Procura.

Sheppard e Udell (2016) desenvolveram um modelo (Figura 1) que identifica três impactos do AL que, através de mecanismos de transmissão, resultam na subida ou descida do valor dos imóveis.

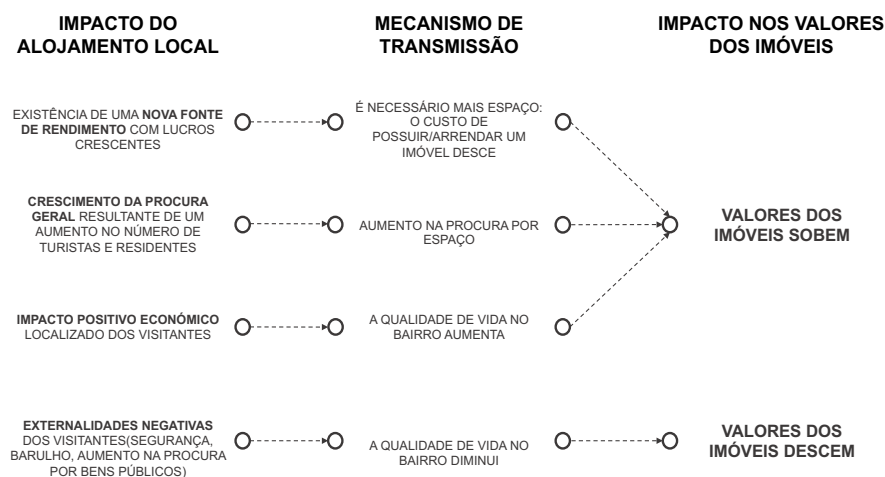


Figura 1- Modelo Conceptual dos Impactos do Alojamento Local baseado em Sheppard e Udell (2016) (Fonte: Autoria Própria)

Ao conjugarmos a teoria desenvolvida por Sheppard e Udell (2016) com os resultados obtidos pelos outros autores concluímos que existe, de facto, uma predisposição ao aumento generalizado do preço de venda e arrendamento dos imóveis nos locais onde se verifica uma grande densidade e disponibilidade de AL. Para além disso, os dados recolhidos dos diversos autores permitiram-nos agrupar três novos impactos do AL (Figura 2) que complementam o estudo proposto por Sheppard e Udell (2016).

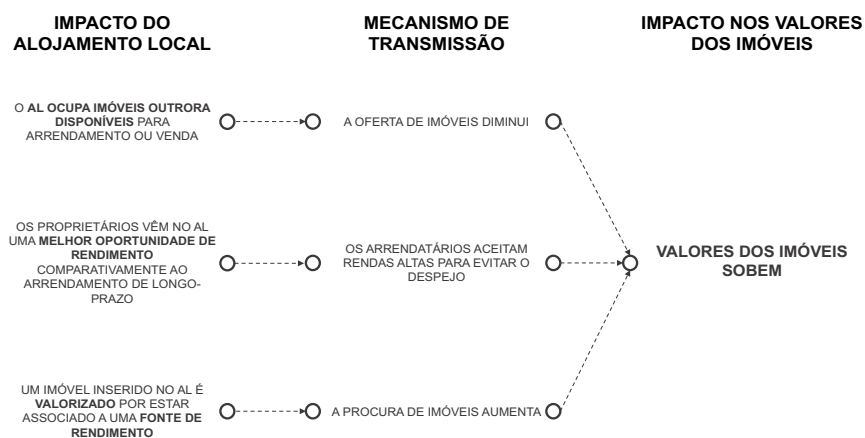


Figura 2- Modelo Conceptual Adaptado dos Impactos do Alojamento Local baseado em Sheppard e Udell (2016) (Fonte: Autoria Própria)

A extensão pela qual qualquer cidade será afetada por estes impactos depende, maioritariamente, de dois fatores: a densidade do AL e a sua rentabilidade (Segú, 2018). Quanto maior a rentabilidade do AL percecionada pelos investidores, maior a sua predisposição a entrar no mercado, o que resultará numa maior densidade da oferta de AL existente. Em Lisboa (cidade com uma área de, aproximadamente, 100 km²), segundo o AIRDNA (2018), existem atualmente 16 230 anúncios no Airbnb, o que significa que existem 162,3 ofertas publicadas por cada km². Barcelona, que tem uma área semelhante a Lisboa (101,9 km²), apresenta, por cada km², um total de 180 anúncios. No entanto, Amesterdão e Berlim, onde as áreas da cidade são consideravelmente maiores (219,3 km² e 891,8 km²) apenas existem 91,2 e 25,3 anúncios por cada km², respetivamente. É muito provável que a rentabilidade do AL nestas cidades esteja na origem da grande densidade e disponibilidade de Airbnb. Segundo os dados observados no InsideAirbnb, em Lisboa, a rentabilidade mensal esperada de um anúncio no Airbnb é de 603€, enquanto cidades como Barcelona, Amesterdão e Berlim apresentam rentabilidades de 685€, 934€ e 550€, respetivamente. É com base nos valores indicados, que representam uma expectativa média de rendimento para um imóvel listado na plataforma Airbnb em Lisboa, que entendemos o crescimento desta cidade enquanto centro turístico, atualmente equiparado a qualquer outra grande cidade Europeia.

Uma identificação astuciosa das consequências da proliferação do AL é crucial para reconhecer que existe uma necessidade de regulamentação urgente. É com base na dimensão destes impactos que a estrutura da regulamentação será criada. Existirá então “um conflito entre habitação enquanto *casa* e enquanto *imóvel*” (Madden e Marcuse, 2016)?

3.2. O Conflito Casa/Imóvel e o Arrendamento de Longa Duração

Lisboa tem vindo a tornar-se a ‘cidade da habitação impossível’. Em 1976, escreveu-se na Constituição da República Portuguesa, na alínea 1 do artigo 65.º que “(...) todos têm o direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar (...)”⁵, no entanto, esta é uma realidade longe daquela que vivemos atualmente na capital

⁵ Ver Constituição da República Portuguesa;

portuguesa. Lisboa sempre foi uma ‘cidade de inquilinos’, no entanto, morar em Lisboa tem vindo a tornar-se, com o passar dos anos, cada vez mais difícil. Apesar do fenómeno estender-se ao concelho (por inteiro), o centro histórico da cidade é onde o efeito de uma rápida transformação, fruto do investimento global em imobiliário e do *boom* do turismo, tem tido um maior reflexo na oferta para habitação existente (Lestegás et al, 2019). Existe habitação? A que preços? Os preços praticados podem ser suportados pelas famílias? Estas são as perguntas que pretendemos responder com o objetivo de entender se a habitação, como disposto na Constituição da República Portuguesa, está ou não ao alcance das possibilidades de quem vive, ou quer viver em Lisboa.

Em 2006 foi criado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que resultou da necessidade de atualizar (de forma gradual) as rendas urbanas habitacionais que se encontravam, até ao momento, congeladas. Apurado à data dos Censos de 2001 (INE, 2001), o valor médio mensal de uma renda no concelho de Lisboa era de 118€, enquanto que, no seu centro histórico⁶ era de 119€. Mais tarde, em 2011 (INE, 2011), os censos já indicavam uma ligeira subida do preço das rendas, que apresentavam um valor médio de 268,54€ para o concelho de Lisboa e de 278,36€ para o seu centro histórico. Contudo, o verdadeiro aumento das rendas de habitação em Lisboa só foi visível a partir de 2012 com a atualização do regime em vigor de arrendamento urbano (NRAU) que, entre o período de 2012-2014, permitiu que a maioria dos contratos passassem a integrar um mercado livre, excluindo apenas aqueles na qual o rendimento anual bruto corrigido do inquilino fosse inferior a 5 salários mínimos nacionais ou onde existissem inquilinos com mais de 65 anos ou com 60% ou mais de deficiência. Segundo o NRAU, os proprietários podem escolher atualizar a renda dos contratos não inferiores a um ano com base num coeficiente de atualização disponível anualmente em Diário de República, fora isso, têm livre arbítrio no valor de arrendamento de novos contratos. Esta liberalização no mercado de arrendamento, num processo quase invisível, mas real e preocupante, marcou o início de uma era de profunda transformação na habitação do centro histórico de Lisboa. Este que, pelas suas dinâmicas socioculturais e espaciais específicas, já era propenso a graves problemas de habitação, nomeadamente no que concerne ao estado de conservação dos imóveis e às suas condições de habitabilidade. A liberalização do mercado de arrendamento foi a principal instigadora do mais recente excessivo aumento nos preços

⁶ O centro histórico de Lisboa é constituído pelas freguesias de Campo de Ourique, Estrela, Misericórdia, Penha de França, Santa Maria Maior e São Vicente;

das rendas e da diminuição da oferta, sobretudo devido à pressão imobiliária criada pelo turismo e pelo investimento. Entre a perpetuação dos antigos conflitos na habitação e o desenvolvimento de uma nova e disruptiva dinâmica imobiliária, um cenário preenchido de diversas situações de exclusão na habitação surge: i) quem é expulso por não ter condições económicas para suportar os preços de habitação praticados; ii) quem cede à pressão de vender, porque as ofertas são atrativas ou porque o sentido de comunidade já não lhes agrada e iii) quem gostaria de habitar no centro histórico, mas não tem capacidade financeira para o fazer.

São diversas as razões pelas quais os centros históricos são, atualmente, zonas peculiarmente propensas a fenómenos de especulação, despejo, *bullying* e assédio imobiliário. Como já foi referido no Capítulo 1, os anos 40 marcaram o início de um período de intensa desvalorização, perda de habitantes e desindustrialização que, com o passar dos anos, colocou o centro histórico de Lisboa num contexto de grande fragilidade e disponibilidade: configuração sociodemográfica peculiar e edifícios em elevado estado de degradação. No entanto, recentemente e fruto dos estímulos do investimento, do turismo, da reurbanização urbana e do imobiliário, esta zona passou por um conjunto de mudanças assentes na revalorização (simbólica e cultural) do espaço, que se traduziram na atração de novas atividades, profissões, utilizadores e residentes.

O crescimento anual dos valores de arrendamento no Centro Histórico de Lisboa permite-nos afirmar com alguma segurança que, numa trajetória (aparentemente) irreversível, o tecido habitacional desta zona passará a ser constituído apenas por habitação de luxo e Alojamento Local. Surge a seguinte questão – ‘Porque é que esse fenómeno é, para a sociedade, para o governo, para o país e para os media, disruptivo?’

A principal razão prende-se no facto de existir uma clara substituição de uma classe de residentes particularmente sensíveis e de estrato social mais baixo por residentes nacionais e internacionais de estrato social alto, alimentando uma procura desenfreada por habitação de luxo. No entanto, o cerne do problema materializa-se nas formas utilizadas pelos proprietários para que isto aconteça, nomeadamente, o aumento das rendas, o despejo e o assédio. Face a esta realidade, o governo procedeu à quinta alteração do NRAU em vigor (Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro) ao aprovar a Lei nº 12/2019 de 12 de Fevereiro que pune estes atos do arrendatário.

Esta atualização da Lei, apesar de representar uma ferramenta de proteção aos inquilinos que ocupam imóveis no Centro Histórico de Lisboa, poderá não ser a solução para contornar as dinâmicas imobiliárias especulativas e a pressão turística que, a curto-prazo,

alterarão o tecido demográfico destas zonas de Lisboa permanentemente. Como tal, interessa-nos entender qual o papel do AL na intensificação destes impactos.

Um possível impacto da atividade de AL é a diminuição do stock de habitação disponível, através da conversão de arrendamento tradicional em arrendamento de curto prazo. Neste sentido analisámos, para o concelho de Lisboa, qual poderá ser o efeito do aumento de registos de AL na disponibilidade de imóveis.

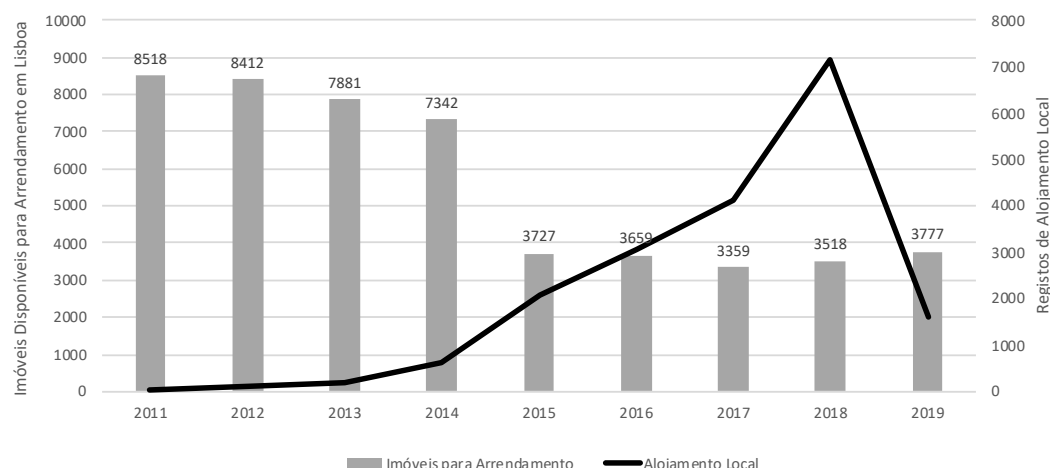


Gráfico 11- Influência dos Registos de Alojamento Local na Disponibilidade de Imóveis para Arrendamento de Longo-Prazo em Lisboa (Fonte: RNAL- Dados; Barómetro Imobiliário Casa Sapo- Dados)

O Gráfico 11 apresenta os valores do stock de anúncios para arrendamento segundo o Barómetro Imobiliário Casa Sapo (utilizámos, como valores de referência, o stock disponível em janeiro de cada ano), contrapondo o registo nacional de estabelecimentos de AL. Os valores obtidos sugerem que, a partir de 2014, com o crescimento exponencial da atividade, a disponibilidade de imóveis para arrendamento reduziu aproximadamente 50%. Entre 2014 e 2018 com o aumento da densidade de imóveis para AL em Lisboa, os imóveis disponíveis para arrendamento tradicional mantiveram-se quase estagnados, e num stock bastante reduzido. Em Novembro de 2018, com a entrada em vigor das zonas de contenção e limitação do número de registos de AL, é possível observar um ligeiro crescimento do número de imóveis para arrendamento tradicional, o que poderá indicar uma tendência para que o stock de habitação volte a aumentar, como alternativa à impossibilidade de explorar os imóveis para estadias de curto-prazo.

Capítulo 4. Contextualização do Alojamento Local

4.1. O Conceito de Alojamento Local

A denominação “Alojamento Local” só foi reconhecida enquanto ‘figura’ na legislação portuguesa em 2008. Até então, estes ‘arrendamentos de curta duração’ foram apenas previstos no Regime de Arrendamento Urbano aplicável (Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro) sobre o nome de “arrendamentos de vilegiatura”⁷ (Garcia, 2017). Durante os anos 80 e 90, os turistas que procuravam este tipo de alojamento eram, na sua maioria, residentes nacionais que, por contacto direto com o proprietário ou através de agentes imobiliários locais, procuravam “arrendamento para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura”⁸. A formalização da figura ‘Alojamento Local’ serviu o propósito da legislação portuguesa, dos arrendamentos de curta-duração e do fenómeno em si. Quanto ao fenómeno, acredita-se que o seu rápido crescimento está fortemente relacionado com as seguintes particularidades vividas na cidade de Lisboa: a necessidade de encontrar novas formas de aproveitamento de imóveis que se encontravam desocupados ou devolutos; os incentivos do governo à reurbanização e reconstrução de edifícios em elevado estado de abandono; a crise de 2008, que obrigou a que diversos investidores procurassem fontes de rendimento alternativas e mais seguras e, por fim, a exponencial expectativa de crescimento do turismo em Lisboa. Ainda assim, e apesar de legalmente reconhecida há mais de 10 anos, a ‘figura’ do AL só começou a ‘mostrar números’ a partir de 2014, mais precisamente com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto, que veio alterar a legislação existente permissiva de “uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei”, introduzindo uma obrigatoriedade de registo perante a CML e o Turismo de Portugal.

Da conjuntura que permitiu o despoletar do AL em Portugal, acrescenta-se ainda o contributo do NRAU de 2012, que permitiu que muitos proprietários tivessem a possibilidade de redirecionar os seus imóveis para utilizações mais lucrativas, tais como

⁷ Ver Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações;

⁸ Ver Artigo 5.º do Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações;

o AL. Ainda, a introdução da Taxa Municipal de Proteção Civil em 2014, cujo objetivo foi agravar o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) de edifícios devolutos, que contribuiu positivamente para a reurbanização e recuperação do centro histórico da cidade, com uma orientação muito específica de satisfazer o recente *boom* turístico. Desta forma entendemos que o fenómeno do AL não dependeu apenas da introdução de um fator influenciador, mas sim de uma combinação de diversos contextos que permitiram que a atividade fosse exercida de forma legal, lucrativa e em função de uma necessidade turística eminente.

4.2. A Economia de Partilha e o Alojamento Local

Entre os ‘arrendamentos de vilegiatura’ e o Alojamento Local viveu-se uma era de grande inovação e progressão tecnológica. A internet, com a sua omnipresente disponibilidade, mudou a forma como as pessoas viajam (Brauckmann, 2017) ao possibilitar uma maior diversidade no que concerne à acomodação, às atividades de lazer e ao transporte. O desenvolvimento do conceito ‘economia de partilha’ permitiu que o turismo, enquanto atividade, sofresse uma profunda transformação digital (Belk, 2014). A economia de partilha, igualmente conhecida como consumo colaborativo é um novo modelo de negócio que, através de plataformas online *peer-to-peer* permite obter, dar ou partilhar o acesso a bens e serviços (Hamari *et al.*, 2016).

O setor do alojamento turístico passou a fazer parte da economia de partilha em 2008, com a criação da plataforma Airbnb. Esta, pelo seu carácter disruptivo e inovador, contribuiu para a ascensão de uma tipologia de alojamento completamente diferente daquela oferecida, até ao momento, pela hotelaria tradicional. Apesar de extremamente importante para o aparecimento de formas distintas e inovadoras de fazer turismo, não foi apenas o desenvolvimento tecnológico que contribuiu para as alterações do paradigma turístico, mas também as mudanças na mentalidade dos consumidores, particularmente dos *millenials*- ‘novos turistas urbanos’ (Maitland, 2010; Füller e Michel, 2014) que, procuram, cada vez mais, experiências autênticas na cidade, num esquema de valores e desejos totalmente diferentes dos de outras gerações (Cruz, 2016). A perda de ‘propriedade’ (Botsman e Rogers, 2011) e a noção de ‘colaboração’ são as duas expressões de ordem desta emergente onda socioeconómica, deixando para trás a economia industrial, altamente focada na aquisição.

Ainda assim, relativamente aos modelos de economia de partilha, as opiniões são mistas, e o fenómeno em si tem gerado alguma polémica. Questionamo-nos: ‘Será este um fenómeno disruptivo?’. Diversos autores (Christensen e Raynor, 2003; Guttentag, 2015; Guttentag e Smith, 2017) sugerem que o carácter disruptivo da economia de partilha resulta, principalmente, do impacto negativo percecionado que o seu crescimento tem nos países de destino (e.g. impacto na indústria de alojamento tradicional, na economia, nas finanças, no imobiliário, entre outros). É, por essa razão, extremamente importante que os países de destino avaliem os benefícios destas plataformas face aos custos e às consequências da sua atividade. Na realidade, e ainda que se reconheça impactos negativos do crescimento das economias de partilha, as plataformas de arrendamento de curta-duração, por exemplo, desenvolveram-se numa trajetória tão natural que, segundo os dados apurados pela plataforma Airbnb, esta já existe em pelo menos 190 países e 65 mil cidades, oferecendo mais de 3 milhões de espaços para alojamento a 150 milhões de hóspedes mundialmente, com destaque para os Estados Unidos da América e a Europa (Gutiérrez *et al.*, 2016).

Fatores como, por exemplo, a relação preço/qualidade fazem como que novos modelos de negócio substituam os tradicionais. Tal é particularmente visível no alojamento, na medida em que um hóspede encontrará mais facilmente preços baixos de arrendamento com a utilização do Airbnb do que ao escolher um quarto de hotel em qualquer cidade (Gutiérrez *et al.*, 2016), podendo, na maioria das vezes, usufruir de um apartamento inteiro. Relativamente às tipologias de alojamento, os modelos de negócio que envolvem economias de partilha para alojamento oferecem diversas alternativas. Por todas estas razões a expressão do alojamento ‘não tradicional’ face à hotelaria ‘tradicional’ é cada vez maior. Segundo os dados apurados pela Associação de Hotelaria de Portugal (AHP), em 2017, 56% do número de camas foram oferecidas pelo AL, sendo que apenas as restantes 44% pertenciam a hotéis.

4.3. Uma Perspetiva Global da Regulamentação do Alojamento Local

O acelerado crescimento do Alojamento Local e das plataformas de partilha veio acompanhado de inúmeros benefícios para as cidades tanto a nível económico, como social. No entanto, fruto deste crescimento, diversos impactos na qualidade de vida dos residentes e no mercado imobiliário começaram a surgir (Eskandari-Qajar e Orsi, 2016; Wegmann e Jiao, 2017). Estes impactos, atualmente reconhecidos como altamente negativos para o dia-a-dia das dinâmicas sociais e económicas das cidades têm tido, mais recentemente, uma grande visibilidade tanto académica, como mediática e governamental. A associação do AL ao fenómeno tecnológico- economia de partilha- criou um modelo de negócio desconhecido até ao momento, com uma elevada carência de regulamentação. Esta carência foi principalmente sentida pelos governos, forçados agora a desenvolver um quadro regulamentar que fizesse face ao fenómeno emergente e que, ao mesmo tempo, defende-se os interesses tanto dos residentes/ negócios locais como dos visitantes (Nieuwland e Melik, 2018). Regular o AL é, por si só, um desafio: primeiramente, o conjunto singular de circunstâncias económicas e sociais e prioridades que o envolvem (Eskandari-Qajar e Orsi, 2016), mas também o seu carácter tecnológico que impõe uma regulamentação diferente da que tem sido utilizada até ao momento em modelos tradicionais B2B (*business-to-business*) ou B2C (*business-to-consumer*) (Espinosa, 2016)- e a consciência de que a maioria da atividade do AL ocorre num modelo P2P (*peer-to-peer*) (Guttentag, 2015). Estes modelos tendencialmente envolvem inúmeros problemas legais até porque a tecnologia desenvolve-se mais rapidamente do que a capacidade existente para a regular (Varma *et al.*, 2016). Assim, a chave para uma correta regulamentação do fenómeno vai muito além da transposição do que vem a ser praticado até ao momento, até porque o seu desenvolvimento é maioritariamente local o que força a um esforço conjunto do estado- pelo menos até à escala municipal.

Nieuwland e Melik (2018:5) ao citar Jefferson-Jones (2014), Miller (2014) e Guttentag, (2015), afirmam que existem três formas de regular as plataformas P2P, e por consequência o AL: (1) a proibição total; (2) a adoção de uma abordagem “*laissez-faire*” e (3) a contenção com base em determinadas restrições, a especificar mais à frente. Uma abordagem “*laissez-faire*” não envolve regulamentação, mas sim pequenos acordos entre o governo e as plataformas, como por exemplo: acordo para que as transações nas plataformas sejam taxadas (Lines, 2015). Contrariamente, a proibição total (Oskam e Boswijk, 2016) impõe a existência de regulamentação que restrinja inteiramente o AL

numa determinada área. A proibição total do AL poderá ser a solução para as externalidades negativas, no entanto, também anula a hipótese de que desta atividade advenham quaisquer rendimentos fiscais e incentiva, de certa forma, à ilegalidade do sector. A forma mais comum de regulamentar o AL envolve a imposição de determinadas restrições à atividade, nomeadamente: **restrições quantitativas**- limitar o número de AL (Jefferson-Jones, 2014); o número de visitantes, ou dias de arrendamento (Gottlieb, 2013; Miller, 2014; Guttentag, 2015) e limitar o número de vezes que um alojamento poderá ser arrendado ao longo de um ano (Jefferson-Jones, 2014). Também, **restrições de localização** que especificam as zonas onde é permitido o AL e **restrições de densidade** que estabelecem limites máximos de densidade de AL para certas zonas. Por fim, introdução de **restrições qualitativas**: definição do tipo de alojamento permitido; imposição de requisitos de segurança, licenças entre outros.

O quadro regulamentar do AL deverá ter em consideração a realidade do fenómeno local (externalidades negativas percecionadas) e o envolvimento dos *stakeholders* (elementos com maior proximidade do fenómeno). Ainda assim, e apesar da especificidade de cada local ser determinante na construção da lei, recorrer a recomendações internacionais poderá ajudar à padronização da base das políticas do AL. Assim, Eskandari-Qajar e Orsi (2016:11) escreveram um guia- *Regulating Short-Term Rentals: A Guidebook for Equitable Policy*, que propõe uma metodologia base para a construção do regulamento assente em sete passos:

- Passo 1. Estabelecer definições claras** dos objetos envolvidos na regulamentação: valoriza-se a distinção entre arrendamentos de longo-prazo e de curto-prazo⁹. Os reguladores devem ainda especificar se a unidade é residência primária¹⁰ do anfitrião e se este estará a ocupar o imóvel durante a estadia do visitante.
- Passo 2. Exigir inscrições e registos:** os arrendamentos de curta-duração deverão estar limitados a residências primárias- cada proprietário deverá ter apenas um AL, comprovado no ato de registo da unidade, este registo deverá ser obrigatório para efeitos de conhecimento de mercado. O de registo deverá ser relativamente simples

⁹ Os autores (Eskandari-Qajar e Orsi, 2016) consideram Arrendamentos de Curta Duração o arrendamento de uma residência primária ou porção da mesma por um período inferior a 30 noites, na qual o visitante recompensará monetariamente o proprietário ou arrendatário.

¹⁰ Considera-se residência primária um imóvel onde o proprietário ou o arrendatário residam no mínimo 9 meses por cada ano (Eskandari-Qajar e Orsi, 2016:12).

com o principal objetivo de manter uma linha de comunicação entre os anfitriões e a cidade. O custo do registo deverá ser o mínimo necessário a cobrir os custos administrativos do processamento de registos, com uma renovação anual, extensível a dois anos, no caso de não existirem reclamações do imóvel em particular. Os anfitriões deverão disponibilizar dados de registo ao **anunciar** as suas propriedades, uma responsabilidade transversal também às plataformas que deverão exigir provas em como as propriedades anunciadas cumprem com a lei em vigor.

Passo 3. O arrendamento de curta-duração tem um impacto na subida dos preços dos produtos imobiliários, pelo que **estabelecer proteções ao fornecimento e acessibilidade do mercado imobiliário** é indispensável. Recordando o apurado no capítulo anterior: o AL poderá contribuir para o aumento generalizado dos preços no mercado imobiliário em, pelo menos, duas formas: i) cada quarto ou unidade regularmente usada para AL retira um quarto ou unidade que poderia, caso contrário, ser usada para o mercado de arrendamento de longo-prazo; ii) a possibilidade de que uma unidade tenha um potencial gerador de receita contribui para o aumento do seu valor, o que naturalmente induz a que os compradores estejam dispostos a pagar mais pelo imóvel. Essencialmente, prende-se a questão: quando é que um AL está a fazer uso eficiente de recursos desocupados ou quando, pelo contrário, está a incentivar à conversão residencial para uso turístico?

“Se o propósito do AL é ajudar residentes a suportar os custos de deter um imóvel, a lei do AL deverá incluir medidas que previnam que os compradores adquiram unidades com o objetivo primário de gerar receita através de AL.”

(Eskandari-Qajar e Orsi, 2016:17)

Desta forma, os autores sugerem que, para que uma unidade possa ser registada como AL, a mesma deverá ter sido previamente ocupada (com um objetivo residencial) por um período mínimo a estabelecer e não poderá ter sido recentemente retirada do mercado de arrendamento de longo prazo através de uma ação de despejo contra o inquilino. Igualmente importante para os autores, é o estabelecimento de um limite máximo de noites de arrendamento para AL por ano- no entanto, os autores sugerem que a formulação de um conjunto de medidas ideal envolve a colocação de limites não só ao número de noites arrendadas, como também ao número de noites em que a unidade não poderá ser arrendada. A adoção destes limites incentivaria os proprietários à colocação das suas unidades no

mercado de arrendamento de longo-prazo, ação que contribuiria para a diminuição da especulação imobiliária e criaria alguma estabilidade nos preços de mercado.

Passo 4. Criar proteções para o bem-estar dos visitantes é imperativo e rege-se pela noção de que os proprietários de AL deverão oferecer padrões básicos de segurança aos seus hóspedes (e.g. detetores de fumo, planos de evacuação, extintores entre outros). Os autores sugerem ainda que, com o objetivo de proteger os hóspedes numa qualquer estadia em AL, os proprietários deverão ter as suas unidades cobertas com um seguro apropriado. A conformidade destes padrões com o que está regulamentado deverá ser inspecionada por parte de uma entidade superior.

Passo 5. Estabelecer um conjunto de medidas de regulamentação para o AL não poderá depender só da boa vontade dos proprietários em respeitar o redigido, como tal é importante que se **construam procedimentos de fiscalização, reclamação e penalização que assegurem o bem-estar dos bairros**. Deverá existir um sistema de reclamações acessível a todos os *stakeholders* que permita averiguar a existência de eventuais proprietários que não estejam a cumprir o regulamento e que, fruto da sua atividade, surjam constrangimentos à saúde e segurança do bairro.

Passo 6. As cidades têm um papel fundamental na **preservação da qualidade dos bairros**. O AL, como já foi referido, tem o potencial de afetar tanto negativamente como positivamente a estrutura urbana de uma cidade. Os autores sugerem que é essencial limitar o barulho e as multidões originárias da atividade turística, e ter especial atenção aos constrangimentos relacionados com o estacionamento e o trânsito.

Passo 7. O investimento nos espaços públicos, nas atrações turísticas e nas infraestruturas básicas de uma cidade é proporcional à sua atratividade turística. As receitas para esse investimento deverão ser principalmente obtidas através de **taxas públicas aplicáveis não só à hotelaria tradicional como também ao AL**. As receitas fiscais da taxa turística do AL poderão ser também direcionadas à manutenção de um mercado imobiliário acessível.

Da opinião dos diversos autores envolvidos na temática surge a perceção de que as estratégias a serem adotadas na regulamentação do AL não devem ser únicas e transversais a todas as cidades (Nieuwland e Melik, 2018) - até porque, os impactos destas políticas podem ser diferentes consoante as dinâmicas económicas e sociais existentes (Guttentag, 2015; Gurran e Phibbs, 2017).

4.4. A Regulamentação do Alojamento Local nas Cidades Europeias

O crescimento do fenómeno do AL fez com que as cidades se sentissem na obrigação de limitar a atividade, outrora desregulada, antes que os seus impactos negativos se tornassem irreparáveis. Segundo o quadro teórico de Nieuwland e Melik (2018) a tipologia da política que regula o AL é o fruto da relação direta entre o seu objetivo e as medidas que a compõem. Assim, aplicar-se-á uma abordagem totalmente restritiva à atividade se o objetivo for **aliviar a pressão turística**, recorrendo a proibições totais ou por zonas no registo de AL. Caso o objetivo seja **proteger a acessibilidade do mercado imobiliário**, os autores sugerem que as medidas deverão ser qualitativas, no âmbito da limitação do espaço por imóvel disponível ao arrendamento de curto prazo-proibição de arrendamento de imóveis inteiros; e quantitativas, ao impor limites ao número de noites. Uma abordagem “*laissez-faire*” deverá ser adotada sempre que o objetivo for apenas **preservar a qualidade de vida dos moradores**: primeiramente, introduzir medidas qualitativas- apenas permitir AL em residências primárias; ainda, impor limites ao número de noites.

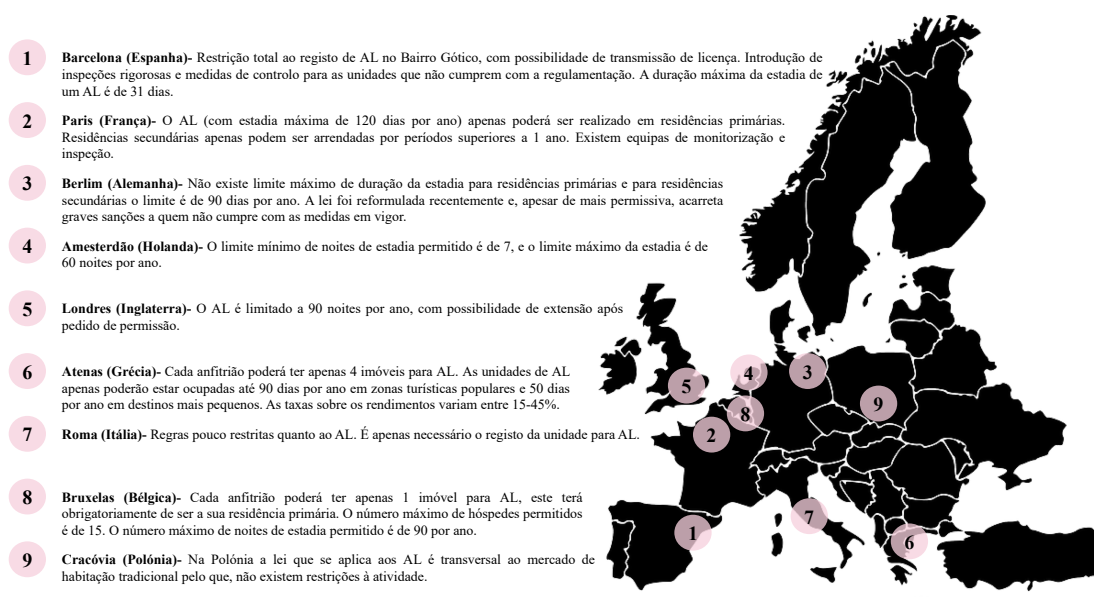


Figura 3- Síntese do quadro regulatório do AL nas principais cidades turísticas europeias (Fonte: Autoria Própria)

A figura 3 resume o quadro regulatório do AL nas principais cidades turísticas europeias. Ao analisar as disposições que integram estas políticas entendemos que as restrições usadas dividem-se, resumidamente, em 4 tipos: (1) restrições quantitativas; (2) restrições de proximidade; (3) restrições operacionais; e (4) requerimento de licenças (Jefferson-

Jones, 2015). Ainda, a medida transversal a todas as regulamentações é a imposição de taxas turísticas (insere-se nas (3) restrições operacionais). É possível observar que, mesmo face ao recente alarmismo mediático sobre a temática dos impactos do AL, a regulamentação desta atividade não é, em nenhuma das cidades apresentadas, extremamente restritiva. Uma abordagem que, segundo os resultados apurados por Nieauwland e Melik (2018), é representativamente mais severa nas cidades Americanas homólogas. Isto porque, com apenas uma exceção¹¹, o interesse geral das cidades é o de incentivar e estimular os benefícios económicos da atividade, mitigando os seus impactos negativos na acessibilidade do mercado imobiliário, nas alterações urbanas, sociais e culturais; em ambos os casos protegendo o interesse dos residentes. Acrescentando ainda que, para efeitos de regulamentação, o carácter disruptivo do AL na indústria hoteleira tradicional (Guttentag, 2015) é, apesar de tudo, o impacto menos importante.

4.5. A Regulamentação do Alojamento Local em Portugal

A profissionalização do AL em Portugal foi um fenómeno que ocorreu, essencialmente, durante a última década. O (feliz) casamento entre a criação de uma regulamentação, a explosão das economias de partilha e a maior atratividade do país enquanto destino turístico foi a alavanca necessária ao crescimento do AL- um crescimento parcialmente desregrado (Ribeiro, 2017) e que, num curto espaço de tempo, mostrou evidências de impactar negativamente nas dinâmicas do país. A indignação dos residentes com a atividade, fortemente expressa nos media nacionais, conjugada com a força dos principais interessados em profissionalizar o sector- este cada vez mais interessante fruto do *boom* turístico, foram os principais incentivos à criação da figura legislada do AL. O processo de regulamentação do AL teve início no Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado mais tarde pelos Decretos-Leis nº 228/2009, de 14 de Setembro e 15/2014, de 23 de janeiro, que consagra o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Esta portaria define, primeiramente, empreendimentos turísticos como:

¹¹ Apenas Anaheim (Califórnia, Estados Unidos da América) regulou, com proibição total, o AL;

“...os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.”¹²

Esta definição expôs um conjunto de empreendimentos turísticos (nomeadamente, pensões, motéis, albergarias e estalagens) ao risco de encerramento, principalmente por não reunirem as condições necessárias a integrarem o novo quadro regulatório. Por essa razão, o legislador viu-se forçado a reunir estas novas realidades num conceito de estabelecimento de alojamento a turistas que se veio a designar por Alojamento Local (AL) (de Almeida, 2017). Assim, o primeiro artigo do presente Decreto-Lei especifica que o serviço de alojamento turístico pode ser prestado nos empreendimentos turísticos previstos pelo diploma, mas também nos estabelecimentos de AL. Esta portaria assume como AL:

“...as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.”¹³

Com o crescimento do turismo em Portugal no período pós-crise surgiu a necessidade de, em 2014, autonomizar a figura de alojamento local em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a, ainda recente, experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento. Desta forma, a figura jurídica do AL, que até agora era tratada com relativa importância, passa a diploma autónomo face aos restantes estabelecimentos de alojamento com a criação do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto. No preâmbulo da presente portaria explicou-se esta autonomização:

*“..., que a dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar **um conjunto de novas realidades de alojamento** que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria nº 517/2008, 25 de Junho, determinam, **pela sua importância***

¹² Ver alínea 1 do Artigo 2.º do Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de Março, Ministério da Economia e da Inovação;

¹³ Ver alínea 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de Março, Ministério da Economia e da Inovação;

turística, pela confirmação de que não se tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local.”¹⁴

Mantendo-se as modalidades previamente definidas para os estabelecimentos de AL, o presente Decreto-Lei considera¹⁵: (1) moradias; (2) apartamentos; (3) estabelecimentos de hospedagem.

Em termos de duração, o alojamento nestes estabelecimentos deverá ser transitório, passageiro ou de curta duração (de Almeida, 2007). Não obstante, nenhuma das secções da lei refere diretamente o tempo de duração de estadia máxima de um AL. Subentende-se, no entanto, na alínea b) do número 2 do artigo 4.º pela designação que se segue, que a estadia de AL terá sempre de ser por períodos inferiores a 30 dias.

O capítulo II do Decreto-Lei nº 128/2014 introduz as normas ao registo de estabelecimentos. Este deverá ser efetuado mediante mera comunicação prévia, esta obrigatória e apresentada ao Presidente da Câmara Municipal do território onde se insere o estabelecimento de alojamento turístico. O Balcão Único Eletrónico é a plataforma disponível que confere a cada pedido um número de identificação- que corresponderá ao número do estabelecimento de alojamento local; posteriormente remetido ao Turismo de Portugal, I.P.

Esta mera comunicação prévia carece de um titular identificado que, sendo pessoa singular ou coletiva, fica autorizado a exercer em nome próprio a atividade de prestação de serviços naquele local, tendo como obrigação a resposta por esse exercício perante os utentes e as autoridades. Este titular necessita que o direito sobre o imóvel (proprietário, usufrutuário ou arrendatário imóvel) permita usá-lo para explorar esta atividade. Esta existência tem como principal objetivo identificar a pessoa que responde pelas consequências da exploração do estabelecimento. A comunicação prévia é gratuita, mas tem carácter obrigatório, atuando como condição necessária à exploração do estabelecimento de AL. Para cessação desta comunicação o titular da exploração dispõe de sessenta dias para a expor às entidades competentes, nomeadamente ao TP e à ASAE.

Os procedimentos acima identificados são o ponto de partida para que a Câmara Municipal territorialmente competente possa realizar uma vistoria no âmbito de constatar

¹⁴ Ver preâmbulo do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto, Ministério da Economia

¹⁵ Ver alíneas 2,3 e 4 do Artigo 3.º do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto, Ministério da Economia;

se todos os requisitos, conforme o estabelecido na legislação, estão a ser devidamente cumpridos.

A Autoridade Tributária (AT) é o órgão fiscal à qual todos os setores de atividade do país deverão responder. O cruzamento de dados e informações sobre o exercício das atividades dos estabelecimentos de AL é realizado entre a AT e o TP e tem como objetivo o controlo e rastreamento do mercado de alojamento.

A 23 de Abril de 2015 surge a primeira alteração ao Decreto-Lei nº128/2014, ao introduzir-se o Decreto-Lei nº 63/2015 de 23 de Abril, que estabelece o novo regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de AL. A principal alteração visível nesta nova portaria é uma alteração à capacidade¹⁶.

4.6. A ‘Nova Lei do Alojamento Local’ e o Poder das Autarquias Locais

A 21 de Outubro de 2018, entrou em vigor o Decreto-Lei nº 62/2018 publicado a 22 de Agosto, que procedeu à segunda alteração do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto republicando-o. A construção da ‘Nova Lei do Alojamento Local’ - como é referida pelos media nacionais, surgiu de uma proposta do Partido Socialista (PS), atual Governo Constitucional de Portugal, numa coligação com os demais três partidos de esquerda: Bloco de Esquerda (BE), Partido Comunista Português (PCP) e Partido Ecologista “Os Verdes” (PEV). Esta proposta, cujo principal fundamento, para além de alterar alguns aspetos da regulamentação vigente do AL, é o de criar ‘áreas de contenção’ para instalação de novos empreendimentos de AL, foi aprovada na especialidade com os votos a favor do PS, PCP e BE e votos contra do PSD e CDS-PP.

O presente Decreto-Lei sugere uma alteração quase integral à legislação em vigor, expressa primeiramente na noção de estabelecimentos de AL:

*“Consideram-se ‘estabelecimentos de alojamento local’ aqueles que **prestam serviços de alojamento temporário**, nomeadamente a **turistas**, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.”*¹⁷

¹⁶ Ver Artigo 11.º do Decreto-Lei nº 63/2015 de 23 de Abril, Ministério da Economia;

¹⁷ Ver Alínea 1 do Artigo 2.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

Seguidamente, surge uma adição às modalidades contempladas no AL. A portaria anterior, apenas previa a existência de AL em: (1) Moradias; (2) Apartamentos e (3) Estabelecimentos de Hospedagem. A nova portaria veio acrescentar a modalidade de (4) Quarto.

O Capítulo II- Registo de Estabelecimentos introduz as obrigatoriedades necessárias à comunicação prévia com prazo, um registo “obrigatório e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local”¹⁸. Para o efeito, prevê-se que esta comunicação inclua as informações¹⁹ e documentos²⁰ disponíveis para consulta no **Anexo II**.

Esta nova portaria é especificamente rígida no que toca ao registo e abertura de atividade dos estabelecimentos de AL. Assim, acrescenta ao previamente referido no Artigo 7.º- Título de Abertura ao Público que, o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento é o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços que contém o número do registo de estabelecimento de AL. Neste mesmo artigo, refere ainda que, nas modalidades ‘moradia’ e ‘apartamento’ que se localizem nas áreas de contenção dos termos do Artigo 15.º (a mencionar à frente):

*“O número de registo de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de ‘moradia’ e ‘apartamento’, localizado em áreas de contenção nos termos do artigo 15.º- A é pessoal e intransmissível ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.”*²¹

Para o efeito, este título caducará sempre que: i) existir transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração; ou ii) transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50%, com exceção das situações em que se tratar de sucessões.

Relativamente à vistoria, a portaria atribui a responsabilidade e obrigatoriedade das Câmaras Municipais de, num prazo máximo de 30 dias após a apresentação da

¹⁸ Ver alínea 3 do Artigo 5.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

¹⁹ Ver alínea 1 do Artigo 6.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

²⁰ Ver alínea 2 do Artigo 6.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

²¹ Ver alínea 2 do Artigo 7.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

comunicação prévia com prazo, realizarem uma vistoria para verificar o cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente Decreto-Lei. Fica à responsabilidade do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente determinar, precedido de audiência prévia, o cancelamento do estabelecimento nas seguintes condições:

*“a) Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo; b) No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A, após respetiva definição; c) Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º.”*²²

O presente artigo refere ainda que, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício e, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de AL na fração autónoma de edifício, ou parte de edifício suscetível de utilização independente, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, este que terá o voto final sobre o pedido de cancelamento. Todos os casos em que o estabelecimento esteja a ser explorado sem registo deverão ser comunicados à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE). Para este efeito, poderá ser aplicada a decisão de proibição de exploração do imóvel como AL por um período fixado na decisão de, pelo menos, um ano.

O Capítulo III da presente portaria determina os requisitos necessários à consideração de um estabelecimento de AL. Quanto à capacidade, os estabelecimentos, com exceção das modalidades ‘quarto’ e ‘hostel’, poderão apenas comportar no máximo, nove quartos e 30 utentes. O cálculo da capacidade máxima para todas as modalidades é realizado através da *“multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades ‘apartamentos’ e ‘moradias’, nos termos dos indicadores do INE”*²³ cada unidade poderá comportar no máximo *“duas camas suplementares para crianças até 12 anos”*²⁴. Aos requisitos gerais presentes no passado Decreto-Lei anterior acrescenta-se apenas a obrigatoriedade de disponibilizar um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e

²² Ver alínea 1 do Artigo 9.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

²³ Ver alínea 2 do Artigo 11.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

²⁴ Ver alínea 3 do Artigo 11.º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

respetivas regras de utilização internas. Todas as modalidades de estabelecimento de AL deverão ter de estar identificados através de uma placa identificativa, conforme o presente no Decreto-Lei anterior, esta que, no caso dos ‘hostels’ deverá ser colocada junto à entrada principal e, no caso das restantes modalidades deverá ser colocada à entrada do estabelecimento²⁵.

O Capítulo V- Fiscalizações e Sanções atribui à ASAE a responsabilidade de fiscalizar, instruir e sancionar os respetivos processos. No entanto, para efeitos de vistoria do cumprimento da regulamentação em vigor, a ASAE poderá solicitar a atuação do TP. O apuramento, por parte de qualquer uma destas entidades, de que o estabelecimento não cumpre com a presente legislação impõe ao proprietário um prazo máximo de 30 dias, prorrogável para que este inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

O presente Decreto-Lei adita à legislação previamente em vigor (Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto) três artigos (13.º-A, 15.º-A e 20.º-A) extremamente importantes para o propósito da presente dissertação de mestrado, os quais estão disponíveis no **Anexo III**.

A publicação do Artigo 15.º-A foi o ponto de partida para a criação da regulamentação do AL na cidade de Lisboa. No cumprimento do disposto no Artigo 4.º do Decreto-Lei nº 62/2018, a CML desenvolveu um Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa com o principal objetivo de apurar as necessidades emergentes e os impactos reais da atividade do AL, para que melhor se construísse o referencial legislativo definitivo a seguir. Os resultados do presente estudo propõem uma metodologia de intervenção que consiste:

- a) Na delimitação de áreas onde se propõe a suspensão de autorização de novos registos, nas quais se considera estar em risco o limiar mínimo do uso habitacional, ficando suspenso, por um prazo máximo de 1 ano a autorização de novos registos;
- b) A monitorização das Zonas Turísticas Homogéneas, particularmente, daquelas onde se verifica a existência de fortes fatores de pressão ao uso habitacional;

O presente documento analisa as realidades que envolvem o stock de habitação permanente face à densidade de AL na cidade de Lisboa. Para tal, é realizada uma divisão

²⁵ Ver alínea 1 e 2 do Artigo 18º do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, Assembleia da República;

municipal em ‘Zonas Turísticas Homogéneas’ (ZTH)²⁶ (equiparáveis ao, previamente mencionado, recinto turístico), o que culminou na criação de 15 zonas. A criação da proposta final de criação de zonas de contenção e zonas de monitorização baseou-se na **análise do rácio entre o número de AL existentes e o número de alojamentos familiares clássicos**. Considera-se, para o efeito, que sempre que o número de unidades de AL for superior a 25% do total de alojamentos familiares clássicos existentes, a ZTH apresenta um peso excessivo de estabelecimentos turísticos em relação à residência total disponível. Desta análise reteve-se que ambas a Zona 2- Bairro Alto/Madragoa e Zona 3- Castelo, Alfama e Mouraria, apresentam valores superiores a 25%; e ainda que, a Zona 1- Baixa/ Eixos Av. Liberdade/ Av. República/ Av. Almirante Reis e a Zona 5- Colina de Santana, apesar de à data, não apresentarem rácios superiores a 0,25, são zonas que caminham para o limiar crítico do stock de habitação permanente. Esta análise segue com a percepção do tipo e dimensão dos imóveis existentes em cada zona. Constata-se que, áreas com maior presença de imóveis de alojamento residencial com áreas inferiores a 50 m² são, por norma, mais atrativas para a atividade de AL- e, por contraste, menos atrativas para habitação tradicional. Nesse âmbito, a Zona 2, 3, 4 e 8, têm mais de 30% de imóveis com áreas inferiores a 50 m², face ao total de imóveis existentes, com destaque para a Zona 3- Castelo, Alfama e Mouraria, onde mais de metade do stock existente são unidades com área total inferior a 50 m². Por fim, a CML analisou a percentagem de fogos vagos face aos ocupados para residência habitual e não habitual, o que se revelou ser particularmente importante para a determinação da disponibilidade de unidades com capacidade de rendimento- num ponto de vista de investimento. Aqui, a Zona 1, 2, 3, 5 e 12 revelaram percentagens de fogos vagos superiores a 20%, com destaque para a Zona 3- Castelo/Alfama/Mouraria, onde 29% dos alojamentos estavam, à data, vagos. A tabela 4, disponível no **Anexo IV** resume a análise.

A realização do Estudo Urbanístico sobre o Impacto do Turismo, permitiu melhor entender e enquadrar a realidade do AL na cidade de Lisboa. No presente documento, é referido que, a CML tem vindo, desde há algum tempo, a monitorizar a evolução e a

²⁶ Representam áreas de concentração de empreendimentos turísticos e de estabelecimentos de AL que, não coincidem com os limites administrativos das freguesias. A determinação das ZTH surge do cruzamento dos limites administrativos das freguesias e da subsecção estatística do INE com o Plano Diretor Municipal de Lisboa- Traçados urbanos e Classes de Espaços: Eixos e áreas comerciais e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro”;

distribuição geográfica do AL, com o objetivo de desenvolver um conjunto de indicadores que permitem de forma estruturada compreender a dinâmica associada a este fenómeno, bem como os fatores que propiciam à localização destas unidades turísticas. Assim, ao abrigo do disposto na alínea 6 do Artigo 15.º-A do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de Agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 62/2018, de 22 de Agosto, a CML procedeu à suspensão de novos registos de AL nas ZTH do Bairro Alto/ Madragoa e Castelo/Alfama/ Mouraria (correspondentes, respetivamente, a parte das freguesias da Estrela, Misericórdia e Santo António, e a parte das freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente). A presente proposta²⁷, com entrada em vigor a 30 de Outubro de 2018, previa vigorar pelo prazo máximo de seis meses, prorrogável por igual período, ou até à data da entrada em vigor do regulamento previsto na alínea 1 do Artigo 15.º-A da redação nº 62/2018. Para além da definição das zonas de contenção, promoveu-se também o acompanhamento e monitorização das demais ZTH, em particular da Baixa/ Eixos/ Av. da Liberdade/ Av. da República/ Av. Almirante Reis, Graça, Colina de Santa, Ajuda e Lapa/Estrela.

A 9 de Maio de 2019 a CML publicou em Boletim Municipal uma atualização à anterior proposta. A Deliberação nº 266/CM/2019 (Proposta nº 266/2019) ‘Regulamento Municipal de Áreas de Contenção do Alojamento Local’, foi o resultado final do procedimento de elaboração das diretrizes regulamentares que contou com a participação dos interessados (ao abrigo do disposto na proposta anterior) no período que vigora entre 6 de Dezembro de 2018 e 15 de Janeiro de 2019 e cujas sugestões e contributos constam no presente documento. Com a nova regulamentação surgiram diferentes categorizações das zonas contenção, as quais passarei a citar:

*“Considera-se zona turística homogénea com uso predominantemente terciário a zona turística homogénea da Baixa/ Eixos Av. da Liberdade/ Av. da República/ Av. Almirante Reis a qual se encontra excluída das áreas de contenção previstas...”*²⁸

Nesta perspetiva, passam a considerar-se habilitadas aos prejuízos dispostos no Artigo 15.º-A- Áreas de Contenção do Decreto-Lei nº 62/2018, apenas as demais catorze ZTH.

²⁷ Proposta nº 677/CM/2018 de 6 de Novembro em Boletim Municipal ao abrigo do nº6 do Artigo 15.º-A do Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de Agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 62/2018, de 22 de Agosto;

²⁸ Ver Artigo 7.º da Proposta nº 266/CM/2019, Boletim Municipal da CML;

O capítulo IV da presente proposta identifica os critérios de classificação das áreas de contenção, que passam a partir desta data a ser catalogadas segundo:

*“a) **Áreas de contenção absoluta**: as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente que seja superior a 20%.” e “b) **Áreas de contenção relativa**: as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação igual ou superior a 10% e inferior a 20%”²⁹*

Nas áreas de contenção contempladas na alínea a) **Áreas de contenção absoluta** não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local. Nas restantes b) **Áreas de contenção relativa** podem ser objeto de autorização expressa de novos registos de alojamento local, sempre que se verifique uma das seguintes situações: i) se refiram à total reabilitação de um edifício devoluto há mais de três anos, ou que, tenha sido objeto de obras de reabilitação que tenham permitido subir dois níveis de conservação nos últimos dois anos; ii) quando se refiram a fração autónoma ou parte de prédio urbano declarada devoluta há mais de três anos (com classificação de estado de conservação mau ou péssimo) que tenha sido objeto de obras de reabilitação nos últimos 2 anos e que tenham permitido subir dois níveis de conservação; iii) quando se refiram à totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio que nos últimos dois anos tenha mudado o respetivo uso de logística, indústria ou serviços para habitação. Independentemente das exceções previstas acima, não são permitidos novos registos de estabelecimento local sempre sobre a unidade tenha vigorado um contrato de arrendamento para habitação, há menos de cinco anos. Mantém-se também na presente proposta todas as indicações relativas à fiscalização e sanções já previstas no Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto. Desta forma, consideram-se à data os seguintes mapas de ZTH e respetivas áreas de contenção absoluta (Ver **Anexo V**).

²⁹ Ver Artigo 8.º da Proposta nº 266/CM/2019, Boletim Municipal da CML;

Capítulo 5. Metodologia

O presente capítulo apresenta a metodologia utilizada para responder à principal questão de pesquisa *Quais são os impactos no Mercado Imobiliário em Lisboa resultantes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto?* O presente Decreto-Lei, base para a construção da proposta nº 677/CM/2018, que suspende a autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas delimitadas-zonas de contenção; e monitorização das demais ‘zonas turísticas homogéneas’, com entrada em vigor a 9 de Novembro de 2018, e período máximo de aplicação de 1 ano à qual sucede a entrada em vigor do regulamento definitivo, tem um impacto expectável das dinâmicas do Mercado Imobiliário existentes, até à data, nestas áreas. Esta regulamentação visou solucionar os constrangimentos da habitação na cidade de Lisboa, nomeadamente, a escassez de oferta de habitação, a destruição do mercado de arrendamento permanente, a subida acentuada das rendas e a precariedade no alojamento, como referido no Anexo I do Boletim Municipal da CML. Por essa razão, o presente estudo resulta da necessidade de averiguar as percepções dos principais intervenientes na oferta do Mercado Imobiliário e Alojamento Local, dos potenciais impactos causados pela entrada em Vigor desta, mais recente, portaria.

Antecipando a noção de que existe realmente uma lacuna no estudo do enquadramento legal do Alojamento Local em Portugal, mais concretamente em Lisboa, a presente análise terá uma natureza exploratória que permitirá, de acordo com Babbie (2013:94), (1) satisfazer a curiosidade e desejo de um melhor entendimento na temática; (2) testar a viabilidade da realização de um estudo mais extensivo sobre a temática; e (3) desenvolver métodos a serem aplicados em estudos subsequentes. Permitirá ainda recolher informação crucial para os principais interessados, na determinação dos passos a seguir após o ano experimental da aplicação da proposta nº677/CM/2018.

É também esta abordagem exploratória que justifica a utilização de uma metodologia qualitativa- centrada na realização de entrevistas, com o objetivo de apurar as atitudes dos intervenientes face aos impactos percecionados nas dinâmicas do MI. Isto porque, o método qualitativo permite, face a uma metodologia quantitativa, a elaboração de deduções específicas sobre um acontecimento, baseadas em interpretações causais da orientação comportamental do locutor- “é uma análise mais maleável e adaptável a índices não previstos e à evolução das hipóteses” (Bardin, 2011:145). Desta forma, no presente estudo, optámos pela realização de entrevistas estruturadas aos três principais

grupos de intervenientes na oferta do MI: as **mediadoras imobiliárias**, as **consultoras imobiliárias internacionais** e as **gestoras de ativos para AL**. Ao resultado destas entrevistas foi aplicada uma análise de conteúdo (Bardin, 2011) com o propósito de identificar padrões, temáticas, hipóteses e definições (Lune e Berg, 2016) nas percepções individuais de cada entrevistado.

5.1. Objeto de Estudo- Lisboa e Zona de Contenção (Alfama, Mouraria e Castelo)

A presente dissertação tem como objeto de estudo as percepções dos actores da oferta do MI e do AL sobre os impactos da Nova Lei do AL na cidade de Lisboa, em especial no que toca à proposta nº677/CM/2018 da CML que definiu zonas de contenção. A entrada em vigor do Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto alterou o contexto legal pela qual o AL se tem vindo a reger ao longo dos últimos anos. Uma das principais alterações trazidas por esta nova portaria assenta na delegação do poder de decisão sobre o crescimento do AL às autarquias, estas possibilitadas, a partir deste momento, e mediante proposta fundamentada, a controlarem o acesso a licenças de exploração de estabelecimentos de AL nas pré-determinadas zonas turísticas homogéneas. A construção da proposta nº677/CM/2018 é o resultado dessa cedência de poder, no entanto, no âmbito da presente análise, representa também o objeto de estudo sobre a qual pretendemos averiguar a existência ou não de impactos nas dinâmicas do MI. Ainda assim, e apesar de termos definido os limites geográficos que incluem a zona turística homogénea resultante da junção dos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo, diversas conclusões serão obtidas para o geral do município de Lisboa. Em função do referido acima, realizaremos uma breve caracterização socioeconómica e do edificado tanto para Lisboa, como para a zona de contenção em análise.

Lisboa- A Cidade dos Bairros

Lisboa é a capital de Portugal e a cidade com mais habitantes do país. O município de Lisboa integra a Área Metropolitana de Lisboa (NUTS II e III) que se subdivide em 17 outros municípios. Apesar de não ser o município com maior superfície (100,05 km²) (PORDATA, 2018), é aquele que é constituído por um maior número de freguesias (24 freguesias). Atualmente, segundo os dados apurados pela PORDATA (2018), residem em

Lisboa 506 645 pessoas, cerca de 11,18% menos do que os dados observados em 2001 (563 312 pessoas). Estes valores indicam-nos que, nos últimos anos, existiu uma diminuição considerável da população residente em Lisboa. Uma das causas desta diminuição populacional poderá ser o movimento dos cidadãos para as periferias- até porque, os valores apurados indicam que os restantes municípios integrantes da AML (Figura 4), entre o período 2001-



Figura 4- Área Metropolitana de Lisboa e Município de Lisboa (Fonte: Autoria Própria)

2018 aumentaram aproximadamente 9,92% da população residente (PORDATA, 2018). Acompanhando a desertificação da cidade, verifica-se também em Lisboa um processo de envelhecimento generalizado da população. Em 2018 por exemplo, segundo o INE, aproximadamente 28% da população tinha 65 ou mais anos, enquanto que em 2001, este grupo etário representava aproximadamente 24% da população total. O fenómeno da suburbanização, apesar de não justificar o envelhecimento da população no município de Lisboa, é bastante justificativo da migração dos residentes para os demais municípios da AML, acompanhando um cenário que se replica por todas as grandes capitais Europeias. Os residentes que saem da capital são a consequência de uma mudança na sociedade e na estrutura de classes, mas também são o resultado do crescimento e desenvolvimento dos subúrbios que estão, cada vez mais, adaptados às necessidades das classes médias (Xerez, 2008) e/ou da população jovem.

No município de Lisboa existem atualmente 323 745 alojamentos familiares clássicos, apenas 801 a mais do que em 2011. A realidade é que, pelas características urbanas específicas do edificado, não existe muita construção nova, dando-se prioridade à recuperação e reabilitação dos edifícios existentes. Os Censos de 2011 apuraram que, cerca de 46% destes edifícios em Lisboa necessitavam de reparação (24 088 edifícios), sendo que 1586 edifícios se encontravam num estado de conservação muito degradado. Em 2018, os dados do INE indicam que, no município de Lisboa, foram concluídas cerca de 191 obras ao edificado, 175 dessas obras representaram ampliações, alterações e reconstruções, as restantes representaram construções novas.

Constatada a realidade socioeconómica e do edificado em Lisboa, analisaremos seguidamente a zona de contenção específica do objeto de estudo.

A Zona de Contenção- Os Bairros de Alfama, Mouraria e Castelo

A ‘zona turística homogénea’ e zona de contenção que engloba os bairros de Alfama, Mouraria e Castelo, especificamente, não abrange apenas uma das vinte e quatro novas freguesias previstas no Decreto-Lei nº 85/2015 de 7 de Agosto que constituem o município de Lisboa. Pelo contrário, das divisões administrativas que constituem a freguesia de Santa Maria Maior- fazem parte os bairros da Mouraria e do Castelo, e uma

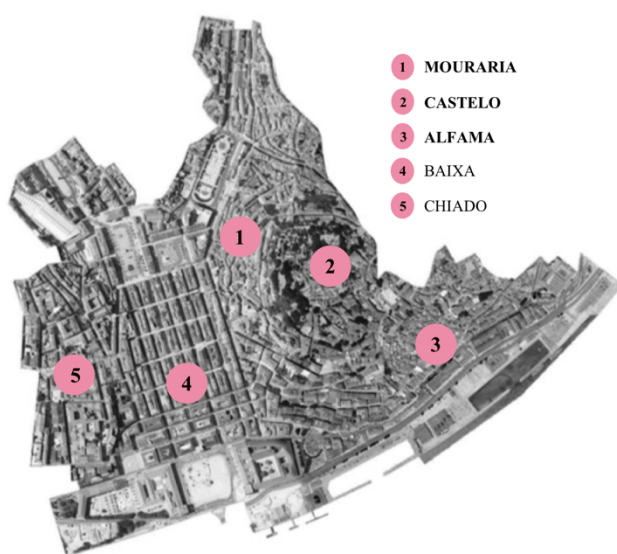


Figura 5- Bairros que constituem o Centro Histórico de Lisboa (Fonte: Autoria Própria)

parte do bairro de Alfama, estando a sua restante área afeta à freguesia de São Vicente. Estes bairros do centro histórico de Lisboa (Figura 5) correspondem, em termos gerais, às antigas pequenas freguesias: Alfama (São Miguel, Santo Estêvão e Sé); Castelo (Castelo e Santiago) e Mouraria (São Cristóvão, São Lourenço e Socorro). À data dos Censos de 2011, o Bairro de Alfama tinha 3952 residentes para uma área de aproximadamente 0,40 km², o

Bairro do Castelo 974 residentes para uma área de aproximadamente 0,12 km² e o Bairro da Mouraria 4 406 residentes para uma área de aproximadamente 0,19 km². A densidade populacional da junção destes bairros, à data dos Censos de 2011- dados obtidos no INE, era de 13 143,67 habitantes por km², um valor bastante superior à média apresentada na restante cidade de Lisboa (6 446,2 habitantes por km²).

Em termos demográficos, a população nestes bairros é maioritariamente envelhecida, como resultado da suburbanização- migração das camadas jovens para os subúrbios da cidade; em Alfama, aproximadamente 27% da população tem 65 ou mais anos, na Mouraria 23% e no Castelo 33%. Estes valores estão relacionados não só com as características urbanas e morfológicas destes bairros, como também com uma grande percentagem de edifícios devolutos e em mau estado de conservação. À data dos censos de 2011- disponíveis no INE, existiam 7635 alojamentos familiares clássicos nesta ZTH- 5379 ocupados e 2256 vagos. Do total de alojamentos vagos, os censos estabeleceram

que aproximadamente 29% viriam a ser explorados para arrendamento, enquanto que, do total de alojamentos ocupados, 3377 (aproximadamente 63% do total de alojamentos ocupados) estavam já arrendados- 1692 destes com contratos de arrendamento inferiores a 1990, ou seja, com as rendas congeladas até à entrada em vigor do NRAU, em 2012.

A população maioritariamente envelhecida, economicamente carenciada e residente em alojamentos com rendas congeladas desde 1990 criou o cenário perfeito para o deteriorar do estado de conservação dos edifícios que, sendo antigos (a idade média dos edifícios nestes bairros em 2011 era 84,77 anos) necessitavam prementemente de manutenção que não era suportável pelos senhorios, uma vez que as suas propriedades eram para eles fontes de despesa e não de lucro.

Relativamente ao edificado é também necessário observar as principais tipologias e áreas existentes, uma vez que estas características são determinantes do tipo de intervenção que poderá ter sido realizada nos anos que decorreram desde 2011 até à atualidade, intervenções estas, condicionantes do tipo de utilização do espaço- nomeadamente, da possibilidade de exploração no âmbito do AL.

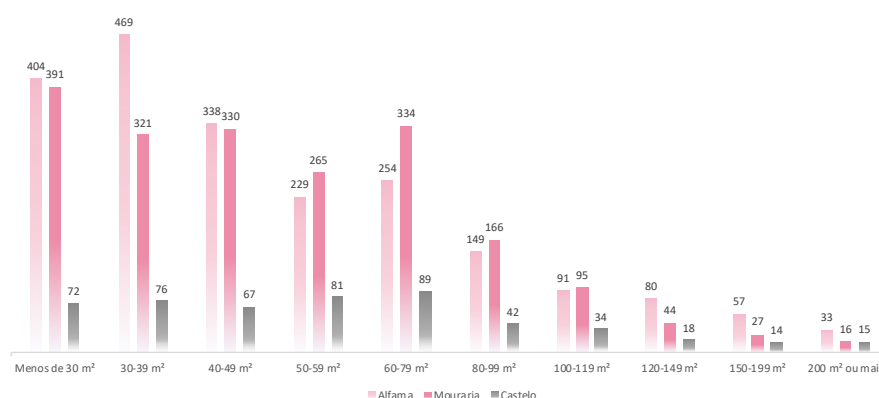


Gráfico 12- Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (nº) por Escalão de área útil (m²) nos Bairros de Alfama, Castelo e Mouraria (Fonte: INE- Dados)

O gráfico 12 permite-nos observar que a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual na ZTH em análise têm menos de 50 m²: Alfama (57,56%), Mouraria (52,39%) e Castelo (42,32%). Nestes bairros as tipologias do edificado são, na sua maioria, pequenas, uma das principais razões pelas quais estes imóveis não só não são atrativos, como também não satisfazem as necessidades das famílias portuguesas. Noutra perspetiva, o facto de serem imóveis pequenos torna-os muito atraentes para investimento e exploração em AL. Após reconhecida a potencialidade destes bairros integrantes do centro histórico no que toca ao investimento, o seu crescimento e desenvolvimento foi exponencial e, apesar de não existirem dados estatísticos que o comprovem, a conjuntura

económica indica que as dinâmicas ao nível social e estrutural destes bairros mudaram bastante desde o último momento censitário.

5.2. Método de Investigação

Na impossibilidade de realização de uma análise quantitativa, e com o avanço na leitura de diversos métodos e técnicas de pesquisa alternativas, ponderámos a hipótese de realizar uma pesquisa qualitativa, que traduzisse as percepções, por participante, da situação atual do MI. Aceitámos que, fruto da natureza qualitativa da análise a ser desenvolvida, algum do contexto económico seria perdido em prol de uma investigação social aprofundada que permitiu uma imersão na realidade e aproximação às experiências dos entrevistados que uma abordagem distante e numérica não permitiria. As metodologias de natureza qualitativa, desde que devidamente conduzidas e justificadas, têm a sua validade científica aceite- não podemos confundir o estudo de assuntos imprecisos com o estudo impreciso de assuntos (Lune e Berg, 2016:12). Assim sendo, optámos pela realização de entrevistas semiestruturadas (Lune e Berg, 2016:68) com um guião formalmente estruturado, para que as respostas dos entrevistados, idealmente, sejam comparáveis (Babbie, 2007), ainda assim, com alguma flexibilidade para que considerações pessoais possam surgir em resposta às questões levantadas (Leech, 2003). Consideramos para a análise as dimensões disponíveis no **Anexo VI**.

Recolha de Dados para Investigação: Os Intervenientes na Oferta do Mercado Imobiliário em Lisboa

Os actores da oferta do MI e AL são múltiplos e diversificados. Como tal, no âmbito da presente pesquisa, foram identificados três grupos específicos: **(1)** Consultoras Imobiliárias Internacionais; **(2)** Mediadoras Imobiliárias e **(3)** Gestoras de Ativos para Alojamento Local. O grupo (1) e (2) foram selecionados porque detêm um conhecimento genérico do mercado, incluindo o AL, e o grupo (3) por ter um conhecimento mais específico do AL. Por essa razão, os guiões para estes grupos foram parcialmente diferentes, privilegiando-se que cada entrevistado participasse com o máximo de conhecimento e experiência na temática sobre a qual estava a ser questionado. Desta forma, foram escolhidos e contactados os principais *players* em cada um dos grupos identificados. A resposta e disponibilidade dos mesmos foi o fator que mais influenciou a lista final de entrevistados com a qual realizámos a presente análise- pela sensibilidade e polémica do tema, diversos pedidos de entrevista foram recusados. O contacto com os entrevistados foi realizado através de e-mail e telefone, com uma breve explicação do

objetivo do estudo e pedido de participação. Em todos os contactos foi questionada a disponibilidade do entrevistado e o à-vontade para que a entrevista fosse gravada- todos concordaram com a metodologia a seguir. A tabela 2 resume a informação sobre os entrevistados:

Tabela 2- Resumo das entrevistas conduzidas no âmbito da investigação (Fonte: Autoria Própria)

RESUMO DAS ENTREVISTAS CONDUZIDAS NO ÂMBITO DO ESTUDO					
Número	Grupo/Categoria	Empresa	Função	Data da Entrevista	Duração da Entrevista
1	Mediadoras Imobiliárias	REMAX Collection Siimgroup	Consultoria Imobiliária	11 de Junho de 2019	20 m 55 s
2		Castelhana Real Estate	Direção	21 de Junho de 2019	27 m 50 s
3		ERA Graça/Castelo	Direção Comercial	21 de Junho de 2019	34 m 21 s
4		Century 21 Real	Consultoria Imobiliária	10 de Julho de 2019	42 m 20 s
5	Consultoras Imobiliárias Internacionais	JLL	Consultoria e Research	2 de Julho de 2019	21 m 27 s
6		Cushman & Wakefield	Direção de <i>Business Development</i>	4 de Julho de 2019	28 m 50 s
7	Gestoras de Ativos para Alojamento Local	Feels Like Home	Sócio Gerente	17 de Julho de 2019	22 m 08 s
8		Lovely Stay	Direção de <i>Business Development</i>	17 de Julho de 2019	31 m 23 s
9		Fado Flats	Sócio Único Fundador	17 de Julho de 2019	41 m 15 s
Total de Horas de Entrevista					4 h 30 m 29 s

No âmbito da presente análise foram desenvolvidos dois guiões distintos (Ver **Anexo VII**). Ambos os guiões são compostos por questões de respostas aberta seguindo a estrutura apresentada na Figura 6.

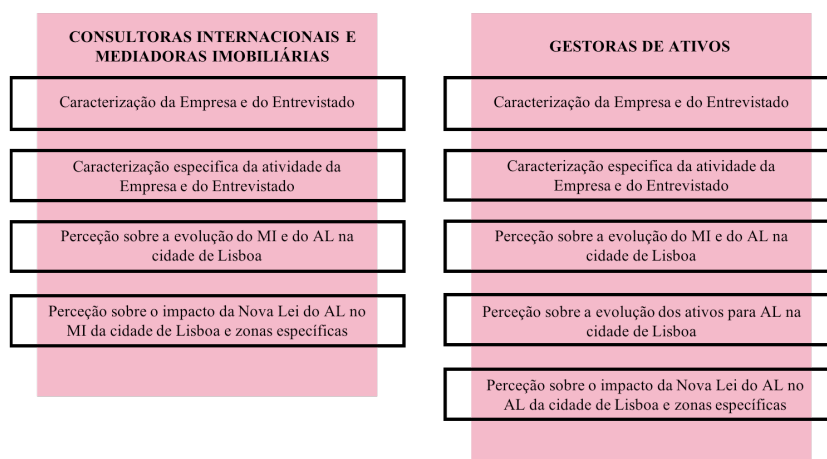


Figura 6- Estrutura dos guiões usados nas entrevistas (Fonte: Autoria Própria)

As entrevistas foram realizadas durante os meses de Junho e Julho de 2019, resultando em 4 horas e 30 minutos de dados brutos. Estes dados foram seguidamente transcritos para um documento. Os dados em bruto não são

imediatamente legíveis a análise, necessitando por essa razão de um tratamento de organização e processamento antes que possam ser analisados (Lune e Berg, 2016).

Método- A Análise de Conteúdo

Uma das técnicas disponível para tratamento de dados qualitativos é a análise de conteúdo, fundamentada na teoria de Bardin (2011). Segundo o autor (Bardin, 2011:48), a análise de conteúdo é: *“Um conjunto de técnicas de análise das comunicações visando obter por procedimentos sistemáticos e objetivos de descrição do conteúdo das mensagens indicadoras (quantitativos ou não) que permitam a inferência de conhecimentos relativos às condições de produção/recepção (variáveis inferidas) dessas mensagens”*.

De uma forma simplificada, a análise de conteúdo é uma técnica para realizar inferências replicáveis e válidas de textos (ou outros formatos significativos) para o contexto real (Lune e Berg, 2016). Para Bardin (2011) a realização desta análise compreende três fases fundamentais: i) Pré-análise; ii) Exploração do material e iii) Tratamento dos resultados: inferência e interpretação. A pré-análise, segundo Bardin (2011:132), envolve a leitura “flutuante” dos dados em bruto, mais concretamente, um primeiro contacto com os documentos que serão posteriormente submetidos a análise, a formulação de hipóteses e objetivos, a elaboração de indicadores que orientarão a interpretação e a preparação formal do material. A transcrição do material deverá obedecer às seguintes regras: *exaustividade* (toda a informação deve ser tida em consideração- não omitir nada); *representatividade* (a amostra deve representar o universo); *homogeneidade* (os dados devem referir-se ao mesmo tema, serem obtidos por técnicas idênticas e colhidos de indivíduos semelhantes); *pertinência* (os documentos devem adaptar-se ao conteúdo e objetivo da pesquisa) e *exclusividade* (um elemento não deverá estar classificado em mais do que uma dimensão). No âmbito do presente estudo, consideramos que, no processo de transcrição das entrevistas, todos os critérios apresentados acima foram cumpridos.

A fase que se segue para realização da análise de conteúdo envolve a *codificação* do material em blocos, que expressem as principais dimensões/temas. Para cada dimensão é construída uma definição- esta definição poderá obedecer aos conceitos definidos no enquadramento teórico, ou (como acontece no presente estudo) basear-se nas verbalizações dos entrevistados relativas aos temas, ambas as alternativas deverão ser posteriormente registadas em quadros matriciais. A terceira fase do processo de análise de conteúdo é o tratamento de resultados. Nesta etapa, a informação apurada dos entrevistados é interpretada de forma a que seja possível realizar inferências na presença de padrões nas opiniões, os resultados são o output destas inferências (Lune e Berg, 2016).

Capítulo 6. Análise dos Resultados

Ao longo deste capítulo iremos apresentar e discutir os resultados obtidos na investigação com recurso a análise de conteúdo (Bardin, 2011), de acordo com as principais dimensões identificadas. Estas baseiam-se, essencialmente, nas questões que incorporam o guião, no sistema de codificação e na necessidade de resposta à pergunta de investigação principal e subsequentes: *Quais foram, segundo as percepções dos entrevistados, os impactos específicos da Nova Lei do Alojamento Local no Mercado Imobiliário em Lisboa?* Assim sendo, os resultados obtidos organizam-se de acordo com as seguintes dimensões:

6.1. Evolução do Mercado Imobiliário em Lisboa

Evolução e Comportamento do Mercado Imobiliário em Lisboa

No geral, os entrevistados referem que o MI em Lisboa tem evoluído de uma forma muito positiva desde 2013, ano do fim da crise financeira em Portugal. Entre 2008-2013 relatam uma recessão profunda que se fez sentir muito no MI, e que se refletiu numa grande diminuição dos preços dos imóveis. Os entrevistados sugerem que o MI é bastante dinâmico, e suscetível a grandes mudanças. Por essa razão, quase todos identificam a crise financeira (2008) como um dos seus principais fatores de mudança. Referem que o período pós-crise foi uma época de viragem, que permitiu a recuperação do mercado imobiliário segundo a constatação de que estávamos perante: i) uma economia nacional com um comportamento positivo; ii) uma grande liquidez a nível mundial; iii) previsões positivas por parte dos investidores para uma recuperação do MI. Paralelamente ao efeito indutor da crise, os entrevistados também apontam para as alterações legislativas à lei do arrendamento como um dos principais fatores de incentivo ao crescimento natural e sem constrangimentos do MI- dotados de mais poder, os proprietários passaram a ter um maior controlo sobre os seus imóveis. Desta forma, todos consideram que 2014 e 2015 foram anos muito positivos para o MI, particularmente para o centro histórico de Lisboa, onde os incentivos fiscais à reabilitação urbana atuaram juntamente com a entrada de investimento estrangeiro, numa tentativa (conseguida) de reabilitar, em larga escala, as zonas centrais da cidade que careciam de reabilitação profunda. Esta entrada de investimento estrangeiro, por sua vez, definiu/influenciou o preço por m² dos imóveis em toda a cidade. O crescimento do MI foi, a partir deste momento e até meados de 2018, exponencial. A partir do verão do ano passado, todos os entrevistados consideram que existiu uma clara retração do MI. Os entrevistados das Mediadoras Imobiliárias referem

que a procura expandiu naturalmente para as periferias da cidade, e que a estabilização da procura não suporta a constante subida dos preços dos imóveis. Por essa razão, uma percepção partilhada por todos é que os preços estão a diminuir ligeiramente como resultado do ajuste de preços à procura- *“...com a concretização dos negócios 20 a 25% abaixo do valor pedido pelos proprietários...”*. A entrevistada 4 (Mediadora Imobiliária) menciona ainda que os imóveis, face ao período homólogo, estão a ficar mais tempo em carteira.

Intervenientes no MI em Lisboa

Foi perguntado aos entrevistados sobre quem consideram ser os maiores intervenientes no MI em Lisboa na atualidade. O entrevistado 1 (Mediadora Imobiliária) considera que o principal interveniente é o Governo, com as medidas que implementa; seguidamente, o sistema bancário com as taxas de juro e incentivos; e os investidores. O entrevistado 2 (Mediadora Imobiliária) sugere que são os promotores; os mediadores e os operadores de AL. O entrevistado 3 (Mediadora Imobiliária) considera que são os investidores e os particulares, numa proporção de *“...mais investidores do que particulares...”*. A entrevistada 4 (Mediadora Imobiliária) refere que são as mediadoras, nomeadamente aquelas que *“...operam no mercado português e estão ligadas a redes internacionais...”* como é o caso da ERA, da REMAX e da KW. Acrescenta ainda os intervenientes indiretos, como por exemplo os advogados, arquitetos e empresas de reabilitação. O entrevistado 5 (Consultora Imobiliária) considera que são as consultoras, nomeadamente: *“...as principais consultoras são a JLL, CBRE e Cushman & Wakefield...”* e as mediadoras residenciais: *“...ERA e REMAX...”*. Para todos os intervenientes, o MI em Lisboa é particularmente interessante porque é *“...um mercado atrativo, com elevado potencial de valorização...”* e oferece oportunidades em diversos setores, não só em *“...habitação, como também em AL...”*.

Intervenientes na Procura do MI em Lisboa

Nesta dimensão pretendemos entender quem são os principais intervenientes na Procura do MI em Lisboa. No geral, as respostas dos grupos foram homogéneas, o MI tem uma procura num rácio de 80% de portugueses para 20% de estrangeiros. Para além de uma procura unipessoal- investidores ou famílias; existe também uma grande procura por parte de empresas e grandes grupos económicos. Quanto aos intervenientes estrangeiros, destacam-se algumas nacionalidades, como é o caso dos Franceses, dos Turcos e dos Chineses. Os franceses, segundo o entrevistado 1 evitam ao aumento dos impostos em

França. Os turcos por outro lado, procuram alternativas à instabilidade política. O entrevistado 2 explica que, a procura por Lisboa é um processo orgânico com tendência a mudar com o tempo, e justifica esta leitura ao evidenciar que os intervenientes procuram investir para lá das fronteiras dos seus países quando neles se vive uma situação instável, seja devido à indefinição política, seja por razões económicas ou sociais. Montezuma e McGarrigle (2019) fornecem uma perspetiva sobre esta dimensão ao referir que o investimento estrangeiro em Imobiliário é largamente moldado pelo contexto político, tanto do país de origem, como do país de destino. No país de origem, segundo os autores, em conformidade com o referido pelo entrevistado 9: a habitação, as políticas fiscais e o sistema económico são algumas das razões que levam a que um investidor procure investir no estrangeiro.

Apuramos também que esta procura por Lisboa é principalmente motivada pelo potencial de rendimento do investimento. Para tal, e na perceção de todos os entrevistados, os intervenientes usufruem dos benefícios económicos e fiscais, como é o caso dos Golden Visa e do Estatuto de Residente Não Habitual. Os portugueses, por outro lado, intervêm no mercado com um objetivo residencial (compra para habitação por necessidade eminente) ou para investimento em AL.

Quando questionados sobre as zonas em Lisboa com maior procura, os grupos foram também bastante homogéneos em termos de perceção. Relatam que é um ponto que está muito relacionado com a segmentação de mercado, o que significa que, se o comprador procura imóveis maiores e com preços mais baixos, irá procurar nas zonas periféricas de Lisboa: Zona Ribeirinha (Eixo Olivais/Parque das Nações e Marvila até Algés); Zona Oeste (Mafra, Ericeira e Venda do Pinheiro). Ainda assim, consideram que o facto de a procura estar a direccionar-se cada vez mais para as zonas periféricas deve-se à saturação do mercado no centro histórico de Lisboa e com os elevados preços praticados. Esta situação apenas foge aos compradores que procuram utilizar Golden Visa ou Residente Não Habitual- estes que ainda procuram as zonas históricas como é o caso das Avenidas Novas, Chiado, Príncipe Real, Estrela, Rato, Avenida da Liberdade e Baixa.

Papel do Turismo e do Alojamento Local no Mercado Imobiliário em Lisboa

Todos os entrevistados referem que o papel do turismo no MI em Lisboa é, maioritariamente, positivo. O turismo, segundo o entrevistado 2, foi um dos principais eixos de alavancagem para o investimento no MI em Lisboa, permitindo uma reabilitação muito grande no centro histórico- tanto ao nível do comércio e restauração, como ao nível

da hotelaria e serviços orientados a turistas. No geral, consideram que o turismo permitiu uma dinamização da cidade e incentivou a obras de reconstrução que resultaram numa cidade mais arranjada e moderna. Alguns entrevistados têm percepções conflituais sobre os impactos do turismo., como é o caso do entrevistado 5 que considera que “...o turismo fez com muitos investidores transformem prédios de habitação em AL... o que contribuiu para a impossibilidade de que esses fogos sirvam aos portugueses...fazendo com que estes escolham não viver no centro da cidade...”. Esta afirmação é, no entanto, contrariada pela entrevistada 4 que considera que “...a configuração dos imóveis no centro histórico, em conjunto com o aspeto pitoresco dos bairros...” são fatores que levam a que os ativos nesta zona de Lisboa tenham “...uma atração muito mais turística do que residencial...”. O AL “...nasceu... e permitiu a reabilitação da malha urbana...”, no entanto num processo mais negativo de reconversão de habitação em alojamento para turistas.

Medidas de Habitação Recentes

No geral, quando inquiridos sobre as suas percepções acerca das mais recentes medidas de habitação propostas pelo governo, os entrevistados revelaram-se descontentes. Justificam que estas medidas retrocedem a liberalização do mercado iniciada em 2012 pela NRAU, que, segundo o entrevistado 5 foi a lei que desencadeou a nova dinâmica imobiliária que se viveu até aos dias de hoje. Estas medidas, baseiam-se e têm como objetivo principal a proteção do inquilino, no entanto consideram que todos os proprietários são ‘grandes proprietários’, o que não é a realidade- desta forma, a proteção deixa de ser igualitária. O resultado disso para o MI é que os investidores têm receio de investir porque se sentem desprotegidos e desconfiados com o futuro da legislação da habitação em Portugal. Como resultado dessa insegurança com o mercado optam muitas vezes por não investir o que, a curto prazo, terá um efeito nocivo às condições das famílias que não têm poder económico para adquirir habitação. Por fim, consideram que o mercado vai passar a funcionar com alguns constrangimentos, não de uma forma natural, o que criará desequilíbrios nas dinâmicas.

6.2. Evolução do Alojamento Local em Lisboa

Evolução e Comportamento do Alojamento Local em Lisboa

Segundo os questionados sobre o comportamento e evolução do AL- Grupo (3) Gestoras de Ativos: o AL é uma atividade que “...ganhou muita expressão na última década...”

desde a criação da primeira legislação à atividade, em 2008. Esta legislação foi particularmente importante pois forçou os proprietários e principais intervenientes a trazer o negócio da “...*informalidade para a formalidade...*”. Como tal, a partir desta data o aumento do número de licenças AL foi exponencial (Ver **Anexo VIII**) e a atividade que “...*partia de uma atividade muito amadora...com o tempo tem caminhando no sentido da profissionalização...*”. O crescimento do turismo em Lisboa foi um dos fatores indutores do desenvolvimento do AL, no entanto, a necessidade iminente de resposta à procura turística (que não estava a ser conseguida pela hotelaria tradicional), a mudança do paradigma turístico (procura por turismo em cidade a preços mais baixos) e a crise em Portugal (que forçou alguns proprietários a rentabilizarem os seus investimentos), foram também fatores que, isoladamente, forçaram ao crescimento do AL.

Em termos de comportamento, segundo o grupo entrevistado (3), este crescimento que observamos tenderá a estabilizar, na medida em que também o turismo em Lisboa, pelo menos desde 2016 estabilizou/diminuiu- o entrevistado 9 refere que, em 2018 “...*o crescimento foi pequeno, na ordem dos 4-5%...*”. Apesar destes valores, o rápido crescimento do AL na cidade de Lisboa, fruto de uma euforia desmedida, teve graves consequências não só nas dinâmicas sociais e culturais da cidade como também no mercado em si. O grupo relata que o comportamento abusivo dos investidores na compra de imóveis para AL provocou “...*um excesso de oferta, principalmente em zonas como Alfama, onde o preço por m² dos imóveis era mais baixo...*” e uma concorrência muito agressiva. O resultado disso é um mercado demasiado saturado de oferta comparativamente à procura existente, o que rapidamente se traduz na diminuição das taxas de ocupação por unidade, forçando a redução dos preços praticados pelos demais- “...*nos meses baixos não há procura suficiente para toda a oferta de AL que existe em Lisboa...*”. Todos os entrevistados do grupo (3) mencionam que o mercado de AL é bastante sensível a estes fenómenos, pelo que o comportamento dos *players* individuais “... *tem um impacto no rendimento de todo o portfólio em Lisboa...*”. Por essa razão, todos consideram que o momento de criação da Nova Lei do AL, nomeadamente, da suspensão de registos de AL nas zonas de contenção (bairros com excesso de AL), foi um dos principais momentos de mudança do mercado. Mais à frente abordaremos a perspetiva individual dos mesmos sobre a entrada em vigor da Nova Lei do AL.

O Papel do Turismo no Crescimento do Alojamento Local

Todos os entrevistados chamam a atenção para a relação existente entre o turismo e o AL. “*Sem turistas não há negócio...*”. Atribuem uma “...*relação direta...*” entre o

crescimento do AL em Lisboa e o nicho que foi criado pela insuficiência da hotelaria tradicional em dar “...dar vazão a uma necessidade e crescimento do turismo...”, no entanto, colocam também ênfase no facto de que a tomada de decisão dos proprietários sobre se devem ou não fazer AL não estar relacionada com a procura turística em Lisboa, mas sim com a percepção dos proprietários de que “...o vizinho do lado, que está a fazer AL...consegue dinheiro fácil...”. Ainda assim, o entrevistado 9 (Gestora de Ativos) refere que, ambas as atividades (Turismo e AL) funcionam numa relação simbiótica, na medida em que o AL “...também foi um dos motores do turismo, na renovação...no desenvolvimento de todas as atividades paralelas ao turismo e ao largo do AL (limpeza, lavandaria, guias turísticos, pessoas que fazem check-in e check-out e novas profissões)...”.

Principais Intervenientes no Alojamento Local em Lisboa

Outra questão relevante, colocada ao grupo (3) relativo a ‘Gestoras de Ativos’, foi a seguinte: Quem são os principais intervenientes no MI em Lisboa? O grupo considera que os *players* mais importantes no âmbito da atividade do AL são, não necessariamente aqui dispostos de forma hierárquica: 1) as Associações (como é o caso da “...ALEP, da AHRESP e da Associação dos Promotores Imobiliários...”) que “...partilham informação, criam um ecossistema entre players e educam as pessoas sobre comportamentos na atividade...”, como refere a entrevistada 8; 2) as Gestoras de Ativos, “...que exploram o AL num âmbito mais profissional...”; 3) os Investidores Unipessoais; 4) as Grandes Empresas; 5) as Mediadoras Imobiliárias, “...que vendem os imóveis para AL...” e 6) o Legal, destacando Advogados e Contabilistas, “...que ajudam no processo...”. O entrevistado 9, fornece uma perspetiva do mercado que refere que “...aproximadamente 90% do mercado de AL em Lisboa é explorado por investidores individuais...” ainda que, do total de proprietários, “...70% exploram 1-3 unidades e menos de 1% exploram 20 ou mais unidades...”.

Evolução dos Ativos para Alojamento Local em Lisboa

A oferta existente de unidades para AL “...é uma oferta muito importante, porque é uma oferta que está próxima dos 50% da oferta total hoteleira em Lisboa, a nível de camas...”, segundo o entrevistado 9 (Gestora de Ativos). Para chegar aos valores que assistimos nos dias de hoje existiu um crescimento quase exponencial da quantidade de ativos para AL o que, segundo a entrevistada 8 (Gestora de Ativos) aconteceu principalmente em zonas onde o preço por m² era relativamente inferior à média em Lisboa- como é o exemplo de

Alfama. Atualmente, com um mercado extremamente saturado, o que se observa é que a oferta de AL está a expandir-se do centro histórico para as periferias, num fenómeno na qual *“...os ciclos vão-se fechando, por vias da suspensão de registos de AL...”*. O mercado no centro de Lisboa, por essa razão, está *“...num caminho para a estabilização...”* o que, segundo os entrevistados 7 e 8 (Gestoras de Ativos) é bastante positivo, porque vai permitir *“...organizar o mercado...”* ajustar as tarifas praticadas *“...daqui a um ano ou dois...hoje é impossível...”* e aumentar as rentabilidades permitidas pelo AL. As taxas de ocupação por unidade, que em tempos já foram *“...entre 80 e 90%...”*, como refere a entrevistada 8 (Gestora de Ativos) agora, *“...e no melhor dos casos, encontram-se a rondar os 60%...”*, representativo de uma diminuição de rendimento de *“...entre 30-40% comparativamente ao período homólogo 2017...”*.

Noções sobre o Portfólio de Unidades de Alojamento Local

O portfólio das empresas entrevistadas do grupo (3) Gestoras de Ativos distribui-se essencialmente pelas seguintes localizações: Chiado, Príncipe Real, Baixa, Sé, Alfama, Avenida da Liberdade, Castelo, Cais do Sodré, Anjos e Arroios. O entrevistado 7 refere que *“...a taxa de ocupação média anual (número de dias ocupados/365) da empresa ronda os 65%...”*, sendo que *“...o melhor imóvel do portfólio tem taxa de ocupação média de 76%...”*. A entrevistada 8 menciona que os seus melhores imóveis do portfólio têm taxas de ocupação médias de 60% e o entrevistado 9 aponta para uma taxa de ocupação média na ordem dos 65%. Quanto à taxa de rendimento médias, todos os entrevistados concordam que estas *“dependem sempre do valor de investimento inicial no imóvel, quer tenha sido compra...”* ou *“...imóvel sujeito a renovação...”*. Ainda assim, o entrevistado 7 refere que, dependendo dos mercados, as rentabilidades podem flutuar, consoante o tipo de investidor: 1) Investidores que recorrem a Golden Visa ou Residente Não Habitual, usufruem geralmente de rentabilidades que podem ascender aos 3%; e 2) Investidores individuais que recorrem a poupanças poderão ter rentabilidades na ordem dos 5%.

Impacto do Alojamento Local

Nas entrevistas realizadas ao grupo de intervenientes (1) e (2) foi questionada a sua percepção sobre os impactos do AL. Os entrevistados consideraram que o AL tem um impacto positivo nos seguintes itens, não aqui expostos hierarquicamente: 1) renovação e remodelação dos imóveis- *“...fez com que existissem investidores dispostos a renovar os imóveis...”* 2) melhoria da qualidade de vida dos moradores; 3) transformação física e social do centro histórico- *“...tornou as zonas do centro histórico e restante Lisboa muito*

mais interessantes...”; 4) reabilitação urbana- “...o AL tem sido o principal fomentador da reabilitação da cidade e dos bairros do centro histórico em específico...”, reabilitando “...não só a fração...reabilitam o prédio em si...”; 5) desenvolvimento do comércio local que “...se não fosse o AL e o turismo já tinham fechado à muito tempo...” e 6) promoção da habitação no centro histórico- “...pessoas que não tinham interesse em viver no centro histórico, preferindo zonas mais recentes dos arredores têm, atualmente interesse em viver no centro histórico de Lisboa...”, afirma o entrevistado 1 (Mediadora Imobiliária). Contrariamente, referem que o AL também tem impactos negativos, nomeadamente na perda de habitantes no centro histórico- “o AL trouxe coisas menos boas, como por exemplo tirar os habitantes do centro histórico de Lisboa...”, numa certa insatisfação dos habitantes com as dinâmicas sociais dos seus bairros e na “...descaracterização completa dos bairros históricos...”, como afirma o entrevistado 3 (Mediadora Imobiliária).

6.3. Impacto da Nova Lei do Alojamento Local na Cidade de Lisboa e Zonas Específicas

Contextualização

As questões iniciais que constituem a presente dimensão permitiram um enquadramento da situação no período que antecede a entrada em vigor da lei. Com isto, a percepção do entrevistado 2 (Mediadora Imobiliária), por exemplo, é de que a situação legislativa anterior à entrada em vigor da presente lei era favorável e permitia um desenvolvimento orgânico da atividade. Tal desenvolvimento, segundo o entrevistado 1 (Mediadora Imobiliária), teria contribuído para a resolução de alguns constrangimentos existentes no centro histórico, nomeadamente um estado de degradação muito grande do tecido urbano acompanhado de uma incapacidade financeira dos proprietários e inquilinos de corrigir essa situação- “...os moradores eram idosos...com rendas baixas...que não têm como sair das condições em que os imóveis estavam...”.

Segundo o entrevistado 5 (Consultora Imobiliária), a Nova Lei do Alojamento Local propõe diversas alterações e restrições à atividade do AL, por forma a que se garantam melhorias nas condições de habitabilidade das zonas consideradas ‘saturadas’ de AL. Segundo este mesmo entrevistado, esse objetivo será cumprido, sublinhando no entanto que a deslocação de pessoas para as periferias urbanas “...é uma evolução natural...” e que “...em todas as cidades europeias, já se observa que as pessoas não vivem no centro...”. Igualmente, o entrevistado 3 (Mediadora Imobiliária) confirma que, nos últimos anos observou-se uma clara expansão dos limites do centro histórico de Lisboa-

“...o centro histórico deixou de ser a Baixa Pombalina apenas e começou a abranger os bairros adjacentes...”, algo que considera orgânico ao desenvolvimento de uma cidade turística, pelo que não entende as restrições em algumas das ruas abrangidas pela suspensão. O ponto que se segue permitirá agregar algumas percepções sobre os impactos da adoção desta nova lei nos diversos segmentos que constituem o MI.

Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nos Investidores

O entrevistado 2 (Mediadora Imobiliária) considera que o descontentamento com nova lei é *“...generalizado, não afetando apenas os principais players do mercado...”*. Todos os entrevistados consideram que a entrada em vigor do presente Decreto-Lei criou uma desconfiança no mercado e um *“...receio generalizado com o futuro regulamentar do AL...”*. A falta de segurança e risco nos investimentos fez com que os investidores desistissem de investir em AL, não só nas referidas ‘Zonas de Contenção’ como também na restante zona histórica de Lisboa.

Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nos Serviços das Empresas do Setor

Como foi referido acima, para os entrevistados o descontentamento com a nova lei do AL é generalizado a todos os intervenientes no mercado imobiliário e do alojamento local e, por essa razão, o presente ponto dividirá as percepções dos grupos (1) e (2), especialistas no MI, das do grupo (3) especialista em AL. Os entrevistados dos grupos (1) e (2) revelam que sentiram alguns constrangimentos nos serviços que oferecem: *“... a desconfiança leva a menos contactos, o que leva a menos visitas, o que acaba em menos vendas...”*. Para os clientes, que estão cada vez mais informados sobre o mercado, a incerteza legislativa é um condicionante aos rendimentos futuros dos seus investimentos. Os mediadores e consultores, por reconhecerem essa realidade sentem-se também eles inseguros em aconselhar imóveis na zona histórica de Lisboa. Apesar disso, como refere o entrevistado 2 (Mediadora Imobiliária), *“...apesar de tudo ainda há uma Lisboa grande para crescer e reabilitar...”*.

O grupo (3) também tem opiniões divergentes. Para o entrevistado 7, a nova lei do AL não teve um grande impacto direto nos serviços e disponibilidade da empresa- *“...a única coisa que é visível é que todos os dias recuso novos imóveis...que não estão legais...”*. O entrevistado 9 partilha da mesma opinião, porque se sente salvaguardado pela porção da legislatura que preserva as licenças pré-existentes. Ainda assim, refere que *“...há um forte impacto indireto...”*, por duas razões: *“...há zonas onde já não podem satisfazer a*

procura...”, mas também a intransmissibilidade das licenças de AL que “...desvaloriza a empresa enquanto objeto de venda...”. A entrevistada 8, pelo contrário, sente que existiram diversos impactos à atividade da sua empresa. Para esta, a nova lei do AL criou instabilidade inclusive nos imóveis que já existiam em portfólio- “...muitos apartamentos estavam em negociação tivemos de descartá-los porque não iam ter licença...” o que forçou a que a empresa tivesse de encontrar estratégias alternativas para estes. Afirmar que, uma das soluções passou pelo “...desenvolvimento de parcerias com mediadoras de arrendamento de longa duração...”, que permitissem satisfazer as expectativas financeiras dos proprietários face aos seus investimentos.

Impacto da Nova Lei do Alojamento Local no Alojamento Local

A percepção dos entrevistados sobre o impacto da Nova Lei do AL na atividade de Alojamento Local é homogénea. Descrevem que os imóveis inseridos na zona de contenção que já estavam devidamente licenciados beneficiarão com a entrada em vigor desta lei- o mercado estabilizou e a concorrência diminuiu- “...o AL nestas zonas parou um bocado o que estabilizou os AL já existentes...”, o que permitiu aumentar os preços da oferta existente- “...os preços nestas zonas aumentaram, já não há mais concorrência/ a concorrência é estável...” e valorizá-la. Ainda assim, os entrevistados do grupo (1) consideram que foi visível “...um decréscimo brutal no número de transações para AL no centro histórico...”, o que os leva a crer que a oferta de AL no total da cidade irá diminuir.

Impacto da Nova Lei do Alojamento Local no Mercado Imobiliário

No geral, todos os entrevistados acreditam que a Nova Lei do AL teve um impacto muito negativo no MI em Lisboa. Referem que já é visível uma retração no mercado- “...proibir as inscrições de AL vai estagnar o crescimento na forma como o temos observado até ao momento...” (Entrevistado 2) e “...a partir de outubro observámos uma retração de mercado, principalmente no mercado internacional...” (Entrevistada 4). Os investidores, principais intervenientes no MI em Lisboa ou deixaram de investir devido ao risco ou começaram a procurar outras zonas para investir, rapidamente apercebendo-se de que outras zonas áreas mais periféricas em Lisboa não têm as características específicas que o centro histórico oferece. Por essa razão, muitos investidores internacionais, que usualmente recorrem a Golden Visa e Residente Não Habitual deslocam agora os seus investimentos para outros países, como é o caso de Espanha. Enquanto que, clientes tradicionais dispersam-se para outras zonas mais periféricas da cidade, o que acabará por

ter um efeito perverso no aumento generalizado dos preços nos arredores da cidade- zonas usualmente preferidas pelas famílias portuguesas; e na qualidade de vida destas zonas “...*(a lei fez com que os investidores transitem de Alfama para a Penha de França)- a qualidade de vida nestes locais não é agradável...excesso de barulho, excesso de turismo, excesso de poluição e desrespeito geral pelas regras de condomínio.*”. A procura e número de transações nos Bairros de Alfama, Mouraria e Castelo diminuiu bastante, enquanto que “...*vai havendo cada vez mais oferta...*”, segundo a percepção do entrevistado 2. Esta oferta, vai ficar cada vez mais tempo em carteira, porque a especificidade tipológica dos imóveis do centro histórico, e os preços pedidos pelos proprietários, fazem com que estes não sejam particularmente interessantes para quem tem capacidade financeira para os adquirir- “...*não acredito que quem tem capacidade financeira para comprar nestas zonas vá optar por ir para lá viver...*”. O MI no centro histórico claramente perdeu, após a entrada em vigor da presente lei, alguma da dinâmica que tem vindo a desenvolver nos últimos anos, sendo que esta alteração “...*abrandou muito a compra e venda...muitíssimo a reabilitação de imóveis...*”, esta que “*acontecia com o único objetivo de AL*” e que na impossibilidade de exercer a atividade “...*não surgem novas obras...*”.

Mercado de Arrendamento de Longa Duração

A Proposta nº 266/CM/2019 base para a criação de zonas de contenção ao registo de estabelecimentos de AL foi criado segundo a constatação de que “...*o aumento da procura imobiliária tem causado uma subida acentuada das rendas e a precariedade da habitação, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas*” e com o objetivo de “...*defender o stock de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível e o comércio de bairro.*”³⁰. Como tal, é importante apurar se, conforme disposto na proposta, o objetivo de favorecer o arrendamento de longa duração acessível foi ou não cumprido.

O entrevistado 9 faz uma referência muito importante a este fenómeno ao afirmar que “...*ninguém vai fazer uma renovação profunda do imóvel para colocar depois no mercado de arrendamento tradicional a preço acessível- é uma demagogia... quem gasta*

³⁰ Ver Proposta nº 266/CM/2019, Boletim Municipal da CML;

dinheiro não vai fazer algo que é função do estado- dar habitação acessível aos cidadãos.”. Os entrevistados 2, 3 e 4 confirmam que não se verificou um aumento na quantidade de imóveis disponíveis para arrendamento de longa duração na zona de contenção em análise após a entrada em vigor da lei, principalmente porque “...as próprias tipologias em causa também não são convidativas a este tipo de investidores...” e porque “...os apartamentos... nas zonas da qual falamos (Alfama, Castelo, Mouraria) não são convidativos à partida para pessoas morarem a longo prazo.”. Para além disso “...os investidores continuam a ter receio do arrendamento tradicional...” pelo que, se o fizerem será a preços muito elevados e serão muito exigentes com os inquilinos- “...até à entrada em vigor da lei optavam sempre por AL. Agora têm em consideração que para colocarem o imóvel no arrendamento de longa duração este terá de trazer retorno na mesma.”.

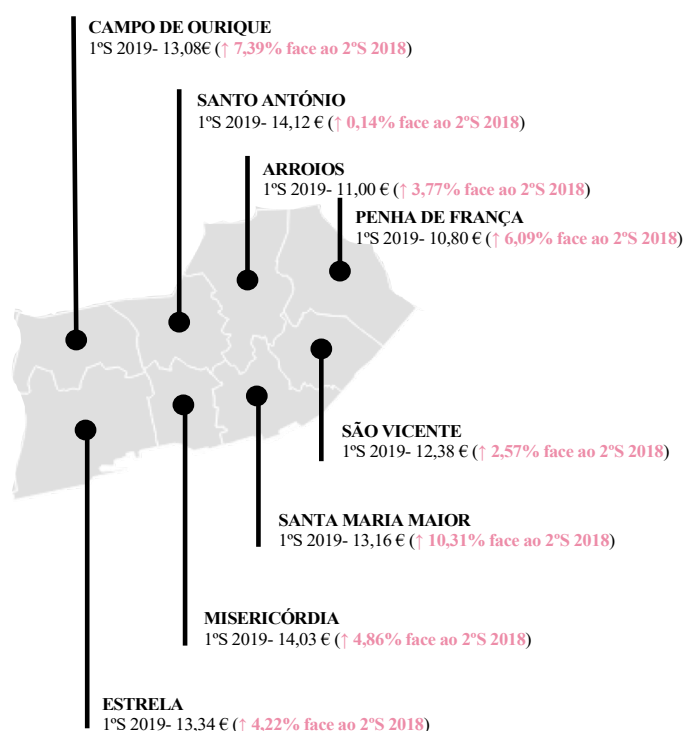


Figura 7- Valor Mediano das Rendas por m² em Alojamentos Familiares no Centro Histórico de Lisboa em Semestres (Fonte: INE- Dados)

A figura 7 apresenta os dados mais recentes do INE (2º Semestre de 2018 e 1º Semestre de 2019) no que toca aos valores medianos de rendas por m² no centro histórico de Lisboa. Apesar dos valores apresentados sugerirem, face ao período homólogo, um crescimento das rendas em todo o centro histórico (Ver Anexo IX), as Freguesias de Arroios, Estrela, Misericórdia, Santo António e São Vicente tiveram um crescimento muito menos acentuado do que o que tinha sido

observado na transição do 1º Semestre de 2018 para o 2º Semestre de 2018. As freguesias de Campo de Ourique e Penha de França, tiveram um crescimento quase idêntico ao período homólogo. Enquanto que, a freguesia de Santa Maria Maior teve um crescimento exponencial nas rendas por m² (1,97% na passagem do 1º para o 2º Semestre de 2018 e 10,31% na passagem do 2º Semestre de 2018 para o 1º Semestre de 2019). O aumento

exponencial das rendas na freguesia de Santa Maria Maior poderá vir de encontro com o “...efeito perverso...” descrito pelo entrevistado 9, que ocorreu em Palma de Maiorca onde “...após a criação de zonas de contenção, o preço do arrendamento tradicional aumentou, creio eu, 19%...”.

Mercado de Compra e Venda de Imóveis

Verificámos que a procura por imóveis nos bairros agora considerados zona de contenção era, na sua maioria, alimentada por um objetivo de rentabilização, inclusive através da exploração da atividade de AL. “*O que mantinha os preços elevados era exatamente a procura com o objetivo de AL...*” por transmitir uma opção mais segura, rentável e flexível face ao arrendamento de longa duração. Uma grande parte desta procura com um objetivo de rentabilização foi promovida pela utilização de Golden Visa ou de Estatuto de Residente Não Habitual. Uma vez suspensa a possibilidade de rentabilizar os seus imóveis, como foi apurado acima, alguns investidores decidiram não investir mais no centro histórico de Lisboa, escolhendo outros países ou zonas. Se, numa primeira instância foram estes que determinaram o preço por m² nestas zonas, “...*fator que veio influenciar o preço a que todos os particulares estão dispostos a vender os seus imóveis- ou seja valores exorbitantes.*” é expectável que, uma diminuição de investidores (procura) provoque também um ajuste dos preços do mercado.

Neste ponto, as opiniões dos demais entrevistados são diferentes. O entrevistado 1 refere convictamente que “...*os preços de venda reduziram...*”, perspectiva esta também partilhada pelos entrevistados 3 “...*os imóveis estão a ter uma drástica descida de preços...já registámos descidas na ordem dos 100 mil euros...*”, 4 “...*estamos a receber muito mais baixas de preço do que no período homólogo passado...*” e 6 “...*consequente decréscimo de preços após a entrada em vigor da lei...*”. O entrevistado 5 também acredita que os preços dos imóveis em segunda mão começaram a diminuir, mas atribui essa diminuição ao surgimento de nova construção (ainda que pouca), mais do que aos efeitos da nova lei do AL. O entrevistado 2 afirma que “...*ainda não foi possível sentir redução nos preços nestas zonas...*”.

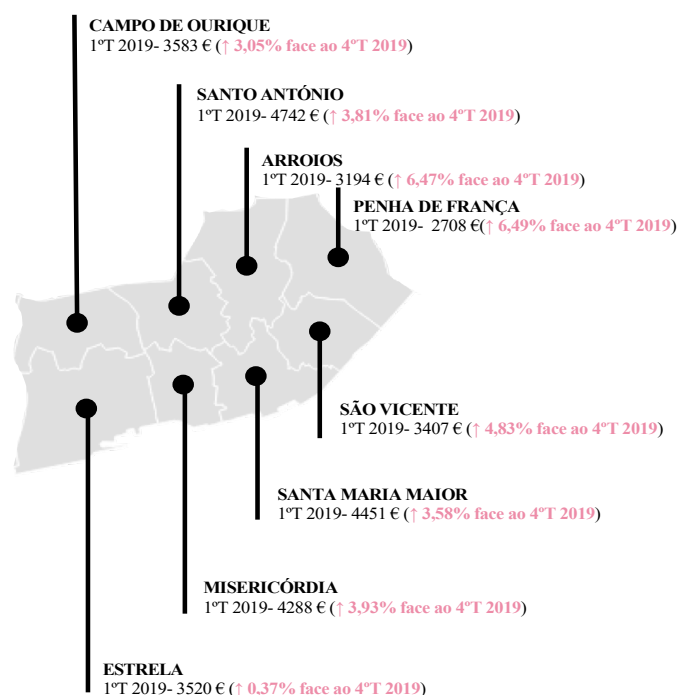


Figura 8- Valor mediano das Vendas por m² em Alojamentos Familiares no Centro Histórico de Lisboa em Trimestres (Fonte: INE- Dados)

A figura 8 apresenta os dados mais recentes do INE (4º Trimestre de 2018 e 1º Trimestre de 2019) sobre o comportamento dos preços por m² dos imóveis localizados no centro histórico de Lisboa. Os valores vão de encontro ao que o entrevistado 2 perceciona, de que ainda não foi possível sentir uma redução nos preços por m² dos imóveis na passagem do 4º trimestre de 2018 para o 1º trimestre de 2019. Ainda assim, o crescimento dos

preços face ao período homólogo (Ver **Anexo IX**) foi muito menos expressivo na Freguesia de São Vicente (que integra parte da zona de contenção em estudo) e na Freguesia de Santa Maria Maior (que integra a restante parte da zona de contenção em estudo). Nestas freguesias o crescimento mediano das vendas por m² de imóveis passou de 9,80% (3º para o 4º Trimestre de 2018) para 4,83% (4º trimestre de 2018 para o 1º trimestre de 2019) e 12,34% (3º para o 4º Trimestre de 2018) para 3,58% (4º trimestre de 2018 para o 1º trimestre de 2019). Tudo indica que existe um abrandamento do crescimento do MI de compra e venda na zona de contenção em estudo. No entanto, aguarda-se ainda a confirmação estatística desta tendência.

Impacto da Nova Lei do Alojamento Local nas Zonas Adjacentes às Zonas de Contenção

As opiniões dos entrevistados relativamente ao impacto da Nova Lei do AL evidenciam uma maior procura e desenvolvimento das zonas adjacentes à zona de contenção Alfama, Mouraria e Castelo. Ainda assim, nem todos consideram que este impacto é positivo. O entrevistado 2, por exemplo, refere que o crescimento nas zonas adjacentes foi de tal forma significativo que “...algumas delas já são zonas de contenção por si só...”, no entanto acredita que, em termos de regulamentação, seria esse o efeito pretendido. O

entrevistado 3 e 4 também concordam que o AL ‘entornou’ para as zonas adjacentes na impossibilidade de se estabelecer nas áreas de contenção, isto porque “...*quem quer dar continuidade ao AL não vai deixar de procurar...há formas de contornar a situação de atribuição de licenças...*” e os turistas estão dispostos a absorver outras zonas de Lisboa e arredores, mesmo que estas naturalmente “...*estejam limitadas pela oferta turística que podem dar aos visitantes...*”. A entrevistada 4, pelo contrário, afirma que não tem observado uma corrida aos imóveis nas zonas envolventes. Este comportamento é justificado pela instabilidade legislativa e incerteza sobre os limites e futuro do AL, que levou a que os investidores, em vez de procurarem zonas adjacentes, procurassem “...*comprar na periferia...*” ou “...*noutras localizações, como por exemplo no Porto... noutros países, como por exemplo Espanha... porque querem ter certeza do futuro legal...*”.

6.4. Perceção sobre a Nova Lei do Alojamento Local

Perceção sobre a Canalização do Investimento após a Suspensão do Registo de Alojamento Local na Zona de Contenção

A perceção dos entrevistados sugere que, após a suspensão do registo de estabelecimentos de AL na zona de contenção Alfama, Mouraria e Castelo, o investimento poderá tomar alguma das seguintes direcções:

- i. Os investidores poderão decidir que não vão investir mais em Portugal: “*A não haver clarificação de medidas e de legislação/regulamentos as pessoas decidem não investir.*”;
- ii. Os investidores poderão investir na hotelaria tradicional, no entanto é um mercado que está muito saturado em Lisboa;
- iii. Os investidores poderão investir em habitação para a classe média nos arredores da cidade, nomeadamente em arrendamento de longa duração, no entanto na perspectiva dos entrevistados este arrendamento será “...*a preços de mercado...*” e não como condição obrigatória, como é o caso do arrendamento acessível;
- iv. Os investidores poderão realocar o turista para outras zonas emergentes como é o caso da “...*zona da Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas...*”;
- v. Os investidores podem optar por investir noutras zonas de Portugal, como é o caso do Algarve “...*onde a oferta não é muita e os rendimentos são altos...*”;
- vi. Os investidores poderão investir noutros setores- não especificado;
- vii. Poderá regressar alguma economia paralela e tentativas de contornar a lei.

Percepção sobre a Nova Lei do Alojamento Local

Para concluir a análise aos resultados obtidos através das entrevistas aos principais intervenientes do MI e do AL, foi decidido colocar em análise o Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, tendo sido obtidas as seguintes opiniões:

Os entrevistados 1 e 9 consideram que a nova legislação é integralmente negativa “...*nos moldes em que foi realizada...*”, justificando que estruturalmente tem “...*inúmeras falhas técnicas...*”, como é o caso “...*da criação de um seguro de responsabilidade civil que é inexequível para as seguradoras...*”, para além de que é uma legislação que levanta “...*dúvidas de constitucionalidade (intransmissibilidade de licenças)... e dúvidas de legalidade face ao direito comunitário...*”. Relativamente à legislação, o entrevistado 9 acrescenta que, o facto de Lisboa estar ‘reabilitada’ com bairros dinâmicos e desenvolvidos e aliviada da pressão da troika, fez “...*com que esta parecesse a altura ideal para empurrar o Alojamento Local para a franja do setor turístico e económico de Lisboa...*”.

Os restantes entrevistados concordam com os fundamentos base segundo a qual a legislação foi construída, identificando, no entanto, um conjunto de consequências negativas da sua implementação. A entrevistada 4, por exemplo, refere que “...*o turismo tem de ser regulado... tem de haver equilíbrio e regras...*” no entanto, acredita que a nova lei resultou do mais recente mediatismo afeto à “...*perda de identidade dos bairros históricos, perda de habitação para residentes habituais com baixos rendimentos, à gentrificação, e ao grande choque social das pessoas que residem nestes bairros...*” o que, de certa forma, revela um oportunismo governamental. Como o entrevistado 9 refere “...*legislou-se sem fazer um estudo sobre o impacto das medidas... a causa-efeito está ainda por determinar...*” e ignorou-se que o AL, não só favoreceu a reabilitação dos bairros do centro histórico de Lisboa que estavam muito degradados, como também é um instrumento de capitalização do turismo, importante até para a CML. A entrevistada 4 relembra que “...*Portugal e Lisboa vivem do turismo- um percentual muito grande do PIB e divisas estrangeiras são provenientes do turismo e do capital estrangeiro...*” pelo que a nova Lei veio quebrar a dinamização e crescimento do centro histórico de Lisboa provocando inclusive uma retração no MI destas zonas- um impacto que o entrevistado 5 considera demasiadamente negativo. Tal acontece porque não foi tida uma visão holística do MI na implementação da legislação, nomeadamente, no alinhamento de todos os *players* do mercado para o objetivo principal, visível por exemplo na situação do “...*seguro de responsabilidade civil inexequível...*”, mas também na clarificação das

dúvidas e *“...nas decisões que estão a demorar imenso tempo e que são pouco visíveis para todos os envolvidos...”*.

Apesar de tudo os limites impostos ao AL são importantes para evitar um mercado extremamente saturado e evasivo- como refere o entrevistado 7 *“...acho que para o ecossistema do turismo e do AL, a densidade de AL que existia já não era benéfica...”* e provocou *“...alterações nas dinâmicas sociais nas denominadas zonas de contenção que contribuíram para a necessidade da entrada em vigor de uma lei com estas características...”*.

Por último, foi colocado à apreciação dos entrevistados o futuro da legislação. Tanto o entrevistado 2 como os entrevistados 3 e 7 consideram que as zonas de contenção deveriam ser reequacionadas, com base nas dinâmicas e diversidade sociocultural, ofertas imobiliárias e defeitos específicos de cada bairro e não, considerando quotas estritamente numéricas entre o rácio de habitação e densidade de AL. Até porque, em algumas destas zonas *“...o turismo é a atividade que mais faz sentido desenvolver...”*.

Capítulo 7. Conclusões

7.1. Considerações Finais

“Além do borburrinho das obras de reabilitação, Lisboa foi invadida pela desordem ruidosa das malas de viagem a calcorrear a calçada portuguesa- uma parte dos turistas e residentes estrangeiros que se instalam na cidade, outra de famílias portuguesas despejadas de casas arrendadas e ‘empurradas’ para os concelhos periféricos, devido à subida dos preços das casas.”

Lusa (2019)

É verdade que Lisboa está, atualmente, totalmente ‘imersa’ no fenómeno do Turismo Urbano. Quando comparado com outras cidades europeias, este fenómeno embora tenha crescido gradual e naturalmente, foi suficientemente rápido para que a estrutura urbana e legislativa fosse capaz de o assimilar. Como resultado disso, as percepções sobre o valor do turismo para a cidade de Lisboa mudaram com o tempo, desenvolvendo-se uma cultura social de crítica à atividade e a todos os segmentos paralelos à mesma.

Dependendo do nível de interação com o turismo, os diversos *stakeholders* têm, naturalmente, perspetivas diferentes sobre a sua importância para o desenvolvimento da cidade. Por essa razão, a introdução de um órgão mediador entre os interesses económicos, sociais e culturais da cidade tornou-se, a dada altura, obrigatório. Reconhecemos que o turismo é uma atividade *trade-off* pelo que, em troca dos seus benefícios económicos, os destinos terão de suportar impactos negativos em diversos outros setores. Na realidade, depois da crise financeira que vivemos entre 2008-2013, e aproveitando as condições naturais (históricas e patrimoniais, arquitetónicas e paisagísticas, entre outros) que a cidade oferece, houve uma opção deliberada no potencial turístico da cidade, como motor de um crescimento económico previsivelmente exponencial. Considerando as evidentes repercussões socioeconómicas deste fenómeno, hoje poder-se-á afirmar que lisboa se tornou aparentemente dependente do turismo, mesmo levando em conta toda a matriz de impactos positivos e negativos da atividade. Por essa razão, é necessário que o poder político de certa forma garanta mecanismos que regulem a utilização dos espaços urbanos para fins turísticos, salvaguardando a identidade cultural da cidade, os direitos dos residentes e proprietários e satisfazendo, ao mesmo tempo, as necessidades de todos os agentes económicos interessados.

Em Lisboa, um dos impactos mais evidente deste *boom* turístico e, consecutivamente, da proliferação do AL, foi a diminuição do *stock* de habitação disponível, que colocou uma grande pressão inflacionista na habitação na cidade. Não é um fator isolado, no entanto acredita-se que o AL e as dinâmicas imobiliárias que, em grande parte, resultaram desta opção enquanto investimento, contribuíram bastante para o aumento especulativo dos preços dos imóveis, incomportáveis atualmente para a grande maioria dos portugueses. Este foi o pretexto que fomentou a criação da Nova Lei do AL e das denominadas zonas de contenção ao AL. No âmbito do presente estudo, era nosso objetivo apurar e analisar as percepções de alguns intervenientes na oferta do MI e do AL sobre os impactos desta nova legislação, tendo chegado às seguintes conclusões:

- i) Para os entrevistados a ‘Nova Lei do AL’ teve um impacto negativo nos investidores que, devido à insegurança com o futuro regulamentar do AL e ao risco que isso traz para os seus investimentos, tomam agora a decisão de não investir, não só nas zonas de contenção, como também na restante zona histórica de Lisboa. Este impacto negativo estende-se também aos serviços das empresas entrevistadas que, em consequência da redução do número de investidores interessados em AL, ou habilitados legalmente para tal, relatam uma diminuição de procura pelos seus serviços, limitações à sua atividade e, no caso das Gestoras de Ativos, desvalorização da empresa enquanto objeto de venda.
- ii) Para a atividade de AL, a nova legislação foi especialmente benéfica na medida em que permitiu uma estabilização da concorrência nas ZTH consideradas de contenção, o que, segundo os intervenientes neste segmento, permitirá valorizar a oferta existente.
- iii) No MI, segundo as percepções dos intervenientes, a lei teve um impacto muito negativo. A impossibilidade de investir em novos AL em zonas com particular interesse juntamente com o risco e desconfiança do mercado, após a entrada em vigor da presente legislação, foram fatores que contribuíram para que os investidores optassem por não investir em Lisboa, alocando os seus investimentos para outros países. Como tal, nas zonas de contenção (principalmente, mas não só) a procura reduziu bastante, o que resultou num abrandamento da compra e venda de imóveis, da reabilitação e da nova construção. Atualmente, todos os intervenientes no MI e AL entrevistados consideram que estamos perante uma retração no MI. Apesar de não atribuírem a suspensão do AL em algumas zonas da cidade como a principal razão para esta retração, em específico no centro histórico da cidade, o abrandamento das dinâmicas imobiliárias deverá estar largamente relacionado com a ‘Nova Lei do AL’.

iv) Quanto aos preços dos imóveis na zona de contenção em estudo, a maioria considera que estes diminuíram, como ajuste à redução da procura. O mercado de arrendamento, num ‘efeito perverso’ ao objetivo da nova legislação, continua a registar aumentos significativos nos preços das rendas, não se verificando, segundo os entrevistados, um aumento na quantidade de imóveis disponíveis para arrendamento de longo prazo. Mais uma vez os investidores sentem-se demasiado expostos aos riscos trazidos pela nova legislação à habitação, optando por não retornar ao mercado de arrendamento de longa-duração como alternativa ao AL.

v) Nas zonas adjacentes às zonas de contenção, os entrevistados consideram que o impacto da nova legislação foi maioritariamente positivo porque permitiu o desenvolvimento e reabilitação das zonas mais periféricas do centro histórico, na medida em que estas zonas representam uma alternativa de investimento viável, até ao momento em que se tornam, também elas, zonas de contenção.

vi) Por fim, a percepção dos entrevistados é que a nova legislação teve um forte impacto negativo uma vez que o alinhamento de todos os *players*, bem como a extensão pela qual, individualmente, cada um seria impactado, não foi tida em consideração numa análise causa-efeito à sua entrada em vigor. Ainda assim, admitem que, para a manutenção do ecossistema do Turismo e do AL na cidade de Lisboa, a criação de uma legislação com estas características era fundamental, pelo que é proposta uma reavaliação da definição das zonas de contenção, tendo em conta sobretudo as dinâmicas e diversidade sociocultural, ofertas imobiliárias e problemas específicos de cada bairro em detrimento do peso das quotas estritamente numéricas entre o rácio de habitação e densidade de AL. Com efeito, os actores consideram que, em algumas destas zonas, a atividade turística é aquela que mais faz sentido desenvolver.

7.2. Limitações e Recomendações para Pesquisa Futura

A análise efetuada apresenta limitações que influenciaram os resultados obtidos. Numa primeira instância, tanto a Nova Lei do AL como a Proposta da CML entraram em vigor a 21 de outubro de 2018. Desde essa data, o carácter transitório da legislação, expresso em inúmeras alterações, acabou por interferir com o conteúdo e estrutura do presente estudo, forçando-o a uma constante adaptação e atualização. Da mesma forma, as particularidades que conferem especial interesse ao estudo, nomeadamente a atualidade do tema, as alterações nas dinâmicas da cidade e os notórios efeitos socioeconómicos inerentes, acabaram por fazer com que os actores entrevistados não tivessem tempo para

maturar uma percepção definitiva sobre a dimensão real dos impactos da ‘Nova Lei do AL’. A maioria considera que ainda é cedo para apurar resultados concretos. Igualmente, o estudo apresenta algumas limitações no que toca à população amostrada, na medida em que nos concentrámos em analisar apenas os actores da oferta, ficando as percepções de outros *stakeholders* do MI e do AL por apurar. Por essa razão, futuros estudos deverão forçar-se também noutros intervenientes, com especial foco nos actores da procura, nomeadamente residentes, potenciais compradores, turistas, entre outros.

Bibliografia

Referências Bibliográficas

- AIRDNA. 2018. *Vacation Rental Data*. Available at <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/lisboa/lisbon/overview>, June 2019
- Andereck, K. L., Valentine, K. M., Knopf, R. C., & Vogt, C. A. 2005. Residents perceptions of community tourism impacts. *Annals of Tourism Research*, 32(4): 1056-1076.
- Ardahaey, F. T. 2011. Economic impacts of tourism industry. *International Journal of Business and Management*, 6(8): 206-215.
- Ashworth, G. J. 1989. Urban tourism: An imbalance in attention. *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management*, 1: 33-54.
- Ashworth, G. J., & Tunbridge, J. E. 2000. *The tourist-historic city*, New York: Routledge.
- Ashworth, G., & Page, S. J. 2011. Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1): 1-15.
- Babbie, E. R. 2007. *The Practice of Social Research* (11th ed.). Belmont: Wadsworth.
- Babbie, E. R. 2013. *The basics of social research*. Belmont: Cengage Learning.
- Bardhan, A., & Kroll, C. A. 2007. *Globalization and the real estate industry: issues, implications, opportunities*. Working paper no. 04-07, Haas School of Business, University of California, Berkeley.
- Bardin, L. 2011. *Análise de conteúdo* (1st ed.). Lisboa: Edições 70.
- Barras, R. 1987. Technical change and the urban development cycle. *Urban Studies*, 24(1): 5-30.
- Barras, R. 2009. *Building cycles: Growth and instability*. Oxford: John Wiley & Sons.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. 2018. *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*.

Baum, A. 2001. Evidence of Cycles in European Commercial Real Estate Markets- and Some Hypotheses. In S.J. Brown & C.H. Liu (Eds.), *A Global Perspective on Real Estate Cycles*, vol 6: 103-115. Boston: Springer.

Belk, R. 2014. You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8): 1595-1600.

Botsman, R., & Rogers, R. 2011. *What's mine is yours: How collaborative consumption is changing the way we live*. London: Collins.

Brauckmann, S. 2017. City tourism and the sharing economy–potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. *Journal of Tourism Futures*, 3(2): 114-126.

Choi, H. S. C., & Sirakaya, E. 2005. Measuring residents attitude toward sustainable tourism: Development of sustainable tourism attitude scale. *Journal of Travel Research*, 43(4): 380-394.

Christensen, C. M., & Raynor, M. E. 2003. *The Innovator's Solution: Creating and Sustaining Successful Growth*. Cambridge: Harvard Business School Press.

Cohen, E. 2012. Globalization, global crises and tourism. *Tourism Recreation Research*, 37(2): 103-111.

Comissão Europeia. 2014. *Towards quality urban tourism: Integrated quality management (IQM) of urban tourist destinations*. Available at https://ec.europa.eu/growth/content/towards-quality-urban-tourism-integrated-quality-management-iqm-urban-tourist-destinations-0_en, January 2014.

Crick, M. 1989. Representations of international tourism in the social sciences: Sun, sex, sights, savings, and servility. *Annual Review of Anthropology*, 18(1): 307-344.

de Almeida, A. R. 2017. A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local. *Revista Eletrónica de Direito*, 3: 2.

Deery, M., Jago, L., & Fredline, L. 2012. Rethinking social impacts of tourism research: A new research agenda. *Tourism Management*, 33(1): 64-73.

Dwyer, L. 2015. Globalization of tourism: Drivers and outcomes. *Tourism Recreation Research*, 40(3): 326-339.

Edwards, D., Griffin, T., & Hayllar, B. 2008. Urban tourism research: developing an agenda. *Annals of Tourism Research*, 35(4): 1032-1052.

Eichholtz, P., & Huisman, R. 2001. The cross section of global property share returns. In S.J. Brown & C.H. Liu (Eds.), *A Global Perspective on Real Estate Cycles*, vol 6: 89-101. Boston: Springer.

Eskandari-Qajar, Y., & Orsi, J. 2016. *Regulating short-term rentals: A guidebook for equitable policy*. Guidebook from Sustainable Economies Law Center.

Füller, H., & Michel, B. 2014. ‘Stop Being a Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4): 1304-1318.

Garcia, M. O. 2017. Arrendamento de curta duração a turistas: Um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Eletrónica de Direito*, 3.

Geng, M. N. 2018. *Fundamental drivers of house prices in advanced economies*. Working paper no.164-18, International Monetary Fund, Paris.

Glaeser, E. L. 2013. A nation of gamblers: Real estate speculation and American history. *American Economic Review*, 103(3): 1-42.

Goetzmann, W. N., & Wachter, S. M. 2012. The global real estate crash: evidence from an international database. In S.J. Brown & C.H. Liu (Eds.), *A Global Perspective on Real Estate Cycles*, vol 6: 5-23. Boston: Springer.

Gottlieb, C. 2013. Residential short-term rentals: Should local governments regulate the ‘industry’?. *Planning & Environmental Law*, 65(2): 4–9.

Gurran, N., & Phibbs, P. 2017. When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb?. *Journal of the American Planning Association*, 83(1): 80-92.

Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. 2017. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62: 278-291.

Guttentag, D. 2015. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12): 1192-1217.

Haley, A. J., Snaith, T., & Miller, G. 2005. The social impacts of tourism: A case study of Bath, UK. *Annals of Tourism Research*, 32(3): 647-668.

Hall, C. M. 2006. Tourism urbanisation and global environmental change. In S. Gössling & C. M. Hall (Eds.), *Tourism and global environmental change: Ecological, social, economic and political interrelationships*, vol. 4: 156-170. New York: Routledge.

Hall, C. M., & Jenkins, J. M. 2003. *Tourism and public policy*. London: Thomson Learning.

Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. 2016. The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67(9): 2047-2059.

Harcombe, D. 1999. *The economic impacts of tourism.*, Assumption University, Bangkok.

Harrison, D., & Sharpley, R. (Eds.). 2017. *Mass Tourism in a Small World*. Boston: CABI.

Hayllar, B., & Griffin, T. (2005). The precinct experience: a phenomenological approach. *Tourism Management*, 26(4): 517-528.

Hayllar, B., Griffin, T. & Edwards, D. 2010. *City Spaces-Tourist Places*. New York: Routledge.

Henriques, J. 2017. A bolha imobiliária de 2008: uma análise acerca da evolução do valor dos imóveis em Portugal. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, 11: 215-239.

Horna, K. & Merantea, M. 2017. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38: 14–24.

Hudson-Wilson, S., Gordon, J. N., Fabozzi, F. J., Anson, M. J., & Giliberto, S. M. 2005. Why real estate?. *The Journal of Portfolio Management*, 31(5): 12-21.

INE. 2007. *Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal*. Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0000777&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2013. *Censos 2011*. Available at https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos2011_apresentacao, June 2019

INE. 2013. *Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal.* Available at

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006995&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2017. *Rendimento disponível bruto (B.6g) das famílias (Base 2011 - €) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008014&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008329&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Contratos de compra e venda (€) de prédios por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008650&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Contratos de compra e venda (N.º) de prédios por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008649&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Contratos de compra e venda (N.º) de prédios por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008649&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Taxa de crédito à habitação (%) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008696&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2018. *Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006340&selTab=tab0&xlang=pt, June 2019

INE. 2019. *Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica; Trimestral.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009488&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

INE. 2019. *Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica; Semestral.* Available at https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2, June 2019

Jefferson-Jones, J. 2014. *Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking*, vol. 42: 559-575. San Francisco: Hastings Constitutional Law Quarterly.

Law, C.M. (Eds.). 1996. *Tourism in Major Cities*. London: International Thomson Business Press.

Law, C. M. 1992. Urban tourism and its contribution to economic regeneration. *Urban Studies*, 29(3-4): 599-618.

Law, C. M. 2002. *Urban tourism: The visitor economy and the growth of large cities*. London: Cengage Learning Emea.

Leech, B.L. 2003. Asking Questions: Techniques for Semistructured Interviews. *Political Science & Politics*, 35(4): 665-668.

Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R. C. 2019. Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8(2): 33-48.

Lickorish, L. J., & Jenkins, C. L. 2007. *Introduction to tourism*. New York: Routledge.

Lines, G. E. 2015. Hej, not hej da: regulating Airbnb in the new age of Arizona vacation rentals. *Arizona Law Review*, 57: 1163-1182.

Lune, H., & Berg, B. L. 2016. *Qualitative research methods for the social sciences*. London: Pearson Education Limited.

Lusa. 2019. *Lisboa: Depois do “boom” turístico e do investimento estrangeiro, a crise na habitação*. Available at <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/politica/eleicoes/detalhe/lisboa-depois-do-boom-turistico-e-do-investimento-estrangeiro-a-crise-na-habitacao>, September 2019.

Madden, D., & Marcuse, P. 2016. *In defense of housing: The politics of crisis*. London: Verso.

Maitland, R. & Ritchie, B.W. (Eds.). 2009. *City tourism: National capital perspectives*, Oxfordshire: Cabi.

Maitland, R. 2010. Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture Tourism and Hospitality Research*, 4(3): 176–185.

Mason, P. 1990. *Tourism: Environment and Development Perspectives*. Godalming: World Wide Fund for Nature.

Mason, P. 2015. *Tourism impacts, planning and management*. New York: Routledge.

McGough, T., & Tsolacos, S. 1995. Property cycles in the UK: An empirical investigation of the stylized facts. *Journal of Property Finance*, 6(4): 45-62.

Meethan, K. 1997. York: Managing the tourist city. *Cities*, 14(6): 333-342.

Miller, S. R. 2014. *Transferable sharing rights: A theoretical model for regulating Airbnb and the short-term rental market*. Unpublished essay, University of Idaho College of Law, Boise.

Modigliani, F., & Brumberg, R. 1954. Utility analysis and the consumption function: An interpretation of cross-section data. *Post-Keynesian Economics*, 1: 338-436.

Moeller, T., Dolnicar, S. & Leisch, F. 2011. The Sustainability–Profitability Trade-off in Tourism: Can it be Overcome?. *Journal of Sustainable Tourism*, 19(2): 155- 169.

Montezuma, J., & McGarrigle, J. 2019. What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city. *Tourism Geographies*, 21(2): 214-234.

Mullins, P. 1991. Tourism urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3): 326–342.

Nieuwland, S., & van Melik, R. 2018. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 1-15.

Oskam, J., & Boswijk, A. 2016. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1): 22-42.

Page, S. and Hall, C.M. 2003. *Managing Urban Tourism*. Harlow: Prentice-Hall.

Pearce, D. G. 1981. *Tourist development*. London: Longman Group Limited.

Pearce, D. G. 2001. An integrative framework for urban tourism research. *Annals of Tourism Research*, 28(4): 926–946.

Pires, A. S., Ferreira, F. A., Jalali, M. S., & Chang, H. C. 2018. Barriers to real estate investments for residential rental purposes: mapping out the problem. *International Journal of Strategic Property Management*, 22(3): 168-178.

PORDATA. 2018. *PIB per capita (PPS)*. Available at [https://www.pordata.pt/Europa/PIB+per+capita+\(PPS\)-1778](https://www.pordata.pt/Europa/PIB+per+capita+(PPS)-1778), June 2019

PORDATA. 2018. *População residente: total e por grandes grupos etários*. Available at <https://www.pordata.pt/Municipios/Popula%C3%A7%C3%A3o+residente+total+e+por+grandes+grupos+et%C3%A1rios-390>, June 2019

PORDATA. 2018. *Superfície*. Available at <https://www.pordata.pt/Municipios/Superf%C3%ADcie-57>, June 2019

PORDATA. 2018. *Taxa de desemprego: total e por sexo (%)*. Available at [https://www.pordata.pt/Portugal/Taxa+de+desemprego+total+e+por+sexo+\(percentage+m\)-550](https://www.pordata.pt/Portugal/Taxa+de+desemprego+total+e+por+sexo+(percentage+m)-550), June 2019

PORDATA. 2018. *Taxas de juro indexantes*. Available at <https://www.pordata.pt/Portugal/Taxas+de+juro+indexantes-2322>, June 2019

Postma, A., Buda, D. M., & Gugerell, K. 2017. The future of city tourism. *Journal of Tourism Futures*, 3(2): 95-101.

Pugh, C., & Dehesh, A. 2001. Theory and explanation in international property cycles since 1980. *Property Management*, 19(4): 265-297.

Quatenaire. 2017a. *Estudo sobre novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas no Centro Histórico de Lisboa*. Available at <http://www.quatenaire.pt/Destaques/Novas-Dinamicas-Residenciais-Economicas-e-Urbanisticas-no-Centro-Historico-de-Lisboa>, January 2017.

Quatenaire. 2017b. *Novas dinâmicas urbanas no Centro Histórico de Lisboa*. Available at <https://www.jf-santamariamaior.pt/wp-content/uploads/2018/04/Relatorio-Final.pdf>, December 2017.

Ribeiro, M. B. 2017. *O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa*. Unpublished doctoral dissertation, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, Lisboa.

RNAL. 2019. *Registo Nacional de Alojamento Local*. Available at <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>, June 2019

Ryan, C., Scotland, A., & Montgomery, D. 1998. Resident attitudes of tourism development: A comparative study between the Rangitikei, New Zealand and Bakewell, United Kingdom. *Progress in Tourism and Hospitality Research*, 4: 115-130.

Searle, G. 2010. Conflicts and politics in precinct development. In B. Hayllar, T. Griffin & D. Edwards (Eds.), *City Spaces-Tourist Places*: 21-36. New York: Routledge.

Segú, M. 2018. *Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona*. Working paper no. 84369, University of Paris-Sud, Orsay.

Selby, M. 2004. *Understanding urban tourism: Image, culture and experience*. New York: IB Tauris.

Sezgin, E., & Yolal, M. 2012. Golden age of mass tourism: Its history and development. In M. Kasimoglu. (Eds.), *Visions for global tourism industry- Creating and sustaining competitive strategies*: 73-90. Rijeka: InTech.

Sheppard, S., & Udell, A. 2016. *Do Airbnb properties affect house prices*. Working Papers no. 3-16. Williams College Department of Economics, Williamstown.

Sivitanides, P. S. 2018. Macroeconomic drivers of London house prices. *Journal of Property Investment & Finance*, 36(6): 539-551.

Smith, V.L. 2001. Tourism change and impacts. In. V.L. Smith & M. Brent (Eds.), *Hosts and Guests Revisited: Tourism Issues for the 21st century*: 107-121. New York: Cognizant Communication Corporation.

Spirou, C. 2011. *Urban tourism and urban change: Cities in a global economy*. New York: Routledge.

Tavares, F., Moreira, A. C., & Pereira, E. 2011. Método do Rendimento na Avaliação Imobiliária: uma revisão da literatura. *Economia Global e Gestão*, 16(2): 37-61.

United Nations. 2019. *2019 Revision of World Population Prospect*. Available at https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_Highlights.pdf, 2019.

UNWTO. 2018a. *Annual Report 2017*. Available at <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284419807>, May 2018.

UNWTO. 2018b. *UNWTO-WTCF City Tourism Performance Research*. Available at <http://publications.unwto.org/publication/unwtowtcf-city-tourism-performance-research>, February 2018.

UNWTO. 2018c. *Tourism Highlights 2018 Edition*. Available at <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>, August 2018.

UNWTO. 2019. *Definitions Committee on Tourism and Competitiveness (CTC)*. Available at <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284420858>, April 2019.

Uysal, Ü. E. 2015. *Urban Tourism in İstanbul: Urban regeneration, mega-events and city marketing and branding*. Unpublished doctoral dissertation, University of Helsinki, Helsinki.

Varma, A., Jukic, N., Pestek, A., Shultz, C. J., & Nestorov, S. 2016. Airbnb: Exciting innovation or passing fad?. *Tourism Management Perspectives*, 20: 228-237.

Wall, G. 1996. Rethinking impacts of tourism. *Progress in Tourism and Hospitality Research*, 2(3-4): 207-215.

Wegmann, J., & Jiao, J. 2017. Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69: 494-501.

Williams, J., & Lawson, R. 2001. Community issues and resident opinions of tourism. *Annals of Tourism Research*, 28(2): 269-290.

Xerez, R. 2008. *Dinâmicas do Território: centralidades e gentrificação na Área Metropolitana de Lisboa*. Paper presented at VI Congresso Português de Sociologia, Lisboa.

Legislação

Decreto-Lei nº 12/2019 de 12 de Fevereiro. Diário da República n.º 30/2019, Série I, Assembleia da República

Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de Agosto. Diário da República n.º 166/2014, Série I, Ministério da Economia

Decreto-Lei nº 15/2014 de 23 de Janeiro. Diário da República n.º 16/2014, Série I, Ministério da Economia

Decreto-Lei nº 228/2009 de 14 de Setembro. Diário da República n.º 178/2009, Série I, Ministério da Economia e da Inovação

Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro. Diário da República n.º 238/1990, 1º Suplemento, Série I, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações

Decreto-Lei nº 381/2007 de 14 de Novembro. Diário da República n.º 219/2007, Série I, Presidência do Conselho de Ministros

Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de Março. Diário da República n.º 48/2008, Série I, Ministério da Economia e da Inovação

Decreto-Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto. Diário da República n.º 161/2018, Série I, Assembleia da República

Decreto-Lei nº 63/2015 de 23 de Abril. Diário da República n.º 79/2015, Série I, Ministério da Economia

Proposta nº 266/CM/2019 de 9 de Maio em Boletim Municipal da Câmara Municipal de Lisboa

Proposta nº 677/CM/2018 de 6 de Novembro em Boletim Municipal da Câmara Municipal de Lisboa

Anexos

Anexo I- Estrutura da Dissertação

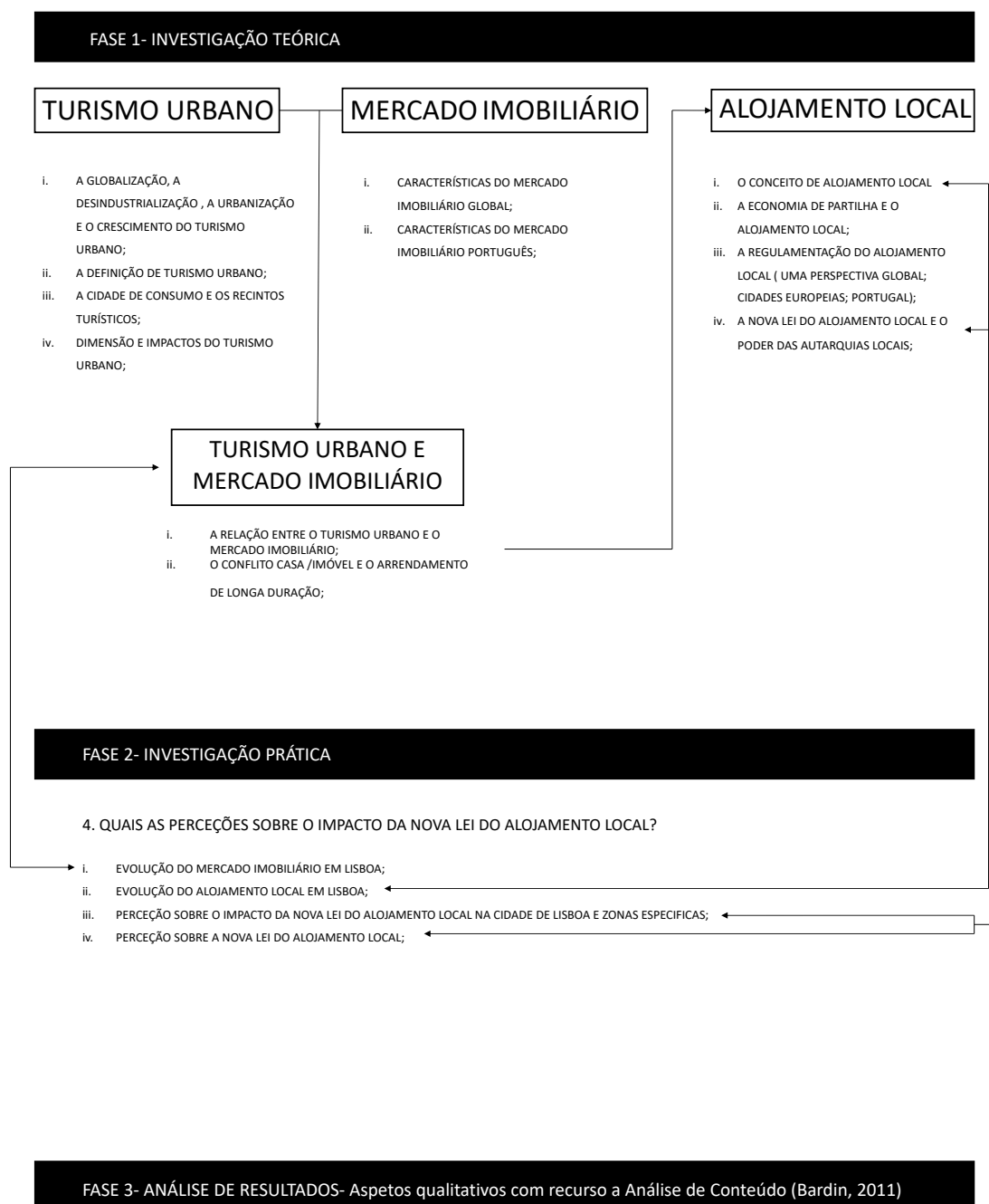


Figura 9- Estrutura da Dissertação (Fonte: Autoria Própria)

Anexo II- Documentos e Informações a constar na Comunicação Prévia com Prazo segundo o Decreto-Lei em vigor

Tabela 3- Documentos e Informações a constar na comunicação prévia com prazo segundo o Decreto-Lei n.º 62/2018 de 22 de Agosto (Fonte: Autoria Própria)

Informações obrigatórias a constar	Documentos obrigatórios a instruir
1. Autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;	1. Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;
2. Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;	2. Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;
3. Endereço do titular de exploração do estabelecimento;	3. Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;
4. Nome adotado pelo estabelecimento e o seu endereço;	4. Cópia simples do contrato de arrendamento e, caso do contrato não conste previa autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel, no caso de o requerente ser arrendatário do imóvel;
5. Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;	5. Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);
6. Data pretendida de abertura ao público;	6. Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos 'hostels';
7. Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.	7. A modalidade de estabelecimento prevista no n.º 1 do artigo 3.º em que se vai desenvolver a atividade de alojamento local.

Anexo III- Acréscimo do Decreto-Lei nº62/2018 de 22 de Agosto

Artigo 13.º-A

Solidariedade e seguro de responsabilidade civil

- 1- O titular da exploração de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade;
- 2- O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, e que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.
- 3- A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.

Artigo 15.º-A

Áreas de Contenção

- 1- Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.
- 2- As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.
- 3- As áreas de contenção a que se refere o nº 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.
- 4- O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.
- 5- A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.
- 6- Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.
- 7- Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 20.º-A

Contribuições para o condomínio

O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respectiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

Artigo 4.º

Avaliação do impacto do alojamento local

O Governo, em colaboração com as autarquias locais, apresenta à Assembleia da República, designadamente para os efeitos previstos no n.º3 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, um relatório anual de avaliação do impacto do alojamento local.

Anexo IV- Resumo das principais conclusões do Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa

Tabela 4- Resumo das principais conclusões adaptadas do Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa (Fonte: Autoria Própria)

Zonas	Análise						Proposta	
	Rácio > 0,25		Alojamento Habitual com área < 50 m², superior a 25% dos Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual		Alojamentos Vagos < 20% dos Alojamentos Familiares Clássicos		Área de Suspensão de Novos Registos	Áreas com maior necessidade de monitorização
	Decisão	Valores (rácio)	Decisão	Valores (%)	Decisão	Valores (%)		
Zona 1- Baixa/ Eixos/ Av. da Liberdade/ Av. da República/ Av. Almirante Reis	Não	0,25	Não	11%	SIM	37%	-	SIM
Zona 2- Bairro Alto/ Madragoa	SIM	0,27	SIM	31%	SIM	37%	SIM	-
Zona 3- Castelo/ Alfama e Mouraria	SIM	0,29	SIM	51%	SIM	29%	SIM	-
Zona 4- Graça	Não	0,10	SIM	31%	Não	20%	-	SIM
Zona 5- Colina de Santana	Não	0,18	Não	25%	SIM	24%	-	SIM
Zona 6- Av. Novas	Não	0,04	Não	12%	Não	17%	-	-
Zona 7- Zona envolvente da Av. Almirante Reis	Não	0,06	Não	16%	Não	18%	-	-
Zona 8- Ajuda	Não	0,04	SIM	30%	Não	12%	-	SIM
Zona 9- Alcântara	Não	0,03	Não	22%	Não	17%	-	-
Zona 10- Alvalade	Não	0,01	Não	11%	Não	11%	-	-
Zona 11- Campo de Ourique	Não	0,02	Não	21%	Não	13%	-	-
Zona 12- Lapa/Estrela	Não	0,07	Não	17%	SIM	21%	-	SIM
Zona 13- Penha de França	Não	0,03	Não	20%	Não	18%	-	-
Zona 14- Parque das Nações	Não	0,04	Não	1%	Não	16%	-	-
Zona 15- Restante Cidade	Não	0,01	Não	14%	Não	12%	-	-

Anexo V- Mapas das Zonas Turísticas Homogéneas- Zonas de Contenção

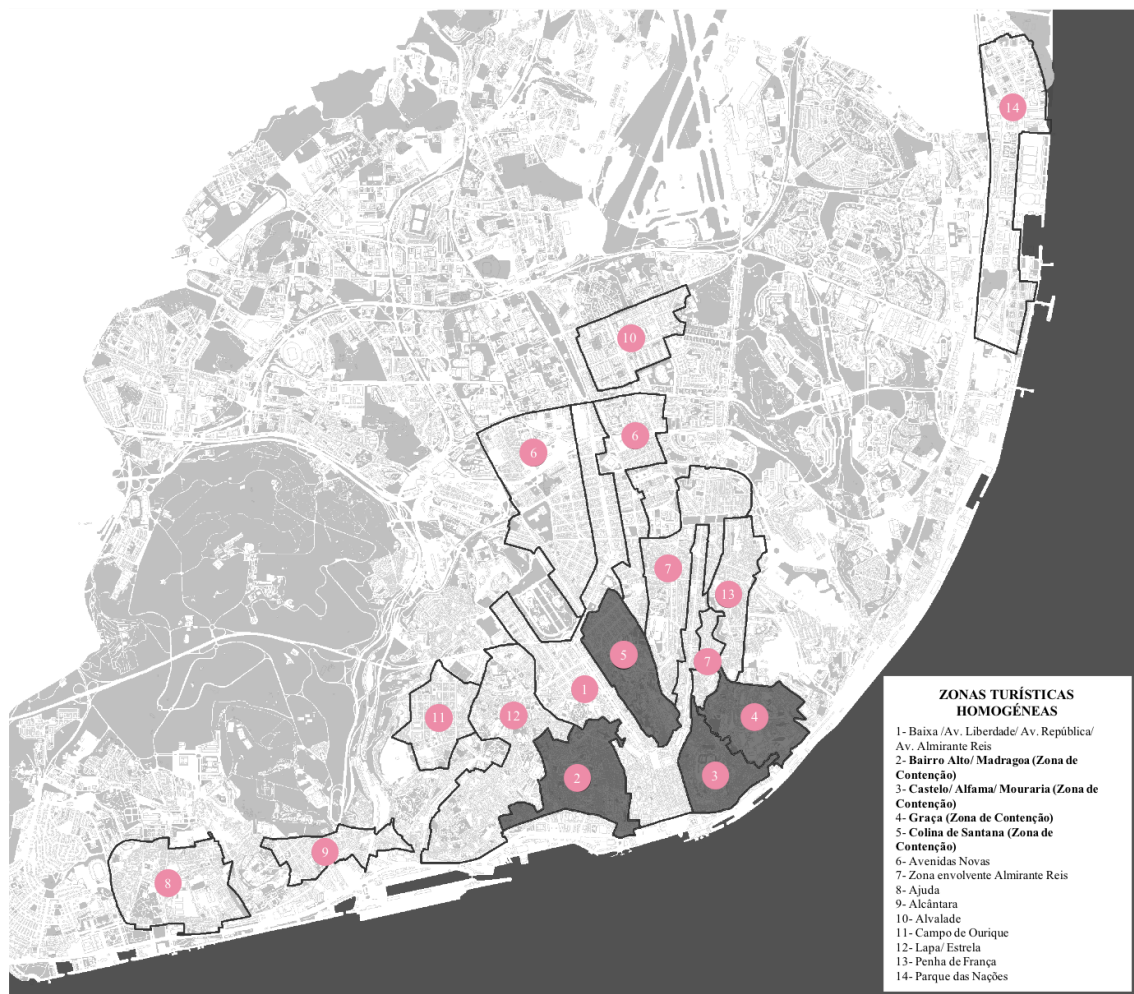


Figura 10- Zonas Turísticas Homogéneas (Fonte: Autoria Própria baseado em dados da CML)

Anexo VI – Dimensões da Análise

Tabela 5- Matriz das Dimensões em Análise (Fonte: Autoria Própria)

DIMENSÕES DA ANÁLISE	
EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA	• EVOLUÇÃO E COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA
	• INTERVENIENTES NA PROCURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA
	• PAPEL DO TURISMO E DO ALOJAMENTO LOCAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO EM LISBOA
EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA	• EVOLUÇÃO E COMPORTAMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA
	• O PAPEL DO TURISMO NO CRESCIMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL
	• PRINCIPAIS INTERVENIENTES NO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA
	• EVOLUÇÃO DOS ATIVOS PARA ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA
	• NOÇÕES SOBRE O PORTFÓLIO DE UNIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL
	• O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL
PERCEÇÃO SOBRE O IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NA CIDADE DE LISBOA E ZONAS ESPECÍFICAS	• CONTEXTUALIZAÇÃO
	• IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NOS INVESTIDORES
	• IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NOS SERVIÇOS DAS EMPRESAS DO SETOR
	• IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NO ALOJAMENTO LOCAL
	• IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO
	• IMPACTO DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL NAS ZONAS ADJACENTES À ZONA DE CONTENÇÃO
PERCEÇÃO SOBRE A NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL	• CANALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO APÓS A SUSPENSÃO DO REGISTO DE ALOJAMENTO LOCAL NA ZONA DE CONTENÇÃO
	• A NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL

Anexo VII- Guiões para as entrevistas

Guião para Consultoras Internacionais e Mediadoras Imobiliárias

Tema I. Caracterização da Empresa e do Entrevistado

1. Começava por pedir que caracterizasse a ~~Consultora Imobiliária/ Mediadora Imobiliária~~? Quais as principais atividades da empresa? Desde quando atua em Portugal?
2. Qual é a sua função na ~~Consultora Imobiliária/ Mediadora Imobiliária~~? Há quanto tempo desempenha a sua função? Antes de trabalhar na ~~Consultora Imobiliária/ Mediadora Imobiliária~~ onde trabalhava? Qual era a sua função na ~~(empresa resultante da resposta anterior)~~?

Tema II. Caracterização específica da atividade da empresa e do entrevistado na cidade de Lisboa

1. Relativamente à ~~(Consultora Imobiliária/ Mediadora Imobiliária)~~ : Como caracteriza a atividade da ~~(Consultora Imobiliária/ Mediadora Imobiliária)~~ em Lisboa? Em que zonas a empresa atua maioritariamente? Como tem evoluído a atividade da empresa? Que saldo faz da atividade da empresa?
2. Relativamente ao Entrevistado: Poderia descrever-me a sua atividade no Mercado Imobiliário em Lisboa? O seu portfólio inclui imóveis de habitação? Em que localizações?

Tema III. Perceção sobre a evolução do Mercado Imobiliário e AL na cidade de Lisboa

5. Na sua opinião, como evoluiu o MI em Lisboa? Identifique os principais momentos e fatores de mudança?
6. Quem são os principais intervenientes no MI em Lisboa (consultoras; mediadores; investidores; promotores; compradores)? Como se caracterizam em termos de dimensão, nacionalidade, tipo de empresa entre outros?
7. Relativamente à procura no MI em Lisboa: Quem são os principais intervenientes na procura no MI em Lisboa? Qual o objetivo destes intervenientes (compra, venda, arrendamento)? Quais as suas principais nacionalidades? Que zonas de Lisboa têm mais procura? Como crê que a procura tenha evoluído nos últimos anos?

8. Na sua opinião, qual o papel do turismo nesta evolução do MI em Lisboa? E do AL, em específico?
9. Qual a sua percepção sobre as recentes medidas de habitação propostas pelo governo? Qual o impacto que estas terão no MI?

Tema IV. Percepção sobre o impacto da nova Lei do AL no Mercado Imobiliário na cidade e zonas específicas

Tendo em consideração o caso de estudo a ser desenvolvido- Zona de Contenção Alfama, Mouraria e Castelo (Pressupõe do fornecimento das seguintes informações: Entrada em Vigor da Proposta; Duração; Contexto AL/Imóveis Residenciais):

10. Como avalia o impacto da nova Lei do AL em Lisboa (expetável que se aborde temas como por exemplo a qualidade de vida dos residentes, urbanização, nova construção entre outros)?
11. Na sua opinião, qual é o impacto da nova Lei do AL no mercado imobiliário? Primeiramente peço que aborde Lisboa num contexto mais geral, e depois, especificamente os bairros de Alfama, Mouraria e Castelo?
 - a. No que toca ao **Alojamento Local** qual é a sua percepção sobre a quantidade da oferta os preços praticados e rentabilidade após a entrada em vigor da Lei?
 - b. No que toca ao **Mercado de Arrendamento de Longa duração** qual é a sua percepção sobre a quantidade da oferta, o tipo de oferta e os preços praticados após a entrada em vigor da Lei?
 - c. No que toca ao **Mercado de Venda de Habitação** qual é a sua percepção sobre a quantidade da oferta, o tipo de oferta e os preços praticados após a entrada em vigor da Lei?
12. Relativamente às zonas adjacentes aos bairro de contenção: Alfama, Mouraria e Castelo, como avalia o impacto da nova Lei do AL no mercado imobiliário?
13. Na sua opinião, para onde crê que será canalizado o investimento após a suspensão do registo de AL nos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo?
14. No geral, qual é a sua percepção sobre a nova Lei do AL?

Guião para Gestoras de Ativos

Tema I. Caracterização da Empresa e do Entrevistado

1. Começava por pedir que caracterizasse a ~~Gestora de Ativos~~? Quais as principais atividades da empresa? Desde quando atua em Portugal?
2. Qual é a sua função na ~~Gestora de Ativos~~? Há quanto tempo desempenha a sua função? Antes de trabalhar na ~~Gestora de Ativos~~ onde trabalhava? Qual era a sua função na ~~(empresa resultante da resposta anterior)~~?

Tema II. Caracterização específica da atividade da empresa e do entrevistado na cidade de Lisboa

3. Relativamente à ~~Gestora de Ativos~~ : Como caracteriza a atividade da ~~Gestora de Ativos~~ em Lisboa? Quais são as principais zonas abrangidas no portfólio da empresa? Como tem evoluído a atividade da empresa? Que saldo faz da atividade da empresa?
4. Relativamente ao Entrevistado: Poderia descrever-me a sua atividade no Mercado Imobiliário em Lisboa?

Tema III. Perceção sobre a evolução do Mercado Imobiliário e AL na cidade de Lisboa

5. Na sua opinião, como evoluiu o AL em Lisboa? Identifique os principais momentos e fatores de mudança?
6. Na sua opinião, qual a relação entre o exponencial do turismo em Lisboa e o crescimento do AL? Como evoluiu a procura pelo AL em Lisboa?
7. Quem são os principais intervenientes no AL em Lisboa? Como se caracterizam em termos de dimensão? E de nacionalidade?

Tema IV. Perceção sobre a evolução dos ativos para AL na cidade de Lisboa

8. Como avalia a evolução dos ativos disponíveis para AL na cidade de Lisboa? Em termos de quantidade? E em termos de rentabilidade?
9. Quais são as plataformas com as quais a ~~(Gestora de Ativos)~~ trabalha? Qual tem mais procura? Qual permite maiores rendimentos?
10. Tendo em consideração o vosso portfólio de imóveis de AL: Por que zonas de Lisboa se distribuem maioritariamente? Quais são as taxas de ocupação médias? E as taxas de rendimento médias?

Tema V. Percepção sobre o impacto da nova Lei do AL no AL da cidade e zonas específicas

Tendo em consideração o caso de estudo a ser desenvolvido- Zona de Contenção Alfama, Mouraria e Castelo (Pressupõe do fornecimento das seguintes informações: Entrada em Vigor da Proposta; Duração; Contexto AL/Imóveis Residenciais):

11. Como avalia o impacto da nova Lei do AL no AL em Lisboa (no geral) e no AL dos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo?
 - a. No que toca ao **Alojamento Local** qual é a sua percepção sobre a quantidade da oferta, os preços praticados e a rentabilidade após a entrada em vigor da Lei?
12. Como avalia o impacto da nova Lei do AL nos serviços que oferecem?
13. Na sua opinião, para onde crê que será canalizado o investimento após a suspensão do registo de AL nos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo?
14. No geral, qual é a sua percepção sobre a nova Lei do AL?

Anexo VIII- Gráfico evolução das licenças de Alojamento Local em função da Legislação em Portugal

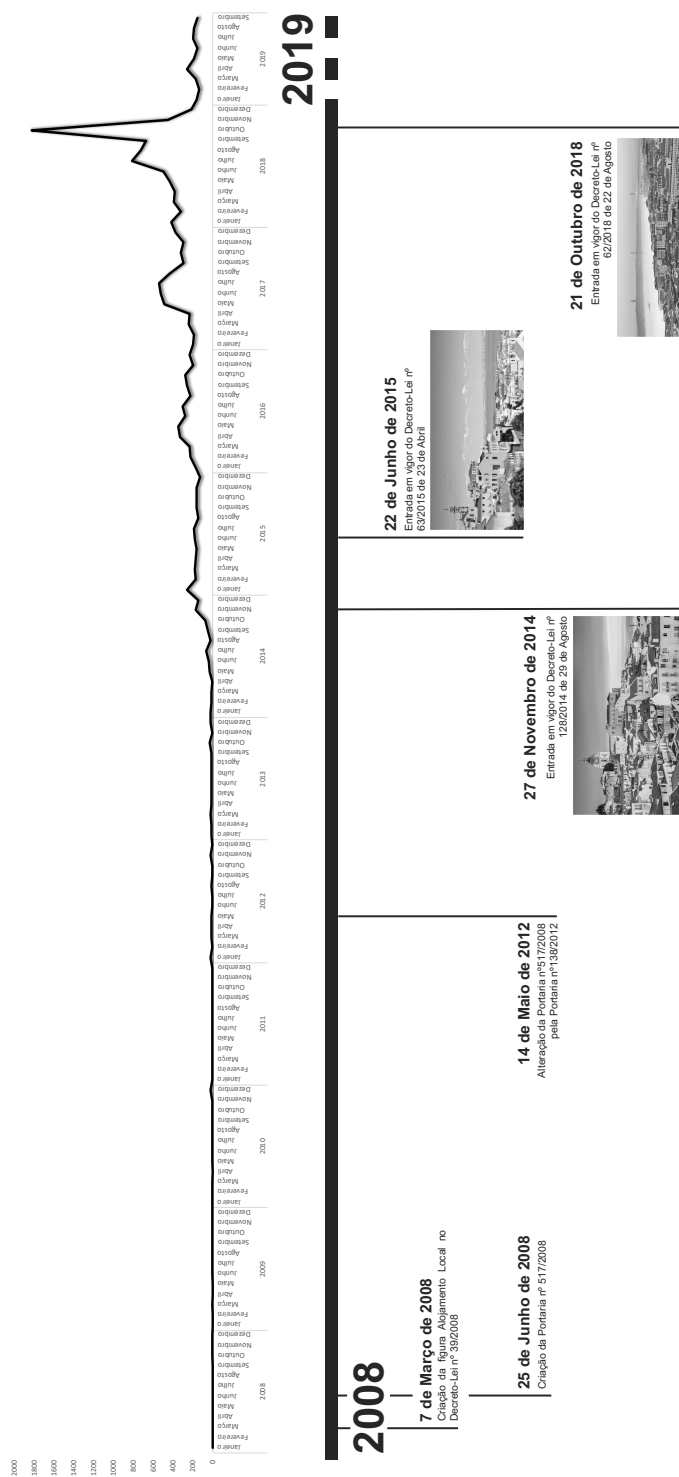


Figura 11- Evolução das licenças de Alojamento Local em função da legislação em Portugal (Fonte: Autoria Própria baseado em dados do RNAL)

Anexo IX– Comportamento do Mercado Imobiliário após entrada em vigor da Nova Lei do AL com base em dados do INE

Tabela 6- Comportamento do MI após a entrada em vigor da Nova Lei do AL (Fonte: INE- Dados)

COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO APÓS ENTRADA EM VIGOR DA NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL										
	Mercado de Arrendamento de Longa Duração					Mercado de Venda de Habitação				
Período Temporal	Variação com o período homólogo	1º Semestre de 2019	Variação com o período homólogo	2º Semestre de 2018	1º Semestre de 2018	Variação com o período homólogo	1º Trimestre de 2019	Variação com o período homólogo	4º Trimestre de 2018	3º Trimestre de 2018
Arroios	+3,77%	11,00	+8,61%	10,60	9,76	+6,47%	3194	+2,77%	3000	2919
Campo de Ourique	+7,39%	13,08	+7,31%	12,18	11,35	+3,05%	3583	+6,20%	3477	3274
Estrela	+4,22%	13,34	+8,29%	12,80	11,82	+0,37%	3520	-0,93%	3507	3540
Misericórdia	+4,86%	14,03	+8,52%	13,38	12,33	+3,93%	4288	+3,20%	4126	3998
Penha de França	+6,09%	10,80	+6,37%	10,18	9,57	+6,49%	2708	+8,07%	2543	2353
Santa Maria Maior	+10,31%	13,16	+1,97%	11,93	11,70	+3,58%	4451	+12,34%	4297	3825
Santo António	+0,14%	14,12	+7,63%	14,10	13,10	+3,81%	4742	+0,79%	4568	4532
São Vicente	+2,57%	12,38	+10,53%	12,07	10,92	+4,83%	3407	+9,80%	3250	2960

Para a realização da presente tabela foram utilizadas as seguintes bases de dados (INE):

- Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares por Localização Geográfica (Freguesias) e Categoria do Alojamento Familiar (Total); Trimestral. Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009484&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=pt
- Valor Mediano das Rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Semestral. Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2