

MESTRADO EM RISCOS, CIDADES E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESPECIALIZAÇÃO EM POLÍTICAS URBANAS E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O Impacto do Alojamento Local nos Mercados Habitacionais do Porto e de Madrid

Pedro Miguel Silva Azevedo

M

2019



Pedro Miguel Silva Azevedo

**O Impacto do Alojamento Local nos Mercados Habitacionais
do Porto e de Madrid**

Dissertação realizada no âmbito do Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do
Território, orientada pela Professora Doutora Fátima Matos

Faculdade de Letras da Universidade do Porto

setembro de 2019

O Impacto do Alojamento Local nos Mercados Habitacionais do Porto e de Madrid

Pedro Miguel Silva Azevedo

Dissertação realizada no âmbito do Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do
Território, orientada pela Professora Doutora Fátima Matos

Membros do Júri

Professor Doutor José Ramiro Pimenta
Faculdade de Letras – Universidade do Porto

Professor Doutor José Alberto Rio Fernandes
Faculdade de Letras – Universidade do Porto

Professora Doutora Fátima Matos
Faculdade de Letras – Universidade do Porto

Classificação obtida: 18 valores

Sumário

Declaração de honra	6
Agradecimentos	7
Resumo.....	8
Abstract	9
Índice de figuras	10
Índice de quadros.....	12
Capítulo I - Introdução	13
1.1. Objetivos	14
1.2. Metodologia	14
Capítulo II – O mercado de habitação em Portugal e Espanha.....	18
2.1. O mercado de habitação em Portugal	18
2.2. O mercado de habitação em Espanha	25
2.3. O mercado de arrendamento em Portugal e Espanha	32
2.3.1. O mercado de arrendamento em Portugal.....	33
2.3.2. O mercado de arrendamento em Espanha	35
2.3.3. O enquadramento legislativo do arrendamento em Portugal.....	38
2.3.4. O enquadramento legislativo do arrendamento em Espanha.....	46
Capítulo III – O Alojamento Local em Portugal e Espanha.....	52
3.1. O alojamento local na legislação portuguesa	52
3.2. O alojamento local na legislação espanhola	57
3.3. Airbnb e alojamento turístico	63
3.4. Economia da partilha	65
3.5. Profissionalização do arrendamento turístico	67
3.6. O alojamento turístico: casos internacionais.....	68
3.7. O impacto do alojamento turístico nos centros urbanos	72
3.8. Gentrificação e Turistificação.....	74
Capítulo IV - Dinâmica económica do setor imobiliário em Madrid e no Porto	78
4.1. O parque habitacional da cidade do Porto	78
4.2 Dinâmica construtiva após 2011 no Porto	88

4.3. Dinâmica imobiliária no Porto.....	90
4.4. O parque habitacional da cidade de Madrid.....	93
4.5. Dinâmica construtiva em Madrid.....	97
Capítulo V - Alojamento Turístico em Madrid e Porto.....	103
5.1. Alojamentos turísticos na cidade do Porto	103
5.2. Alojamentos turísticos na cidade de Madrid	109
5.3. O perfil dos proprietários: individuais e empresariais ou profissionais.....	116
5.4. O impacto na população local.....	126
Capítulo VI – Considerações finais	133
Referências Bibliográficas	136
Anexos.....	143

Declaração de honra

Declaro que a presente dissertação é de minha autoria e não foi utilizado previamente noutro curso ou unidade curricular, desta ou de outra instituição. As referências a outros autores (afirmações, ideias, pensamentos) respeitam escrupulosamente as regras da atribuição, e encontram-se devidamente indicadas no texto e nas referências bibliográficas, de acordo com as normas de referenciação. Tenho consciência de que a prática de plágio e auto-plágio constitui um ilícito académico.

Porto, 28 de outubro de 2019

Pedro Miguel Silva Azevedo

Agradecimentos

O meu percurso académico e a realização desta dissertação só foram possíveis através do incansável apoio dos meus amigos e família.

Em primeiro lugar gostaria de agradecer à minha namorada Isabel. Foste fundamental neste longo ano, suportando e aguentando todos os momentos de dúvida e de desespero. A tua paciência e apoio incondicional tornou possível esta dissertação.

Agradeço também à minha orientadora, a Professora Doutora Fátima Matos, pelo apoio, disponibilidade e por todo o conhecimento que me transmitiu. Agradeço ainda à Professora Doutora Isabel Rodríguez por me ajudar a navegar e a compreender o lado espanhol desta investigação.

Agradeço aos meus pais e aos meus avós por me encorajarem a seguir as minhas ambições e por tornarem possível o meu percurso académico.

Queria agradecer a todos os meus amigos pela atenção e ajuda. Um agradecimento especial ao Tiago e à Sónia por todos os momentos de amizade e camaradagem nestes últimos cinco anos.

E, por último, a todas as pessoas e instituições que disponibilizaram o seu tempo e conhecimento para esta investigação.

Muito obrigado a todos.

Resumo

O alojamento local é um fenómeno que teve um intenso crescimento na última década e rapidamente se tornou uma peça fundamental nas dinâmicas urbanas de muitos centros urbanos em todo o mundo e o Porto e Madrid não são exceção.

Nesta investigação recorreu-se a diversas metodologias quantitativas e qualitativas, como o tratamento estatístico e cartográfico, bem como, a realização de trabalho de campo.

Visou-se a compreensão dos mercados de habitação e do arrendamento de curta duração. Após este enquadramento teórico foi explorada a evolução e as características do alojamento local, particularmente nos seus centros históricos, e analisado o perfil dos proprietários de alojamento local na cidade do Porto. Em Madrid procurou-se descrever a forma como esta atividade afeta a população local.

A proliferação do arrendamento de curta duração foi rápida e intensa, atingindo valores bastante altos nas duas cidades. Se inicialmente este tipo de atividade era encarada como parte da economia da partilha, atualmente está profissionalizada e dominam os grandes proprietários e as empresas. Os proprietários individuais enquadram-se também neste perfil profissional, dado que não fazem um arrendamento temporal e ocasional de espaços subutilizados, mas sim o arrendamento permanente de alojamentos inteiros. O alojamento local tem benefícios, visto que desempenha um papel importante na dinâmica de reabilitação que se observa na cidade do Porto e uma fonte importante de rendimentos para muitas famílias.

É um fenómeno com impactos negativos na população local. A substituição de alojamentos destinados ao uso habitacional para uso turístico resulta na diminuição de *stock* para a habitação permanente. Gera o aumento dos preços imobiliários o que reduz as possibilidades da população de aceder a estas áreas centrais. A presença do arrendamento de curta duração em edifícios residenciais traduz-se numa diminuição da qualidade de vida e pressiona os residentes a procurar áreas sujeitas a uma menor pressão turística.

Palavras-chave: Alojamento local, Habitação, Airbnb, Porto, Madrid.

Abstract

Short-term rentals are a phenomenon that has had an intense growth in the last decade. It has quickly become a fundamental part of the urban dynamics of many cities in the world, of which Oporto and Madrid are no exception.

To execute this investigation several quantitative and qualitative methodologies were used, such as statistical and cartographical treatment, and field work.

This dissertation aimed to comprehend the housing markets and the fundamentals elements of short-term rentals. After this theoretical framework, it was explored the evolution and characteristics of tourist housing, especially on historical centers. In Oporto, it was explored the owner's profile of the short-term rentals. In Madrid, it was sought to describe the effects of this activity on the local population

The proliferation of short-term rentals has been quick and intense reaching high values in both cities. If initially this type of activity was treated as part of the sharing economy, nowadays it's a professional sector where large owners and companies control the market. Individual landlords also present a professional profile, given that they don't rent temporal and sporadic renting of underutilized spaces, but rent full housing spaces. Touristic housing has its benefits, since it plays an important role in the rehabilitation of Oporto and it's an important source of income for many families.

It comes with negative consequences for the local population. The replacement of housing units destined to residential use by touristic housing results in the diminution of the stock dedicate to long-term living. It also generated the increase of real estate values, which reduces the access to these central areas. The presence of short-term rentals in residential buildings results in the lowering of the quality of life and it pressures residents to find areas that don't face as much pressure from this type of activity.

Keywords: Short-Term Rentals, Housing, Airbnb, Porto, Madrid.

Índice de figuras

Figura 1 -Fogos construídos em Portugal para habitação segundo o setor de promoção (1950-2012)	20
Figura 2 -Fogos construídos para habitação, no Grande Porto (1995-2017)	21
Figura 3 – Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares em Portugal (2016-2019)	25
Figura 4 – Fogos concluído em construções novas para habitação familiar em Portugal (2016-2019)	25
Figura 5 -Perfil dos últimos ciclos de habitação em Espanha	26
Figura 6 -Alojamentos familiares e a forma de ocupação em Espanha (1950-2011)	27
Figura 7 - Alojamentos familiares e a forma de ocupação na cidade de Madrid em 2011, em %	27
Figura 8 -Promoção imobiliária privada entre 1991 e 2017	29
Figura 9 -Preços de habitação, 1997-2015 (100=2007)	30
Figura 10 -Índice de Preços Residenciais, 2007-2019 (100=2015)	31
Figura 11 – Época de celebração do contrato de arrendamento (2001-2011)	34
Figura 12 – Distribuição das rendas por escalões em 2001 (€)	34
Figura 13 - Evolução dos alojamentos segundo a forma de propriedade, entre 1960 e 2011, em Portugal	35
Figura 14 -Distribuição das rendas por escalões em 2011 (€)	35
Figura 15 – Regime de ocupação em Espanha de 1950 a 2011	36
Figura 16 –Arrendatários e outras formas em Espanha (2005-2016)	37
Figura 17 – Distribuição das rendas por escalões em 2003	38
Figura 18 -Distribuição das rendas por escalões por ano de celebração do contrato em 2003 em Espanha (%)	38
Figura 19 – Proporção de edifícios muito degradados (%), em 2001	42
Figura 20 – Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%), 2011	42
Figura 21 –Evolução legislativa do alojamento local em Portugal	52
Figura 22 - Evolução legislativa do alojamento local em Portugal	57
Figura 23 - Delimitação dos anéis concêntricos do Plano do Ayuntamiento de Madrid	60
Figura 24 - Organização administrativa da cidade do Porto	78
Figura 25 - População residente no município do Porto (1900-2011)	79
Figura 26 - Variação da população residente nas freguesias do Porto (1940-2011)	80
Figura 27 - Variação da população residente nas freguesias do Porto (2001-2011)	80
Figura 28 - Variação dos alojamentos familiares clássicos no concelho do Porto (2001-2011)	81
Figura 29 - Alojamentos familiares clássicos e a sua idade média (2011)	81
Figura 30 - Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%) no município do Porto em 2011	83
Figura 31 - Alojamentos familiares clássicos vagos por subsecção no concelho do Porto (2011)	84
Figura 32 - Variação da modalidade de ocupação na UF do Centro Histórico do Porto entre 2001 e 2011	84
Figura 33 - Proporção dos fogos vagos face ao total de alojamentos familiares clássicos, por época de construção	85
Figura 34 - Alojamentos familiares clássicos por regime de ocupação, UFCH do Porto (2011)	86

Figura 35 - Tipo de contrato na modalidade de arrendamento, UFCH do Porto (2011).....	87
Figura 36 - Distribuição das rendas por escalões na UFCH, 2011 (€).....	87
Figura 37 - Época de celebração do contrato de arrendamento na UFCH, em 2011	88
Figura 38 - Evolução do n.º de licenças de obras emitidas por freguesia (2007-2016)	89
Figura 39 - Edifícios licenciados por tipo e destino de obra nas freguesias do Porto (2011-2018)	89
Figura 40 - Licenças de obras emitidas segundo o tipo de obra por uso (2011-2016).....	90
Figura 41 - Nº de alvarás de reabilitação e construção nova por freguesias (2011-2018)	90
Figura 42 - Valores médios de avaliação bancária (€/m ²) entre 2011 e 2019.....	91
Figura 43 -Índice de rendas residenciais (2011-2018).....	91
Figura 44 -Índice de preços de venda da baixa do Porto (2009=100).....	92
Figura 45 - Organização administrativa da cidade de Madrid	93
Figura 46 - Evolução da população residente no município de Madrid (1900-2011).....	94
Figura 47 - População residente no Distrito Centro.....	94
Figura 48 - Época de construção dos alojamentos familiares clássicos (2011)	95
Figura 49 - Estado do edificado (2011).....	95
Figura 50 - Alojamentos de residência secundária e vagos no município e distritos de Madrid (2011)	96
Figura 51 - % de arrendatários no município e distritos de Madrid (2011)	97
Figura 52 - Licenças de construção nova e de reabilitação para uso residencial (2007-2019) ..	98
Figura 53 - Preço por m ² dos fogos na Comunidade e Cidade de Madrid (2010-2018).....	98
Figura 54 - Valores de arrendamento (€/m ²) por Distrito, entre 2010 e 2018, na "Amêndoa Central"	100
Figura 55 - Preços dos fogos de segunda mão (€/m ²) por Distrito, entre 2010 e 2018, na "Amêndoa Central"	101
Figura 56 - Nº de anúncios e registos na cidade do Porto.....	104
Figura 57 - Listagens no Airbnb em 2016	105
Figura 58 -Listagens no Airbnb em 2019.....	105
Figura 59 - Tipologia dos anúncios do Airbnb na cidade do Porto.....	106
Figura 60 - Disponibilidade dos anúncios do Airbnb no concelho do Porto (novembro de 2018)	108
Figura 61 - Nº de anúncios de Airbnb na cidade de Madrid	110
Figura 62 - Listagens no Airbnb em 2014 na cidade de Madrid.....	110
Figura 63 - Listagens no Airbnb em 2019 na cidade de Madrid.....	111
Figura 64 - Listagens no Airbnb em 2014 no distrito Centro de Madrid.....	112
Figura 65 - Listagens no Airbnb em 2014 no distrito Centro de Madrid.....	113
Figura 66 - Tipologia dos anúncios do Airbnb na cidade de Madrid.....	113
Figura 67 - Disponibilidade dos anúncios do Airbnb na cidade de Madrid (novembro de 2018)	115
Figura 68 - Uso anterior dos alojamentos	119
Figura 69 - Fonte do capital investido nas obras de reabilitação	120
Figura 70 - Uso potencial dado em alternativa ao AL	121

Índice de quadros

Quadro 1 –Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por ocupantes proprietários e inquilinos na AMP (%).....	19
Quadro 2 -Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, em 2001 e 2011	22
Quadro 3 - Regime de ocupação na Comunidad de Madrid em 2016 (%)	37
Quadro 4 -A regulamentação do alojamento turístico em algumas cidades europeias	69
Quadro 5 - Período de construção do edificado da UF do Centro Histórico do Porto (%).....	82
Quadro 6 - Valor mediano das rendas (€/m ²) dos novos contratos nos últimos 12 meses.....	93
Quadro 7 - Tipologia dos alojamentos de AL no Porto em 2019	107
Quadro 8 - Capacidade média e total dos alojamentos locais no Porto (julho de 2019).....	108
Quadro 9 - Características de atividade dos anúncios de Airbnb em Madrid (novembro de 2018)	109
Quadro 10 -Viviendas de Uso Turístico em Madrid e no seu centro (Estabelecimentos, Quartos e Capacidade).....	112
Quadro 11 - Características de atividade dos anúncios de Airbnb em Madrid (novembro de 2018)	115
Quadro 12 - Nº e % de alojamentos por proprietário.....	117
Quadro 13 - Distribuição dos alojamentos dos proprietários no concelho do Porto.....	118
Quadro 14 - Reabilitação das propriedades	120
Quadro 15 – Bairro de residência dos inquiridos no Centro de Madrid	126
Quadro 16 - Nº de VUTs reportadas pelos inquiridos existentes nos seus edifícios.....	127
Quadro 17 - Origem das propostas de compra.....	128
Quadro 18 - Opinião dos questionados sobre alterações na qualidade de vida	128
Quadro 19 - Rácio de anúncios de Airbnb de alojamentos inteiro pelo número de alojamentos familiares clássicos em Madrid	131
Quadro 20 -Rácio de anúncios de Airbnb de alojamentos inteiro pelo número de alojamentos familiares clássicos em Madrid	132

Capítulo I - Introdução

O alojamento local é uma atividade antiga desenvolvida sobretudo em áreas com carácter sazonal como as praias e as termas onde o carácter local e informal era uma característica fundamental. As novas tecnologias vieram mudar a maneira como se procedia ao arrendamento de curta duração. O surgimento de plataformas digitais como o *Airbnb*, o *Homeaway* e o *Booking* proporcionaram aos anfitriões e aos hóspedes um intermediário global, expandindo o alcance desta atividade.

Tiveram um crescimento muito acentuado e em poucos anos, estas plataformas já estavam presentes na maioria dos países e das cidades do mundo, anunciando milhares de apartamentos e moradias. As preocupações iniciais dos governos voltaram-se para a regulamentação procurando criar regimes jurídicos para enquadrar e legalizar o alojamento local com o intuito de usufruir dos benefícios económicos criados, nomeadamente, a criação de emprego, a geração de riqueza para as famílias e toda a receita fiscal associada. A reabilitação do edificado associada ao alojamento local era também visto como um excelente contributo para o meio urbano, principalmente nos centros históricos em pior estado de conservação.

Porém, a grande dimensão que o alojamento local atingiu começa a repercutir-se negativamente nos espaços urbanos e são alvo de crescente discussão académica e política. A subida dos preços de habitação é frequentemente associada a esta atividade, uma vez que é considerado que a retirada de alojamentos do mercado residencial, sobretudo do arrendamento contribuí para o crescimento dos valores imobiliários, em função da menor oferta. Por sua vez, a presença do alojamento turístico em edifícios residenciais conduz à degradação da convivência e da qualidade de vida. Estas duas dinâmicas geram potencialmente processos de gentrificação e turistificação nas áreas urbanas. Atualmente, o poder público de muitas cidades e países abandonou a atitude permissiva e de incentivo que adotou na fase inicial e agora procuram regular e controlar (ou até proibir) o arrendamento de curta duração.

Com esta dissertação pretende-se avaliar de que forma é que estes processos se desenvolvem na cidade de Madrid e do Porto. Procura-se conhecer a dimensão e as características desta atividade e dos atores que operam nela, bem como, o impacto que gera na população local. Os centros históricos das respetivas cidades foram escolhidos para uma análise mais profunda, uma vez que são os epicentros do alojamento local.

1.1. Objetivos

- Caracterizar a evolução dos mercados habitacionais de Portugal e Espanha.
- Definir o conceito de economia da partilha.
- Aprofundar o conhecimento sobre o alojamento turístico
 - Documentar as suas origens e o seu crescimento assente nas novas plataformas digitais
 - Constatar os seus efeitos nos centros urbanos.
- Entender as causas da gentrificação e turistificação e a influência do arrendamento de curta duração nestes processos.
- Enquadrar o quadro regulatório do alojamento local da cidade do Porto e de Madrid.
- Examinar as dinâmicas do mercado imobiliário nos últimos anos, explorando a evolução dos preços residenciais, do edificado e da dinâmica construtiva.
- Traçar a progressão do arrendamento turístico nas duas cidades
 - A distribuição e as características das propriedades
 - Identificar o perfil dos proprietários e, desta forma, conhecer o grau de profissionalização do setor.
 - Demonstrar se ainda pode ser considerada economia colaborativa, tal como concebido inicialmente
- Avaliar o impacto no arrendamento de curta duração na população local do Porto e de Madrid.
 - Identificar até que ponto a presença massiva de alojamento local perturba as comunidades locais, com a degradação da convivência e diminuição da qualidade de vida, a expulsão dos residentes antigos e a resposta da população com a criação de movimentos associativos destinados a fazer oposição às novas dinâmicas urbanas

1.2. Metodologia

No enquadramento teórico dá-se a sistematização de vários conceitos essenciais para a contextualização do trabalho. Estes visam informar as principais linhas de investigação e de pensamento associadas a esta temática, juntamente com os métodos utilizados nas pesquisas. Procedeu-se ao emprego de vários motores de pesquisa, tais

como, o Google Académico, o Academic Search Complete, o Repositório da UP e o Dialnet.

O mercado imobiliário é examinado de um ponto de vista essencialmente quantitativo. É traçada a evolução dos preços residenciais a várias escalas, principalmente, à escala regional/metropolitana e local. Estes dados são algo escassos nos institutos nacionais de estatísticas de ambos os países. Para contornar esta limitação recorreu-se a fontes alternativas. No caso português, a Confidencial Imobiliário facilitou índices de preços e de rendas residenciais. Esta informação possibilita uma análise mais precisa, face à sua qualidade. Em contrapartida, no contexto espanhol utiliza-se dados elaborados por portais imobiliários, nomeadamente, o Idealista e a Fotocasa. O rigor e a exatidão destes é menor, no entanto, proporciona uma estimativa da realidade. A avaliação do edificado e da dinâmica de construção baseia-se nas estatísticas oficiais de ambos os institutos nacionais de estatística, na medida em que dispõem da melhor informação, em contraste com os preços de habitação.

O estudo do alojamento turístico é confrontado com a escassez de dados oficiais, uma consequência da indisponibilidade das plataformas digitais na partilha das suas bases de dados. Para contornar este problema recorre-se a websites que realizam a recolha de informação do *Airbnb*, tais como, o *InsideAirbnb*, o *Tomslee* e o *DataHippo*¹. O foco no *Airbnb* resulta da sua grande dimensão e do posicionamento que ganhou e assumiu como o representante do arrendamento de curta duração. As estatísticas derivadas destas páginas não estão 100% corretas, mas possibilitam obter uma estimativa fiável da composição das listagens nesta plataforma. Em Portugal, o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) permite ainda a comparação dos dados oficiais com os obtidos nestes websites, dando assim um ponto de referência da sua fiabilidade e precisão.

Estas páginas disponibilizam mais ou menos a mesma informação, nomeadamente a tipologia dos alojamentos, a localização, o preço, o número de *reviews*, a capacidade máxima da acomodação, o número de quartos e as noites mínimas. O *InsideAirbnb* faculta o número de listagens por anfitrião, um elemento importante para a análise do perfil dos proprietários de alojamento local. Por sua vez, o *Tomslee* proporciona o número de quartos por acomodação o que permite conhecer a estrutura dos imóveis presentes neste mercado.

¹Também analisa o *Homeaway*, *Housetrip* e *OnlyApartments*

Em termos qualitativos procedeu-se à realização de um inquérito aos proprietários de alojamento local. Inicialmente esperou-se ser possível contar com a colaboração de associações de proprietários de alojamento turístico, nomeadamente a *Madrid Aloja* em Madrid e a Associação de Alojamento Local em Portugal (ALEP). No entanto, a primeira não respondeu às tentativas de contacto, enquanto a segunda tem como política não divulgar questionários de AL aos seus associados. Para executar este objetivo fez-se uso da base de dados da RNAL para contactar os proprietários, onde se alcançou um número de respostas considerável. A ausência de um registo equivalente na cidade de Madrid não possibilitou a concretização deste objetivo.

O questionário centrou-se na avaliação do perfil do proprietário e dos seus imóveis, nas motivações para ser anfitrião e nas exigências e desafios decorrentes de operar nesta atividade, e no investimento e impacto na reabilitação urbana derivados da aposta no arrendamento de curta duração. Alcançaram-se 130 respostas ao inquérito difundido por proprietários do setor, o correspondente a uma taxa de resposta de 3,75%.

Outra das metas da investigação é perceber o grau de profissionalização do setor e aqui as empresas de gestão de arrendamento de curta duração são uma parte cada vez mais importante. Para efetivar esta finalidade foi efetuado um inventário das empresas que operam em ambos os territórios, catalogando a sua natureza e os serviços oferecidos por estas. Procurou-se também determinar a dimensão que estas ocupam no atual mercado, recorrendo a um conjunto de fontes, nomeadamente as próprias páginas da empresa, os seus perfis do *Airbnb* e à lista de maiores anfitriões do *InsideAirbnb*. Foi também enviado um inquérito a estas empresas com a meta de confirmar as informações obtidas pela abordagem quantitativa e para conhecer os motivos que levam os proprietários de AL a optar por este método para gerir os seus imóveis.

Para compreender o impacto que o arrendamento de curta duração tem tido nas populações utilizou-se também o trabalho de campo. Em Madrid foram contactadas várias associações de moradores e foi possível realizar inquéritos aos moradores do bairro de *Sol* e o bairro de *Las Letras* com a ajuda da associação de moradores de *Sol y barrio de Las Letras*. O questionário visou entender de que maneira a população se sentia afetada pela presença de alojamentos destinados ao uso turístico no seu local de residência, se havia diferenciação de impacto entre proprietários e arrendatários e ainda o efeito que consideravam que o arrendamento de curta duração teve nas suas áreas de residência. Este inquérito foi complementado por uma entrevista a um representante da associação com a finalidade de entender a sua posição nesta matéria, os objetivos que pretende alcançar

com as suas reivindicações e que meios e ferramentas disponibiliza aos moradores afetados pelo arrendamento turístico. Obteve-se um número baixo de respostas – 56 inquéritos. Não detém representatividade estatística, mas proporciona pelo menos uma indicação de alguns dos processos que se desenvolvem nas áreas expostas ao arrendamento de curta duração.

O menor grau de associativismo presente em Portugal e na cidade do Porto não viabilizou a replicação desta metodologia. Foram feitas tentativas de contacto a movimentos como “O Porto não se vende” e o “Direito à Cidade”, numa lógica de conhecer as suas posições e reivindicações e também de ser explorada a possibilidade de atuarem como intermediários para a divulgação do questionário, mas sem sucesso.

Capítulo II – O mercado de habitação em Portugal e Espanha

2.1. O mercado de habitação em Portugal

Portugal e Espanha manifestam um modelo de sociedade semiperiférica, visto que reúnem características de países mais desenvolvidos, tais como, instituições, legislação, e práticas de consumo e de países menos desenvolvidos, nomeadamente, desequilíbrios infraestruturais, políticas culturais e o tipo de desenvolvimento industrial. A implementação do Estado Providência foi condicionada por esta posição intermédia de desenvolvimento (Natário, 2017; Santos, Teles & Serra, 2014).

O mercado habitacional português foi condicionado por esta debilidade do Estado Providência. No pós-revolução, no espaço de uma década procedeu-se à construção do sistema de proteção social. A educação, a saúde e a segurança social foram as prioridades delineadas, o que relegou a habitação para segundo plano (Guerra, 2011). O esquecimento deste direito é visível através da despesa pública que nunca ultrapassou os 2% do PIB, enquanto os setores anteriormente mencionados excediam os 10% ou até mesmo os 15% do PIB (Natário, 2017).

Um aspeto fundamental que estruturou o mercado habitacional foi a urbanização e a industrialização tardia que o país viveu, na segunda metade do século XX, um atributo diferenciador dos países mediterrâneos em contraste com o resto da Europa. De acordo com Isabel Guerra (2011), este contexto originou um sistema baseado nos seguintes atributos:

- Predomínio da habitação própria
- Peso significativo do habitat individual de promoção imobiliária particular – autoconstrução.
- Presença significativa de alojamentos ilegais e precários – os “clandestinos” e as barracas
- Insuficiente oferta pública de habitação

Portugal transitou de um país de inquilinos para um país de proprietários em um curto período de tempo. Esta transformação deveu-se à destruição da dinâmica do mercado de arrendamento, como consequência do seu condicionamento (será explorado posteriormente no capítulo II), e devido às melhorias na facilidade de aquisição de habitação, tanto do lado da procura como da oferta. (Matos, 2001). Foi nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto que mais se fez sentir esta mudança, já que

apresentavam valores mais elevados de arrendamento (Matos, 2001). Estas alterações são visíveis no quadro 1. O município do Porto e envolvente mais próxima², entre 1981 e 2011, registaram das maiores quebras no número de inquilinos e, por sua vez, aumentos acentuados no número de proprietários, na ordem dos 20 a 35 pontos percentuais. O Porto é o caso mais extremo, visto que o regime de posse era minoritário, apenas 23,2% em 1981 e apenas duas décadas passou a representar metade de todos os alojamentos.

	Ocupantes proprietários			Inquilinos e outros		
	1981	2001	2011	1981	2001	2011
Área Metropolitana do Porto	41,3	68,5	67,5	58,7	31,5	32,5
Arouca	77,6	85,4	81,1	22,4	14,6	18,9
Espinho	40,7	66,3	59,9	59,3	33,7	40,1
Gondomar	39,3	69,3	67,8	60,7	30,7	32,2
Maia	38,2	72,9	71,8	61,8	27,1	28,2
Matosinhos	32,4	65,7	66,2	67,6	34,3	33,8
Oliveira de Azeméis	61,5	77,5	75,1	38,5	22,5	24,9
Paredes	56,4	68,5	71,5	43,6	31,5	28,5
Porto	23,2	50	50,7	76,8	50	49,3
Póvoa de Varzim	60,8	74,9	73,5	39,2	25,1	26,5
Santa Maria da Feira	63,8	82,4	77,1	36,2	17,6	22,9
Santo Tirso	51,6	66,7	68,5	48,4	33,3	31,5
São João da Madeira	37,9	72	67	62,1	28	33
Trofa	0*	78,5	74,6	0	21,5	25,4
Vale de Cambra	75,6	85,9	80,7	24,4	14,1	19,3
Valongo	46,2	72,7	71,7	53,8	27,3	28,3
Vila do Conde	56,3	77,3	75,1	43,7	22,7	24,9
Vila Nova de Gaia	38,1	70,2	67,7	61,9	29,8	32,3

Quadro 1 –Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por ocupantes proprietários e inquilinos na AMP (%)

*Não há dados para 1981. Pertencia ao concelho de Santo Tirso

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 1981-2011

O boom imobiliário dos anos 90 e início dos anos 2000 foi um dos aspetos fundamentais na cimentação do regime de ocupação pelos proprietários como dominante no mercado habitacional português (57% em 1981 para 76% em 2001). A sua origem remonta à década de 80, onde se inicia o desenvolvimento do setor financeiro português, com a liberalização e privatização bancária que propiciará um maior e melhor acesso ao crédito, que se concluirá no início da década de 90. Este contexto financeiro favorável rapidamente endividou as famílias portuguesas. Entre 1995 e 2009, a dívida dos agregados familiares subiu de 35% para 130,5% do rendimento disponível. (Santos, Teles

²Maia, Matosinhos, Vila Nova de Gaia, Valongo e Gondomar

& Serra, 2014; Natário, 2017). A descida das taxas de juro, na segunda metade da década de 90, foi um dos fatores fundamentais na subida de contração de crédito em Portugal, já que este acarreta reduzidos encargos mensais para o orçamento familiar, mais baixos, quando comparado com os preços e falta do arrendamento, na altura. A figura 1 e 2 ilustram bem este frenesim imobiliário, num período de somente cinco anos (1997 e 2002) construíram-se mais de meio milhão de alojamentos para fim habitacional, quase exclusivamente de natureza privada. Atingiu o seu pico em 2002 com a produção de 120 mil fogos. Este fenómeno também teve grande intensidade no Grande Porto, principalmente nos concelhos de Gondomar, Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia. No seu conjunto correspondeu a aproximadamente 15% de toda a promoção nestes anos de maior vigor do setor imobiliário, o equivalente a 100 mil fogos.

Atualmente, a construção de novos alojamentos tem uma dinâmica extremamente reduzida em comparação com os anos do *boom*. A crise abrandou este setor, sendo que em 2017 no Grande Porto foi de meramente 520 fogos.

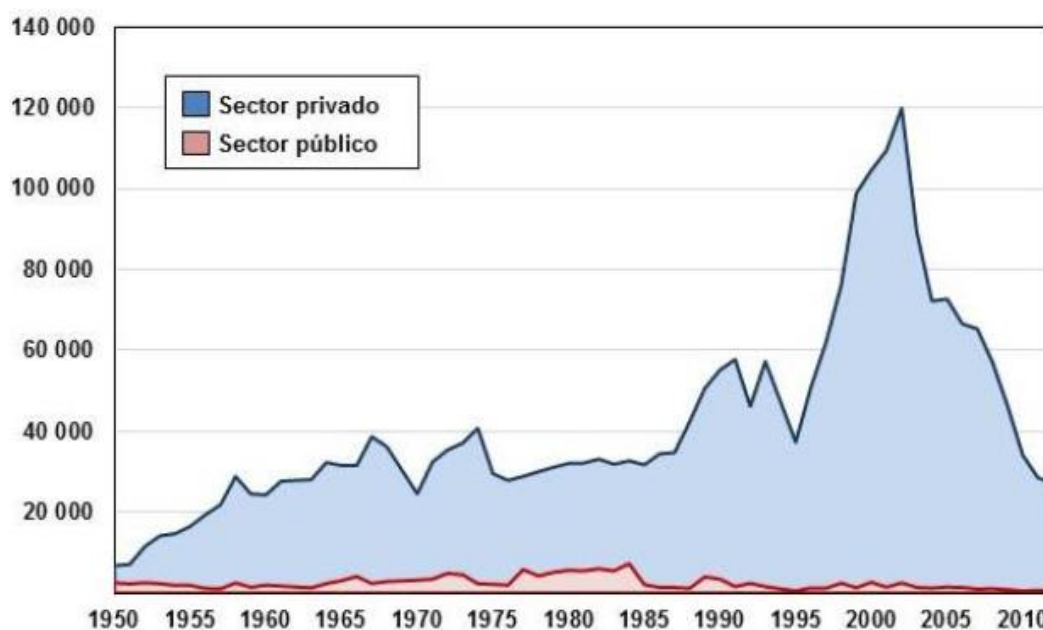


Figura 1 -Fogos construídos em Portugal para habitação segundo o setor de promoção (1950-2012)

Fonte: Retirado de Santos, Teles & Serra, p.13 (2014)

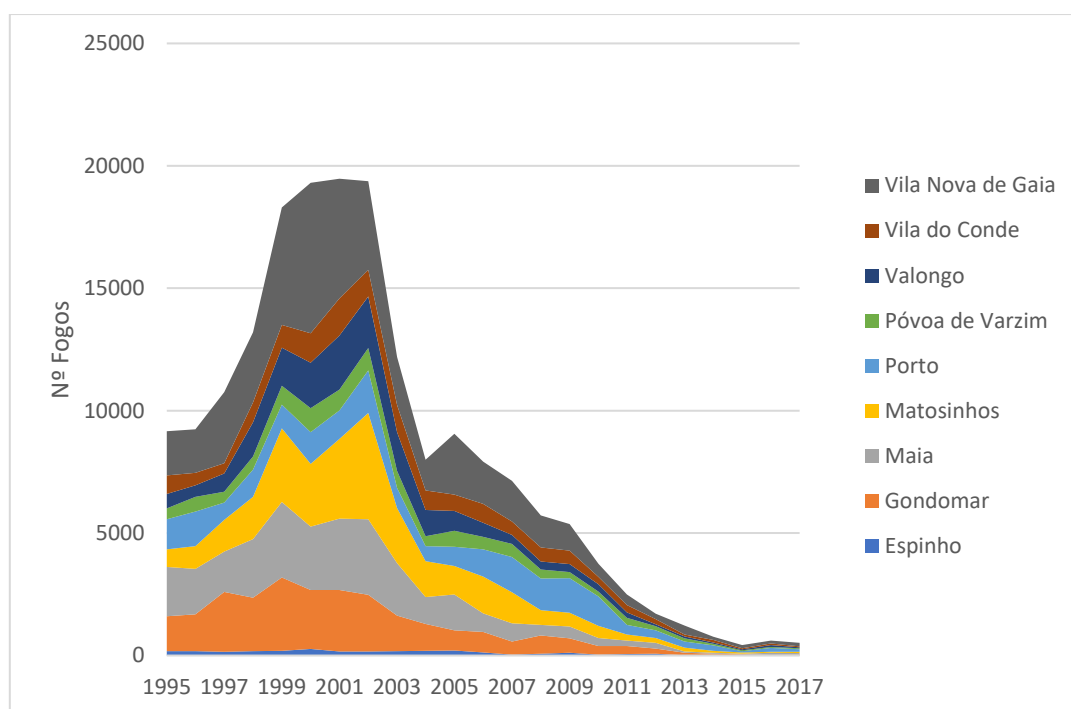


Figura 2 -Fogos construídos para habitação, no Grande Porto (1995-2017)

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas, 1995-2017

O recurso ao crédito foi também potenciado pela política habitacional então em vigor que se centrava no apoio à aquisição de habitação, através da concessão de crédito bonificado e de benefícios fiscais. A bonificação do crédito foi instaurada em 1976 e foi progressivamente alargada, abrangendo um maior espectro económico dos beneficiários, até ao seu término para novos contratos em 2002. É de notar que os contratos de crédito celebrados sob o regime de crédito bonificado entre 1990 e 1998 ultrapassavam os de regime geral (Santos, Teles & Serra, 2014).

O investimento substancial no mercado imobiliário não foi direccionado unicamente para uso residencial habitual, mas também para o uso sazonal da população (Matos, 2001). Em 2011, quase um quinto do *stock* habitacional a nível nacional é de residência secundária. No Grande Porto e no município do Porto é menor a presença desta forma de ocupação, mas continua a deter importância com valores na ordem dos 9,5% e 9,3% respetivamente, segundo os censos de 2011. Os alojamentos vagos constituem, de igual modo, uma porção considerável do parque habitacional o que traduz um desaproveitamento dos recursos, visto que não estão a ser utilizados para a satisfação das necessidades de alojamento da população. Uma parte destes fogos estará em processo de comercialização, seja para venda ou arrendamento, enquanto outra está retida fora do

mercado para efeitos de especulação (Quental e Melo, 2009). O concelho de Porto manifesta elevados índices de alojamentos vagos – 18,8% em 2011, um incremento de 3,7 pontos percentuais relativamente a 2001 (quadro 2).

	2001			2011		
	Residência habitual	Residência secundária	Vagos	Residência habitual	Residência secundária	Vagos
Portugal	70,7%	18,4%	10,8%	68,1%	19,3%	12,5%
Grande Porto	78,5%	9,7%	11,9%	77,7%	9,5%	12,7%
Porto	77,0%	7,8%	15,1%	71,9%	9,3%	18,8%

Quadro 2 -Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, em 2001 e 2011

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2001-2011

A proliferação da construção clandestina, principalmente nas periferias das áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, foi uma consequência da incapacidade do mercado formal (público e privado) de responder às necessidades habitacionais então existentes. Necessidades estas que despontaram do êxodo rural e da imigração proveniente das ex-colónias. Estas áreas enfrentaram-se com graves problemas urbanísticos, com falta de equipamentos e infraestruturas. Foram as classes mais baixas que operaram neste mercado subterrâneo. A construção clandestina assumiu proporções consideráveis, já que se estima que na década de 70, 40% da construção era não licenciada (Matos, 2001; Guerra, 2009, Barata Salgueiro, 1986).

A limitada intervenção do Estado português no mercado de habitação é refletida no escasso número de fogos construídos para habitação por iniciativa pública. Entre 1950 e 2012, o setor privado foi responsável por 89% de toda a construção residencial (figura 1). A autoconstrução assume um papel bastante importante, apresentando valores muito semelhante à promoção por empresas privadas. Teve maior impacto nas áreas rurais, mas também nos bairros clandestinos das áreas metropolitanas de Porto e Lisboa (Santos, Teles & Serra, 2014).

As cooperativas de habitação, um mecanismo de provisão intermédio do mercado, do Estado e da comunidade ganharam expressão após o 25 de abril com a concessão de apoios público, nomeadamente a cedência de terrenos, contribuições financeiras e técnicas, ao desenvolvimento desta forma residencial (Santos, Teles & Serra, 2014). Foi, neste contexto, que se deu um crescimento das cooperativas entre 1976 e 1978, dirigidas à classe operária. Estabeleceram-se nos dois principais centros urbanos do país e também no distrito de Setúbal. A conceção inicial deste meio de provisão de suprimento das necessidades habitacionais dos segmentos socioeconómicos mais baixos acabou por ser

subvertida. A escassez de apoios estatais levou a uma maior aproximação a uma lógica de mercado, dependendo em maior grau do financiamento junto de entidades privadas, o que levou à construção de cooperativas por classes mais altas, sobretudo média e média alta. No Grande Porto, este fenómeno teve maior expressão no concelho de Matosinhos e Porto, entre 1974 e 1978. A contribuição das câmaras municipais foi fundamental, visto que disponibilizaram terrenos, facilitaram a aprovação dos projetos de construção e isentaram as respetivas taxas municipais (Matos, 2001).

O Estado tem o dever constitucional de garantir o acesso à habitação e tem duas formas de o fazer: o “apoio à pedra” e o apoio à pessoa”. Na primeira recorre à promoção direta ou aquisição de fogos e disponibiliza-os à população, por via do arrendamento ou da venda – frequentemente por meio de renda resolúvel. Tradicionalmente, tem sido a estratégia utilizada para assegurar as necessidades de alojamento das famílias que não o podem fazer por intermédio dos mecanismos de mercado. Na segunda emprega-se estímulos à edificação privada ou semipública³ e a regulação do mercado, tanto do lado da oferta como da procura. (Natário, 2017).

Como já foi mencionado a política pública de habitação tem sido a área de menor investimento do Estado-Providência desde a sua fundação. Destacam-se dois momentos de maior investimento: 1974 a 1979 onde a despesa pública alcançou o seu valor máximo de 7% e de 1994 a 2002 com um gasto médio de 2% do total da despesa (Santos, Teles & Serra, 2014).

O primeiro período foi o resultado da mudança da visão sobre o problema do alojamento, motivado pelo 25 de abril e é incrementado o investimento público nesta temática, ainda que de curta duração⁴. O Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL) foi exemplificativo da nova mentalidade. Procurou melhorar as condições habitacionais da população sem a deslocar, como era habitual nas estratégias anteriores. Incorporou também os moradores nos processos de decisão, um aspeto inovador que deu relevância a este programa, ainda que tenha obtido pouco resultados práticos no seu período de existência – de 1974 a 1976 (Barata Salgueiro, 1986). Por sua vez, o segundo período corresponde à implementação do Programa Especial de Realojamento (PER). Surgiu para suprir as carências detetadas nas duas áreas metropolitanas, sobretudo para erradicar as barracas e realojar os moradores em casas construídas a custos controlados. 25 anos após

³ Por exemplo, cooperativas de habitação

⁴ Grande fervor construtivo entre 1974 e 1977.

a criação do PER foram edificados 34 mil fogos, o que significa uma taxa de execução de 72%. (Santos, Teles & Serra, 2014; Portal da Habitação, 2019).

Na década de 80, a conjuntura económica negativa, a entrada na CEE e mais tarde no Euro ditaram a mudança de rumo para o apoio à aquisição de casa própria, em detrimento da promoção direta, a estratégia predominante até então. O crédito bonificado e a concessão de benefícios fiscais foram os instrumentos utilizados. Entre 1987 e 2011, constituíram 73% de toda a despesa pública em habitação (Natário, 2017). Pretendia-se estimular a construção privada, no entanto, foram utilizados na sua maioria para a transação de andares ou compra das suas habitações por parte dos inquilinos. Só com as descidas das taxas de juro e aumento da concessão de crédito é que a produção imobiliária realmente disparou para os elevados valores da década de 90 e 2000. A classe média foi a que mais beneficiou desta estratégia, dificultando ainda mais o acesso à habitação dos segmentos mais desfavorecidos que não têm acesso ao mercado (Quental e Melo, 2013; Santos, Teles & Serra, 2014).

A crise económica e financeira (2008-2014) teve repercursões enormes em Portugal. Provocou uma recessão económica, o aumento do desemprego, cortes dos salários e dos apoios sociais, o aumento dos impostos e o empobrecimento da população. O setor imobiliário foi um dos principais responsáveis e uma das principais vítimas desta conjuntura económica. A elevada promoção imobiliária precedente a 2008 e a dependência da economia no setor da construção levou a impactos muito negativos aquando do rebentamento da bolha imobiliário que se tinha gerado. Com a paralisação da construção o resto da economia abrandou. Os elevados níveis de endividamento que se tinham gerado, principalmente direccionados para o imobiliário tornaram a população portuguesa ainda mais vulnerável ao rebentamento desta “bolha imobiliária”. Foi um endividamento rápido, em 2007 existiam pouco mais de mil famílias endividadas. Cinco anos depois, em 2012, eram já 34 mil famílias. Este endividamento foi alimentado, em grande parte, pela concessão de crédito à habitação na década de 90 e 2000. O fim do crédito bonificado e a crise financeira fez com que as exigências das instituições financeiras aumentassem na altura de conceder crédito, o que diminui a possibilidade de muitas famílias de aceder à habitação através da compra de casa e, por consequente, a dinâmica construtiva (Matos & Marques, 2016; Xerez, Rodrigues & Cardoso, 2018). Após este período negativo no setor imobiliário, este já começou a recuperar um facto que é observável tanto nos valores imobiliários como na dinâmica construtiva como é mostrado pelas figuras 3 e 4. Encontram-se numa tendência ascendente. Um cenário que

acontece para o Porto com a subida generalizada dos preços e da dinâmica construtiva, mas sendo esta direccionada para a reabilitação como será explorado no capítulo IV.

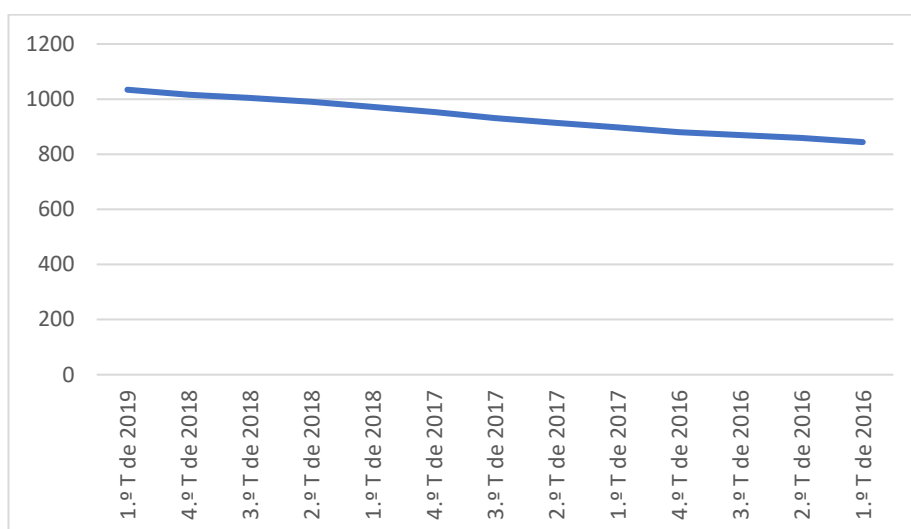


Figura 3 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em Portugal (2016-2019)

Fonte: Estatísticas de preços da habitação ao nível local

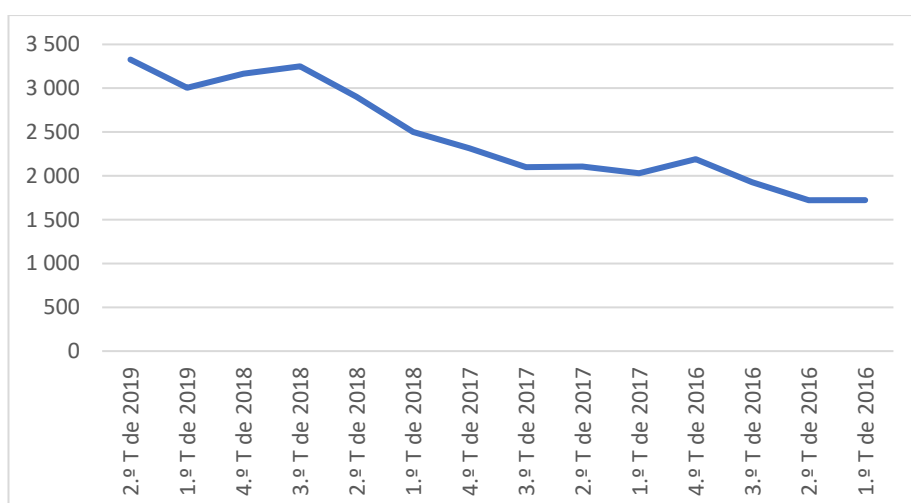


Figura 4 – Fogos concluído em construções novas para habitação familiar em Portugal (2016-2019)

Fonte: Estatísticas das obras concluídas

2.2. O mercado de habitação em Espanha

A habitação em Espanha caracteriza-se por ter um enorme parque habitacional – dos mais caros dos países desenvolvidos se forem tidos em conta os salários. Apesar da sua grandeza, as famílias com menores rendimentos continuam a ter dificuldades no acesso à habitação. É um resultado da falta de alternativas, visto que o mercado de arrendamento tem pouca dinâmica e a habitação social é quase inexistente. Na sua essência é um parque sobredimensionado e subutilizado (Rodríguez, 2010).

Desde a concepção do Estado-Providência que a política pública de habitação tem sido um setor negligenciado e as redes familiares e de amigos foram fundamentais na provisão do acesso ao alojamento, em substituição da atuação estatal (Pareja-Eastaway&Sánchez-Martínez, 2015). As políticas de habitação sempre tiveram um duplo objetivo, garantir o acesso da população à habitação e utilizar a construção residencial como um motor para o crescimento económico (Rodríguez, 2010).

Nos últimos cinquenta anos observou-se três ciclos imobiliários: *boom* dos 70, *boom* dos 80 e o *boom* dos 90. Evidencia a natureza cíclica do mercado imobiliário em Espanha, dependente acima de tudo da conjuntura económica (Naredo, 2004) (figura 5).

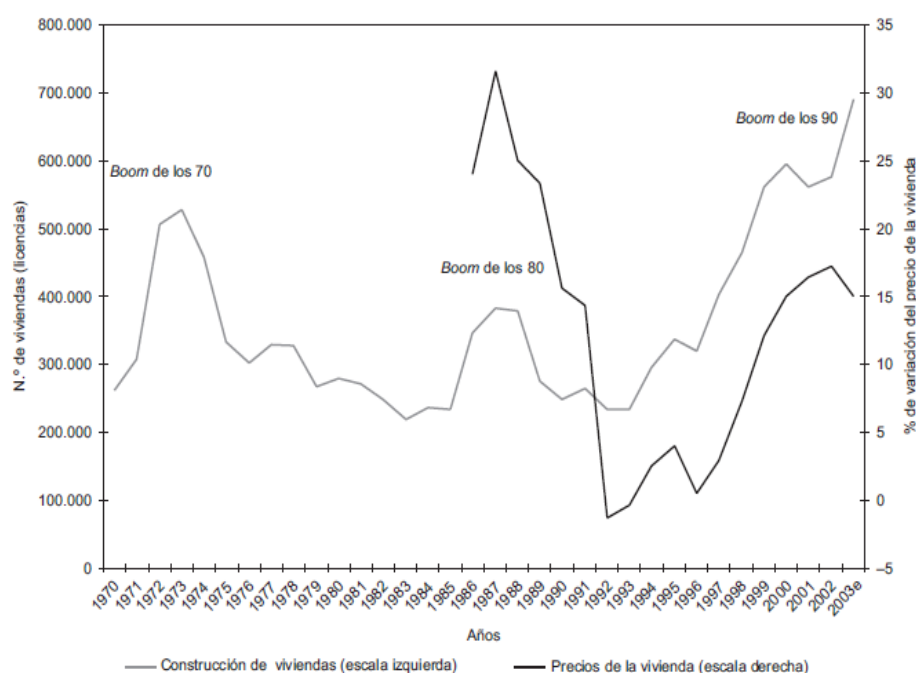


Figura 5 -Perfil dos últimos ciclos de habitação em Espanha

Fonte: Retirado de Naredo, p.144 (2004)

Esta estratégia habitacional iniciou-se durante a “Época de Desenvolvimento”, entre 1961 e 1976. O déficit de alojamentos existentes, consequência da destruição da guerra civil, o forte crescimento demográfico e a intensificação do êxodo rural neste período, constituía uma grave carência habitacional à qual era necessário dar resposta. O “Plan de Vivienda 1961-1976” visou aumentar o número de alojamentos, tanto fazendo uso da iniciativa privada como da pública⁵. Este objetivo foi largamente alcançado, principalmente através da promoção privada que resultou na estimulação do setor da construção e no crescimento da economia. Um dos efeitos desta estratégia foi o aumento

⁵Em regime de venda – as denominadas *Viviendas de Protección Oficial* (VPO)

dos alojamentos secundários e dos vagos (Rodríguez, 2010; Naredo, 2010). Até esta altura, este tipo de alojamento era residual como evidência a figura 6. O declínio do peso das residências habituais tem início na década de 60 e continuou até 1981 com a sua estabilização na ordem dos 70% que se mantém até atualmente, salvo ligeiras subidas ou descidas. Demonstra a acentuada subutilização do parque habitacional, considerando que sensivelmente 14% do mesmo está vago e outros 14% não constituíam residência primária, de acordo com o último censo. A situação na cidade de Madrid exhibe alguns contrastes, a residência habitual assume um maior grau de importância – 86% de todos os alojamentos familiares. A natureza urbana deste território traduz-se numa menor expressão das residências secundárias – 4%. Os alojamentos vagos têm um peso reduzido em comparação com a média nacional, mas continua a manifestar um elevado grau de desocupação, na ordem dos 10%. É um parque habitacional com maior utilização (Figura 7).

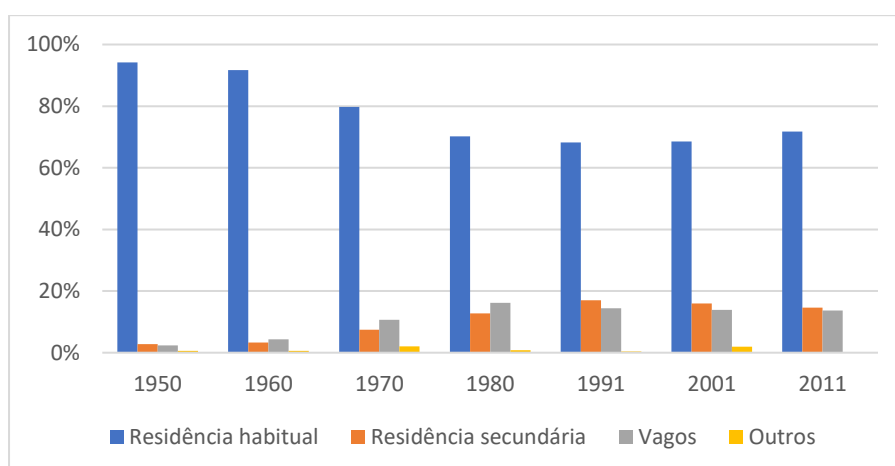


Figura 6 -Alojamentos familiares e a forma de ocupação em Espanha (1950-2011)

Fonte: Instituto Nacional de Estadística Censos de Población y Viviendas, 1950-2011



Figura 7 - Alojamentos familiares e a forma de ocupação na cidade de Madrid em 2011, em %

Fonte: Instituto Nacional de Estadística Censos de Población y Viviendas, 2011

É neste período (“Época de Desenvolvimento”) que se desenvolve o *boom* dos anos 70 – no seu auge produziram-se mais de 500 mil fogos por ano, como é visível na figura 5. O seu fim coincide com a crise petrolífera de 1973 (Naredo, 2004).

Na década de 80, suprimido o déficit do parque residencial, o foco direciona-se para os segmentos da população com dificuldades de acesso à habitação, bem como, a redução do desemprego. Contudo, não se logrou o primeiro objetivo, visto que a promoção pública que existia era absorvida pelas classes com maior capacidade financeira porque eram as que conseguiam adquirir estes fogos. De igual modo, os benefícios fiscais dirigidos à aquisição de casa eram indiscriminados, o que contribuiu para o desvio da nova construção para o mercado de residência secundária. As famílias viam-se obrigadas a recorrer à compra para satisfazer as suas necessidades de alojamento, uma carga excessiva para muitos agregados sobretudo para os de menores rendimentos e para os jovens (Rodríguez, 2010; Leal, 1987). Este segundo *boom* teve menor intensidade construtiva, destacou-se pela intensa inflação dos preços imobiliários (Naredo, 2004).

O terceiro e último *boom*, iniciado em 1997, caracteriza-se por ser o mais longo e intenso da história do país. No espaço de 10 anos (1997-2006) foram licenciados mais de cinco milhões de fogos. Teve um impacto territorial desigual, concentrando-se sobretudo nas províncias de Madrid e Barcelona, ao longo da costa mediterrânica e na região envolvente de Madrid (Burriel de Orieta, 2008). Como é possível ver na figura 8 a dinâmica construtiva era enorme, com progressivas subidas desde 1997 no número de fogos construídos até atingir o pico em 2006. Neste ano foram produzidos cerca de 600 mil fogos a nível nacional e 60 mil na *Comunidad de Madrid*. Na região de Madrid, na década do *boom* construíram-se mais de 400 mil fogos. Após este auge em 2006, a dinâmica do setor imobiliário afetada pela crise entra em quebra acelerada e prolongada, até atingir o seu mínimo de 35 mil fogos (Espanha) e 2634 fogos (*Comunidad de Madrid*) em 2014. Desde então o mercado imobiliário mantém-se em valores muito baixos, os mais diminutos encontrados nos últimos 50 anos. Tem graves repercussões para a economia, já que a construção e o negócio imobiliário são setores fundamentais, principalmente em termos de emprego e crescimento económico (Rodríguez, 2010; Leal & Martínez del Olmo, 2016).

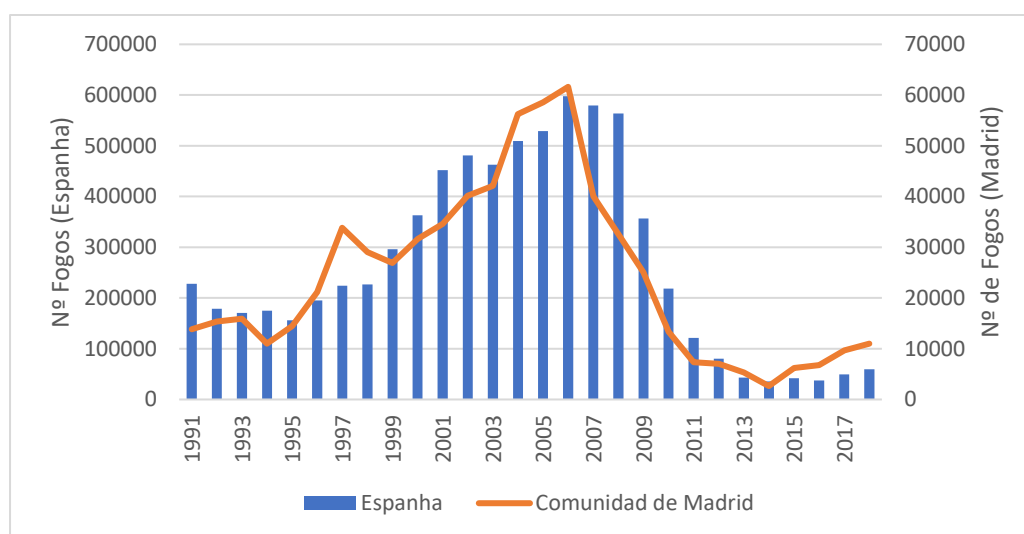


Figura 8 -Promoção imobiliária privada entre 1991 e 2017

Fonte: Ministério de Fomento

Este *boom* foi potenciado pelas excelentes condições de financiamento, tais como, baixas taxas de juro e fácil acesso ao crédito o que facilitou e tornou apetecível a aquisição de casa, fosse para ter habitação própria ou para fim de investimento (Burriel de Orueta, 2008; Bernardos, 2009). Nos primeiros anos, de acordo com Bernardos (2009) a procura dirigiu-se para a aquisição de casa para residência habitual. A partir de 2002, o imobiliário ganhou maior peso como veículo de investimento, uma vez que os investidores perdiam confiança no mercado de ações e, por isso, procuraram outras soluções para a rentabilização do seu dinheiro.

Além da excelente condição do mercado de capitais, a compra era ainda incentivada pelos apoios públicos, nomeadamente, a concessão de empréstimos qualificados, a bonificação dos juros e um tratamento fiscal favorável, principalmente se comparado à tributação do arrendamento, cujos benéficos fiscais eram inferiores ou até inexistentes. A natureza da política pública diminuiu ainda mais o custo efetivo da compra e, por consequência, tornou-a a mais viável para a população (Burriel de Orueta, 2008; García, 2003).

Outros fatores importantes na expansão da atividade construtiva foram o aumento do número de agregados familiares, por via da imigração e pela redução do tamanho das famílias, e a boa situação económica que se vivenciava em Espanha e na Europa que trazia mais emprego e melhores rendimentos, tornando as famílias mais capazes de investir em habitação (Burriel de Orueta, 2008)

A elevada produção imobiliária coincidiu com uma forte inflação dos preços, a mais intensa e prolongada dos ciclos imobiliários espanhóis. A figura 9 constata isto mesmo, entre 1997 e 2007, os valores imobiliários não pararam de subir e atingiram os seus máximos históricos. Estes elevados preços, apesar de negativos para a população em geral, exceção feita aos investidores e promotores imobiliários, são mais negativos para segmentos da população tais como os jovens que se veem forçados a adiar a sua emancipação ou a contrair uma elevada dívida para adquirir casa, considerando que é quase a única opção que dispõem, face à pouca oferta de habitação pública ou em modalidade de arrendamento (Rodríguez, 2015; Bertolín, 2014). Com a crise e o estalar da bolha imobiliária, os preços sofreram uma queda significativa como é visível nas figuras 9 e 10⁶ que se estendeu até 2015. A partir desta data, os valores imobiliários iniciaram a sua retoma, tanto a nível nacional como na região de Madrid e começam a aproximar-se dos preços registados no pico do *boom* imobiliário.



Figura 9 -Preços de habitação, 1997-2015 (100=2007)

Fonte: Retirado de Rodríguez, p.18 (2015)

⁶Os índices têm anos bases diferentes (2007 e 2015) daí a diferença nos valores, mas apresentam a mesma tendência.

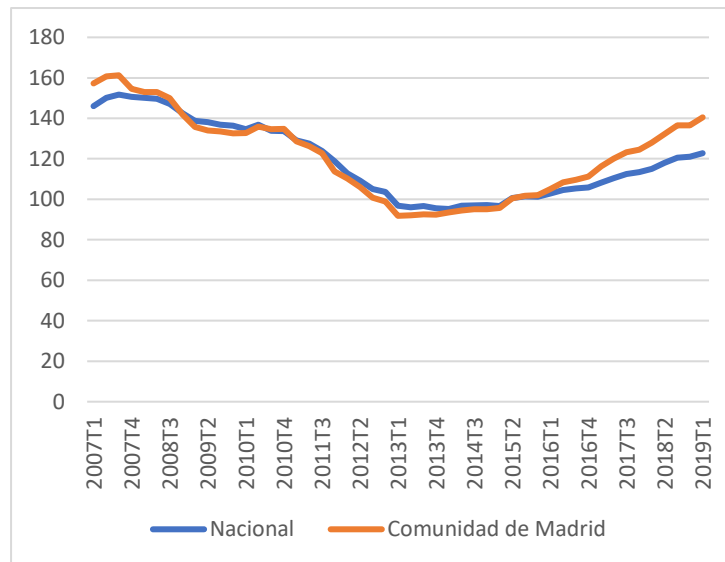


Figura 10 -Índice de Preços Residenciais, 2007-2019 (100=2015)

Fonte: Ministério de Fomento

Foi, neste contexto, que a oferta e a procura imobiliária aumentavam ano após ano, alimentado uma bonança económica que não parecia terminar. O fim do *boom* e o estourar da bolha imobiliária, em 2007, trouxe consequências económicas muito negativas, tal como o aumento do desemprego para níveis elevadíssimos (máximo de 26,3% em 2013), o endividamento público e privado e o agravamento do déficit orçamental. A nível social levou ao empobrecimento de muitas famílias com a perda de poupanças e agora enfrentadas com hipotecas e rendimentos diminuídos ou em situação de desemprego (Naredo, 2010, Domínguez, 2009; Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2015). O mercado de habitação e o setor de construção paralisaram com a diminuição das vendas, a redução da nova construção para valores mínimos e a redução dos preços imobiliários (Rodríguez, 2015).

Estas várias décadas de promoção imobiliária dirigidas na sua generalidade à compra e raramente ao arrendamento, um resultado dos incentivos e benefícios dados à compra e também das penalizações ao arrendamento, criaram um contexto propício à compra de habitação. Essencialmente, a política pública moldou a atual realidade do mercado de habitação, assente no regime de propriedade com elevado número de alojamentos de segunda residência e de alojamentos vagos, onde a política habitacional é mais frequentemente utilizada para promover o crescimento económico do que a satisfação das necessidades habitacionais da população (Leal & Martínez del Olmo, 2016; Rodríguez, 2010).

2.3. O mercado de arrendamento em Portugal e Espanha

O arrendamento privado em conjunto com a aquisição de habitação própria e a habitação social compõem os principais regimes de ocupação do mercado habitacional, através das quais a população pode satisfazer as suas necessidades de alojamento. Cada um confere determinadas vantagens e desvantagens e é a sua correta articulação que determina o bom funcionamento do mercado de habitação.

O arrendamento caracteriza-se por um conjunto de benefícios. Permite uma maior mobilidade laboral, em contraste com as limitações associadas à aquisição de casa, que se traduz numa melhoria de eficiência económica e redução da taxa de desemprego. É um regime que abrange um maior número de segmentos da população, facilitando o acesso à habitação aos jovens, aos agregados de baixos rendimentos e agregados unifamiliares. Está também menos dependente dos ciclos económicos. Por sua vez, a compra de alojamento outorga uma maior segurança às famílias (Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2011; Braga, 2013; Mora Sanguinetti, 2011).

Portugal e Espanha revelam trajetórias muito semelhantes nos seus mercados de arrendamento. A meados do século passado, em ambos os países era o regime de ocupação maioritária, totalizando 54% em Espanha (1950) e 60% em Portugal (1960). Entraram num declínio gradual até atingirem valores muito minoritários, na ordem dos 13,2% (2008) e 19,7% (2011), respetivamente. Os fatores explicativos desta diminuição são idênticos, nomeadamente, os vários congelamentos impostos ditaram o progressivo abandono dos proprietários do arrendamento. De igual modo, a facilidade de aquisição de habitação, na década de 90, apoiada na redução das taxas de juro, o crescente acesso ao crédito, e o apoio fiscal do Estado à compra, tal como, o crédito bonificado, colocou o arrendamento em séria desvantagem. Considerando que a liberalização do mercado nos dois Estados se iniciou em 1985 (Espanha) e 1990 (Portugal), este enfrentou-se a um contexto extremamente desfavorável – a aquisição de habitação comportava um custo semelhante ou até inferior ao arrendamento ao preço de mercado - que condicionou o desenvolvimento do regime de arrendamento (Mora Sanguinetti, 2011; Quental e Melo, 2009; Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2011; Guerra, 2011; Santos, Teles & Serra, 2014; OHRU, 2009).

2.3.1. O mercado de arrendamento em Portugal

A característica fundamental do mercado de arrendamento português é a sua dualidade: de um lado o arrendamento anterior a 1990 – “com rendas congeladas e de níveis muito baixos, frequentemente com graves carências em termos de segurança e conforto, habitados por uma população na sua maioria idosa, com baixos rendimentos e protegida por uma legislação que lhe garante o direito de transmissibilidade do contrato” (OHRU, 2009:43-44). E do outro, o mercado livre de rendas mais elevadas. No recenseamento de 2001, as rendas “antigas”⁷ representavam 60% no total do país e 75% no concelho do Porto. De igual modo, os valores das rendas exibem um padrão semelhante com cerca de 60% das rendas inferiores a 100 euros no conjunto do território nacional, enquanto na cidade do Porto salta para 74%. Demonstra claramente o predomínio do regime antigo comparado com o mercado livre.

O domínio dos contratos anteriores a 1975 (figura 11) é explicado pelo quase desaparecimento da promoção imobiliária dirigida ao arrendamento após o 25 de abril. O principal fator explicativo desta redução prende-se com a política de congelamento das rendas de 1948 para as cidades de Lisboa e Porto, que depois é alargada a todo o país em 1974 (Matos, 2001). As elevadas taxas de juro existentes na altura obrigavam a um elevado investimento e, por sua vez, a fixação de um elevado montante de renda, para o qual haveria pouca procura. Isto, juntamente com a elevada inflação e o congelamento das rendas desvalorizaria rapidamente a rentabilidade do imóvel para o proprietário (Barata Salgueiro, 1986). O stock de alojamentos destinados ao arrendamento foi assim diminuindo progressivamente, ainda que o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU – Lei nº6/2006)⁸, tenha permitido uma atualização das rendas.

A mudança de um país de inquilinos para um país de proprietários ocorreu rapidamente em Portugal como é possível comprovar na figura 13, atingindo o seu máximo histórico em 2011.

Duas décadas depois da liberalização do arrendamento, os contratos celebrados no novo regime já assumiam uma posição maioritária a nível nacional (66,5% em 2011). Contudo, no Porto eram apenas 50% do mercado. Em consonância com esta alteração aumentaram os montantes das rendas. O escalão 300 a 399,99 euros tornou-se o mais

⁷Anteriores a 1990

⁸ Esta lei sofreu recentemente um conjunto de alterações, em 2018 e 2019, para reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, nomeadamente, os idosos e a população com deficiência.

numeroso na ordem dos 15% (Porto) e 19% (Portugal) (figura 11). Contrasta com os dados de 2001 onde as rendas inferiores a 15 euros constituíam o maior escalão, com 21% e 16%, respetivamente (figura 12).

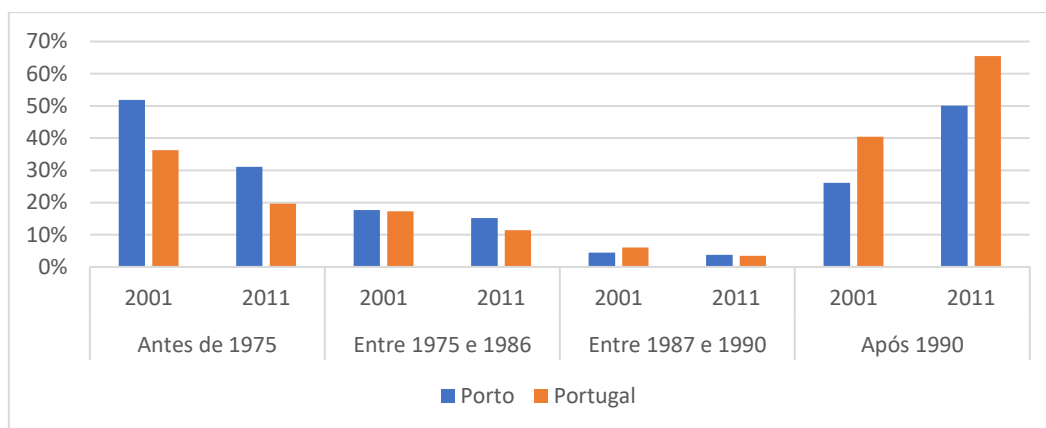


Figura 11 – Época de celebração do contrato de arrendamento (2001-2011)

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2001-2011

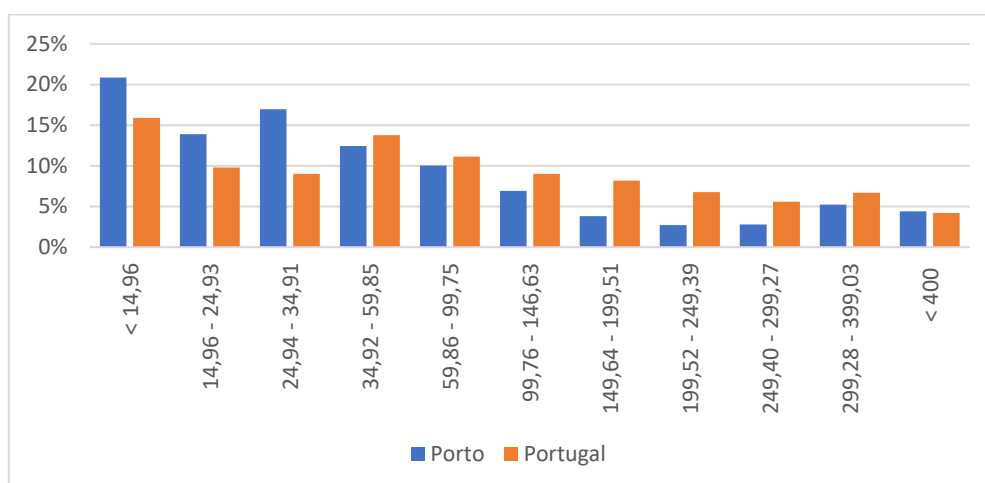


Figura 12 – Distribuição das rendas por escalões em 2001 (€)

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2001

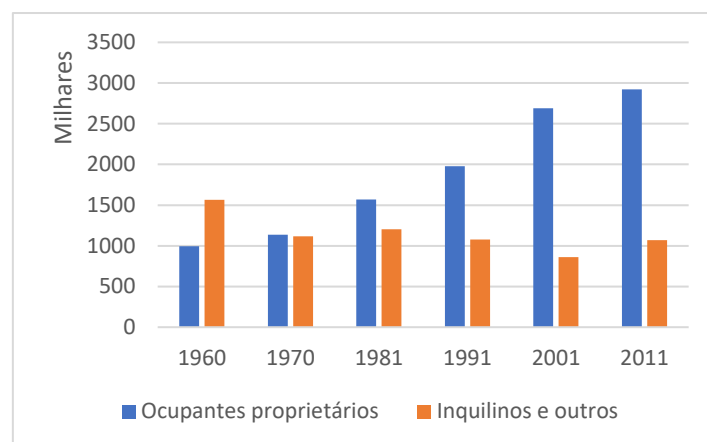


Figura 13 - Evolução dos alojamentos segundo a forma de propriedade, entre 1960 e 2011, em Portugal

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação

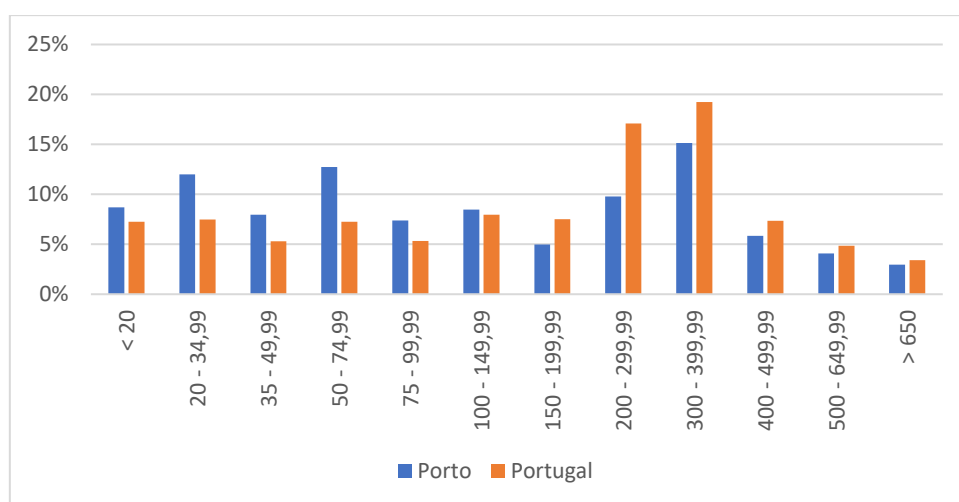


Figura 14 -Distribuição das rendas por escalões em 2011 (€)

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2011

2.3.2. O mercado de arrendamento em Espanha

A meados do século XX, o mercado de arrendamento era a forma de acesso predominante no território espanhol ultrapassando os 50%. Meio século depois transformou-se num segmento residual do mercado habitacional, na ordem dos 11,4%, de acordo com os censos de 2001. O principal fator explicativo desta redução acentuada prende-se com a política de congelamento iniciada com a LAU de 1946. A limitada possibilidade de atualização das rendas foi diminuindo a rentabilidade do arrendamento e, desta forma, a nova construção era redirecionada para o mercado de compra e venda. O stock de alojamentos destinados ao arrendamento foi assim diminuindo

progressivamente até atingir a situação atual (Pareja-Eastway & Sánchez-Martínez, 2010).

O mercado de arrendamento enfrenta um conjunto de condicionamentos que dificultam a sua recuperação. Este tem uma escassa oferta com características desadequadas à procura e com elevados preços, colocando-o em desvantagem para com a aquisição de casa própria. É também um mercado dominado por agentes particulares com uma marcada falta de profissionalização, condicionando a sua adaptação às alterações das preferências residenciais da população. Carece também de um regime fiscal favorável tanto para os promotores para incentivar os promotores a encararem o arrendamento como uma opção viável para a rentabilização do seu investimento, como para os inquilinos com o objetivo de não saírem prejudicados fiscalmente comparativamente à compra (Inurrieta Beruete, 2007).

A mudança de um país de inquilinos para um país de proprietários ocorreu rapidamente como é possível comprovar na figura 15, visto que num período de trinta anos (entre 1950 e 1981) o número de famílias inseridas na modalidade de arrendamento foi cortado para metade. Esta modalidade atingiu o seu mínimo histórico de 17,9% em 2001, recuperando ligeiramente em 2011 com um aumento de pouco mais de 3 pontos percentuais. Contudo, o mercado de arrendamento livre não engloba a totalidade destes valores, por exemplo em 2011 representava apenas 12%, sendo o restante assumido por locados abaixo do valor do mercado e por cessões (figura 16). Na *Comunidad de Madrid*, segundo os dados disponíveis, o arrendamento manifesta em 2016 uma maior importância com cerca de 29%, com o mercado livre a assumir valores na ordem dos 22,3% (quadro 3).

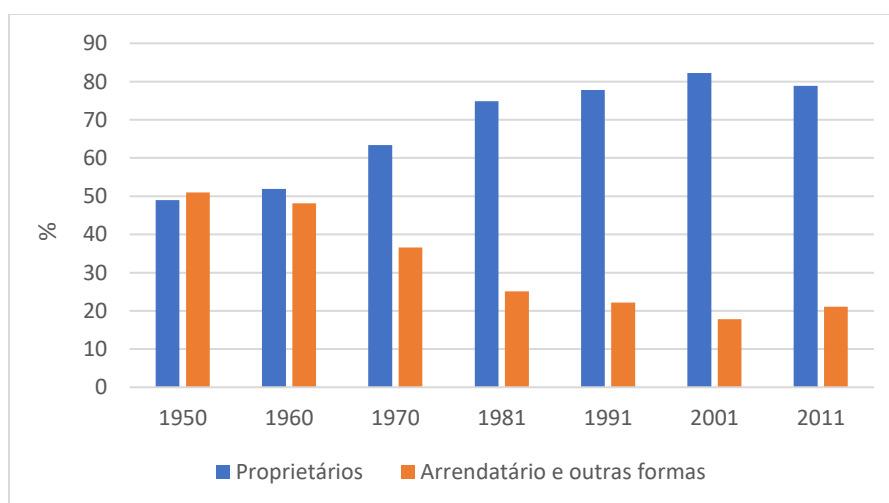


Figura 15 – Regime de ocupação em Espanha de 1950 a 2011

Fonte: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Alquiler Residencial

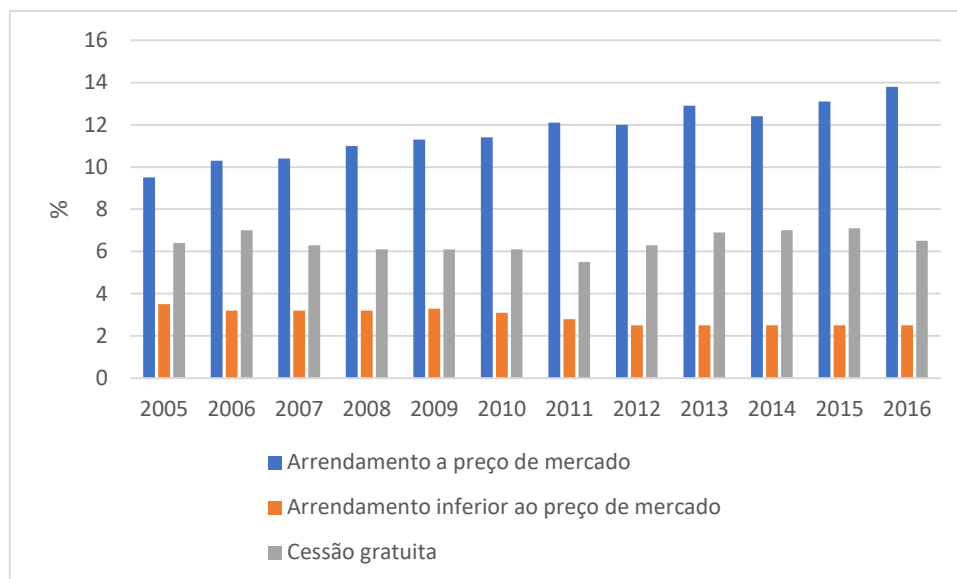


Figura 16 –Arrendatários e outras formas em Espanha (2005-2016)

Fonte: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Alquiler Residencial

	Proprietários	Arrendamento a preço de mercado	Arrendamento inferior ao preço de mercado	Cessão gratuita
2016	71,1	22,3	2,2	4,4

Quadro 3 - Regime de ocupação na Comunidade de Madrid em 2016 (%)

Fonte: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Alquiler Residencial

A realidade do arrendamento em Espanha é também uma de dualidade, marcada pela diferença entre os contratos celebrados antes e depois da liberalização do mercado em 1985. Em função disto, os valores do arrendamento aumentaram consideravelmente e reduziram o peso das “rendas antigas”. Estas concentram-se nos contratos com valores inferiores a 100 € e entre 100 e 200 €, e em 2003, já constituíam em 2003 uma porção minoritária do mercado (34,1 %), principalmente em Madrid onde se situava na ordem dos 20,8%. O encarecimento do mercado está muito presente no contexto madrilenho, visto que quase 50% das rendas era superior a 400 euros, com o escalão 401 a 500 € a ser o mais numeroso (figura 17 e 18).

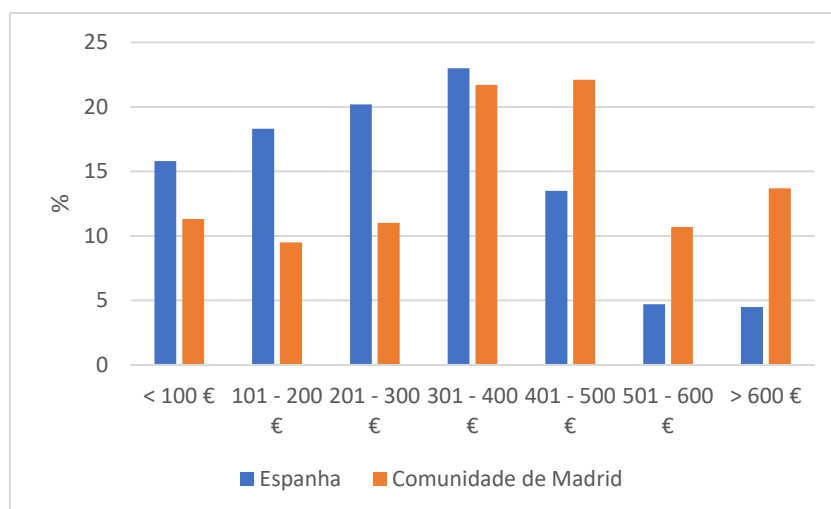


Figura 17 – Distribuição das rendas por escalões em 2003

Fonte: Encuesta de Demanda de Alquiler, Ministerio de Fomento (2003)

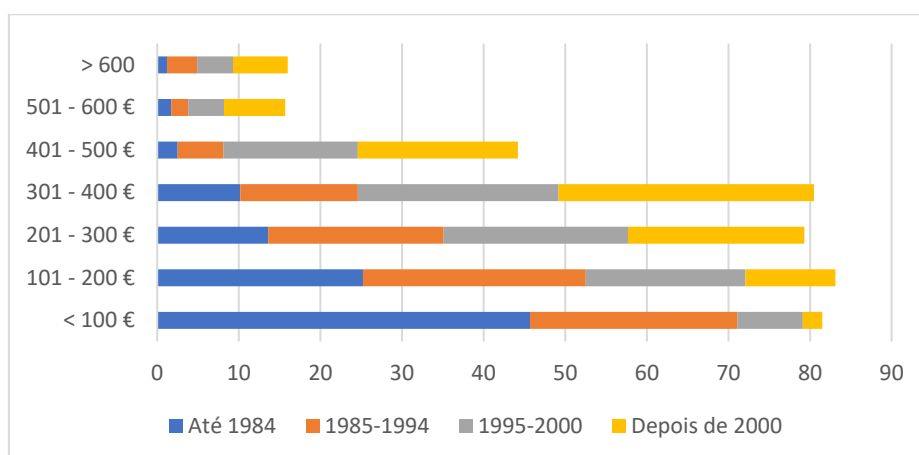


Figura 18 -Distribuição das rendas por escalões por ano de celebração do contrato em 2003 em Espanha (%)

Fonte: Encuesta de Demanda de Alquiler, Ministerio de Fomento (2003)

O quadro normativo e a evolução das políticas referentes ao arrendamento são essenciais para a compreensão da sua evolução. Explora-se aqui os antecedentes históricos e as várias alterações legislativas que incidiram sobre este tema ao longo da sua história.

2.3.3. O enquadramento legislativo do arrendamento em Portugal

Em Portugal, o mercado de arrendamento esteve sob o efeito do congelamento de rendas durante a maior parte do século XX. As primeiras restrições ocorrem em 1910, sendo agravadas em 1914 devido às consequências económicas da primeira guerra mundial. As rendas são congeladas, são limitadas as condições de cessação dos contratos

de arrendamento e do recurso à ação do despejo, e é estabelecida a obrigatoriedade de arrendar prédios devolutos.

A atualização das rendas foi tentada nos anos 20, mas não se conseguiu mais que pequenos aumentos, incapazes de acompanhar a elevada inflação que se fazia sentir e degradando o rendimento dos senhorios. Em 1943, o governo volta a decretar o congelamento das rendas. A Lei 2030 de 22 de junho de 1948 instaura novamente a possibilidade de atualização das rendas, exceto para Lisboa e Porto onde era necessário avaliar o imóvel para rever os contratos (Quental e Melo, 2009; Borges, 2012; Braga, 2013). De acordo com Braga (2013), não houve um congelamento efetivo, mas sim uma proibição da realização das avaliações. Na opinião do autor, este contexto traduziu-se na degradação e abandono dos centros urbanos das duas cidades – “há quem afirme existirem duas formas de destruir uma cidade, a primeira por via de bombardeamento, a segunda por via de congelamento de rendas.” (Braga, 2013: p. 200).

O 25 de Abril e o período revolucionário que o acompanhou trouxe medidas ainda mais restritivas para o mercado de arrendamento. Decretou-se o congelamento a todo o país, suspendeu-se as avaliações fiscais para atualização dos valores de arrendamento, suspensão do direito à demolição e da denúncia do contrato por parte do senhorio, e a imposição da celebração de contratos de arrendamento compulsórios (Borges, 2012). O Decreto-Lei 293/77 e as Leis 55/79 e 63/77 reforçaram os direitos dos inquilinos, alterando o regime de transmissão e impedindo o despejo de inquilinos com mais de 65 anos que vivessem há mais de 20 anos no mesmo alojamento (Matos, 2002), bem como, conferindo o direito de preferência por parte do arrendatário em caso de venda ou dação do imóvel arrendado (Borges, 2012).

A liberalização dá os primeiros passos com o Decreto-Lei n.º 148/81, após 70 anos de algum grau de congelamento e restrição do mercado de arrendamento. É estipulado o regime de renda livre⁹ e renda condicionada¹⁰, no entanto a possibilidade de atualização só era prevista para o segundo. A Lei 46/85 é um seguimento do Decreto-Lei n.º 148/81 e expande a possibilidade de atualização anual a todos os contratos, bem como um regime extraordinário de correção dos valores de arrendamento. Contudo, o ponto de partida das rendas era tão baixo, por isso a mudança para os senhorios como para os inquilinos foi negligenciável (Borges, 2012; Quental e Melo, 2009; Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90).

⁹ Renda livre: Renda acordada entre inquilino e senhorio

¹⁰ Renda condicionada: Critérios para a renda estipulados por lei

O Decreto-Lei n.º 321-B/90, conhecido como o Regime de Arrendamento Urbano (RAU) introduziu reformas substanciais para concretizar o objetivo principal definido pelo diploma – reverter a paralisação deste mercado e transforma-lo novamente numa opção para a satisfação das necessidades habitacionais da população portuguesa (Borges, 2012).

O RAU restituiu o livre mercado para o arrendamento habitacional, através da possibilidade de celebrar contratos temporários, onde o montante da renda e os critérios de atualização desta são acordados entre as partes e é imposta uma duração mínima de cinco anos, renovado automaticamente por três anos – **regime de renda livre** (artigo 78º, artigo 98º, nº 2; artigo 100º, nº 1, do Decreto-Lei n.º 321-B/90). Estipula ainda o regime de **renda condicionada** e de **renda apoiada**. No primeiro, o valor inicial do contrato é concertado entre as partes, mas a sua atualização está vinculada a um coeficiente definido por portaria ministerial. É direcionado aos novos contratos de arrendamento por morte do arrendatário e aos fogos do estado e das cooperativas de habitação (artigo 81º, nº 1 e 2, do Decreto-Lei n.º 321-B/90). No segundo é subsidiado o montante da renda e estão sujeitos a este regime os fogos do estado (artigo 82º, nº 1 e 2, do Decreto-Lei n.º 321-B/90).

Esta reforma legislativa eliminou – no regime livre - alguns dos elementos mais restritivos existentes, como os “contratos perpétuos”, visto que a renovação do contrato e a transmissão por morte do arrendatário deixaram de ser imperativos. No entanto permaneceu o “protecionismo do inquilino em detrimento do senhorio” (Borges, 2012, p. 48). Nas situações de cessação do contrato de arrendamento – resolução e denúncia – o senhorio enfrenta condições mais penalizadoras. O senhorio, na questão da renovação automática, tem que denunciar¹¹ o contrato com um ano de antecedência, em contraste com os três meses para o arrendatário. Para a resolução¹², um senhorio é obrigado recorrer aos tribunais para fazer uso da ação de despejo, em caso de incumprimento do inquilino. (Borges, 2012; Quental e Melo, 2009).

O resultado desta alteração legislativa foi a criação de um mercado dual, as rendas antigas¹³ (60% do total em 2001 a nível nacional) e congeladas com valores muito abaixo

¹¹ Denúncia: “consiste na declaração unilateral de uma das partes para extinção do contrato de arrendamento urbana” (Pitta & Nunes de Carvalho, 2007, p. 424)

¹² Resolução: “consiste na declaração unilateral de uma das partes do contrato de arrendamento urbana para extinção do mesmo com fundamento numa hipótese muito específica, o incumprimento da contraparte.” (Pitta & Nunes de Carvalho, 2007, p. 424)

¹³ Anteriores a 1990

do encontrado no mercado e o mercado livre, com valores de arrendamento extremamente superiores (Guerra, 2011). Na cidade do Porto, o contraste é mais expressivo com quase $\frac{3}{4}$ de todos os contratos celebrados antes de 1990. Esta antiguidade reflete-se, naturalmente, nos valores das rendas, sendo que 74% destas eram inferiores a cem euros, como foi explorado na análise anterior.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, substituiu o RAU e de acordo com Braga (2013:202) procurou “a implementação de um sistema de atualização das rendas antigas, em virtude da sua complexidade e da manutenção de uma preocupação centrada nos baixos rendimentos dos arrendatários, uma vez mais à custa do património dos senhorios, acabou por não produzir os efeitos alegadamente pretendidos.”

Este regulamento determinou a atualização progressiva extraordinária dos valores de arrendamento num período geral de 5 anos. Porém, este poderia ser estendido para 10 ou 2 anos, na eventualidade de os arrendatários cumprirem uma das seguintes condições:

1. 10 anos

- a) Ter idade igual ou superior a 65 anos;
- b) Ser portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%;
- c) Ou auferir um rendimento anual bruto ou inferior a 5 RMNA¹⁴.

2. 2 anos

- a) Auferir rendimentos superiores a 15 RMNA e ter menos de 65 anos e não sofrer de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%;
- b) Ou que o inquilino não tenha a habitação como residência permanente;

Para proceder à correção do contrato de arrendamento, o senhorio necessita de avaliar o valor do imóvel e o respetivo estado de conservação. Se não apresentar um nível mínimo de conservação médio é requerida a reabilitação da propriedade, antes de se proceder a qualquer revisão dos valores de arrendamento. Os senhorios são obrigados a um investimento avultado, dada a degradação do edificado sobretudo nas áreas centrais das cidades. No caso do Porto, várias freguesias mais centrais tinham um edificado muito degradado, tais como o Bonfim, Miragaia, Santo Ildefonso e Vitória. Esta última

¹⁴ Retribuição Mínima Nacional Anual

apresentava quase 40% do seu edificado num estado de elevada degradação, como é visível na figura 19. Em 2011, os dados estatísticos apresentam uma divisão administrativa, mas o centro histórico continua a deter os maiores níveis de degradação como se vê na figura 20 (Quental e Melo, 2009; Borges, 2012).

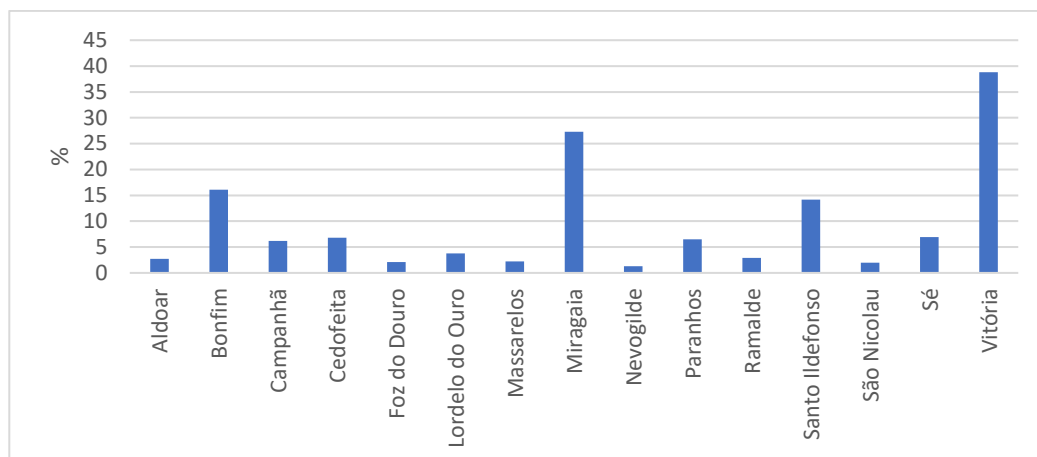


Figura 19 – Proporção de edifícios muito degradados (%), em 2001

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2001

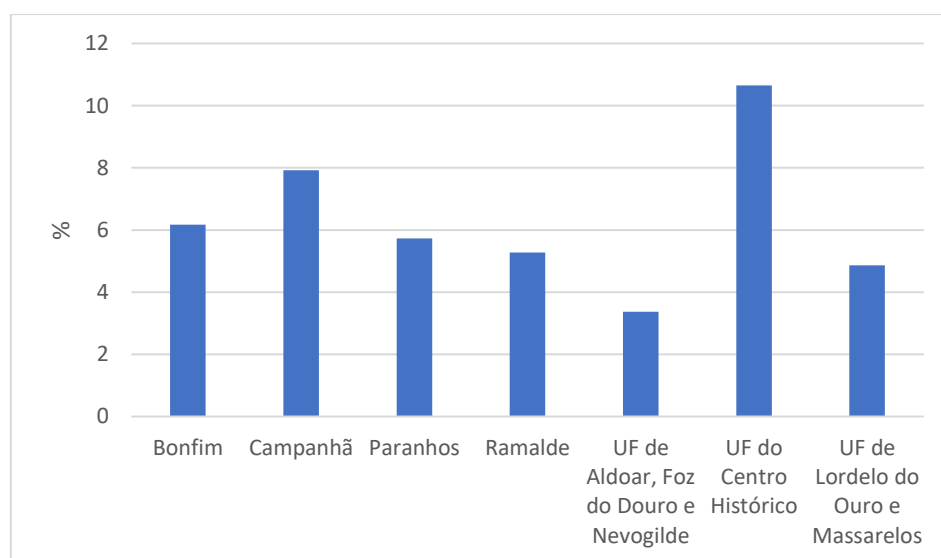


Figura 20 – Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2011

Além deste foco central, o NRAU também incide sobre normas quanto à renovação, à denúncia, ao direto às obras, à ação de despejo, entre outros. Conserva a natureza vinculística dos contratos anteriores a 1990 e os prazos mínimos de cinco e três anos para a duração e renovação, respetivamente.

Os contratos pré-RAU gozam de perpetuidade, sendo que a denúncia está limitada a 2 situações específicas: a necessidade do imóvel para alojar o senhorio ou seus descendentes de primeiro grau, e na eventualidade de demolição ou realização de obras de restauro profundas. Nesta situação, o inquilino tem direito a ser indemnizado no valor de um ano de rendas (Artigo 1101º da Lei n.º 6/2006).

Na ausência da reabilitação por parte do arrendador, o arrendatário tem três opções ao seu dispor: realizar ele próprio as obras, solicitar à câmara municipal que a execução de obras coercivas ou comprar o locado e efetuar as respetivas obras (artigo 48º, nº 4, da Lei n.º 6/2006).

A ação de despejo também é reformada, criando um mecanismo extrajudicial para a resolução do contrato, quando o inquilino não cumpra com as suas obrigações ou se oponha a realização de obras ordenadas por entidade pública. Contudo continua um processo moroso, podendo alcançar sete ou oito meses até se efetivar a saída. (Grave, 2009; Borges, 2012; Braga, 2013).

O RAU e o NRAU lograram uma liberalização do mercado no que é referente ao arrendamento em vigor neste novo quadro legal. Em contrapartida, a resolução da problemática das rendas antigas não foi alcançada, embora este processo tenha sido iniciado em 1981. Duas grandes questões continuaram por resolver, a equiparação das rendas antigas ao seu valor de mercado e o prolongamento dos contratos de carácter vinculativo. Este diploma abordou unicamente a primeira questão, mas a complexidade e dificuldade do procedimento adotado não permitiu uma efetiva correção. (Grave, 2009)

Essencialmente, manteve-se o ônus da realidade do arrendamento em Portugal. O subsídio contínuo dos senhorios para com os seus inquilinos, assumindo uma função pertencente ao Estado, à custa do seu património e a deficiente proteção jurídica dos arrendadores. E, por isso, o arrendamento continua descredibilizado e sem a dinâmica necessário para assegurar a sua viabilidade como opção na satisfação das necessidades habitacionais da população portuguesa (Grave, 2009; Braga, 2013).

A incapacidade do NRAU de dinamizar o mercado de arrendamento precipitou a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto. Os objetivos centrais são: conferir maior liberdade às partes na definição dos contratos - tanto para os novos como para os antigos, bem como, facilitar o processo de despejo (artigo 1º da Lei n.º 31/2012).

Os contratos em regime livre veem flexibilizadas as regras referentes à sua duração. É anulada a imposição de terem uma duração mínima de cinco anos, passando a não haver

limitações estipuladas pela lei. De igual modo, a renovação automática do contrato modifica-se para dois anos. (Anjo, 2012; artigo 26º, nº 3, da Lei n.º 31/2012).

Nas rendas antigas, o método de atualização à base de cálculo de fatores como o nível de conservação e a avaliação do imóvel revelou-se moroso e ineficaz, sendo substituído pela negociação entre as partes. É fixada ainda a possibilidade de terminar com a natureza vinculinista do arrendamento.

Um senhorio deve iniciar o processo, propondo a transição do contrato para o NRAU, assim como o valor da nova renda, o tipo e a sua duração. O arrendatário pode aceitar a proposta, pode opor-se ao valor da renda e propor outro montante, pode opor-se ao tipo e duração propostos ou denunciar o contrato de arrendamento. E pode invocar também as seguintes circunstâncias: ter 65 ou mais anos e/ou grau de incapacidade igual ou superior a 60%. Caso aceite, transita para o novo regime sob as condições acordadas entre as partes. Se o inquilino se opuser ao tipo e duração e não houver acordo, é celebrado um contrato de 5 anos e no seu término fica submetido ao NRAU. Na hipótese de rejeitar a renda e apresentar uma contraproposta, o senhorio pode denunciar o contrato e pagar uma indemnização equivalente a 5 anos de renda resultante da média das propostas das duas partes ou atualizar a renda até um máximo anual correspondente a 1/15 do valor do locado.

O arrendatário pode invocar duas circunstâncias, nomeadamente, ter 65 ou mais anos ou uma deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, e ter um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco RMNA. No primeiro caso é impossível extinguir o contrato, exceto por acordo entre as partes, ou seja, este mantém-se até ao fim da vida do inquilino. Na segunda circunstância é proibida uma transição imediata para o NRAU, mediante indemnização do arrendador ao arrendatário. É estabelecido um período transitório de 5 anos, ao fim do qual o contrato ficará submetido ao novo regime. A revisão da renda durante este período fica condicionada às taxas de esforço do agregado:

- 10% do rendimento, quando este seja inferior a 500 euros.
- 17% do rendimento, quando este se situe entre 500 a 1499 euros.
- 25% do rendimento, quando este seja superior a 1500 euros.

A resolução do contrato por parte do senhorio é flexibilizada, o direito de resolução por atraso de pagamento do arrendatário é diminuído para dois meses (em vez de 3) com o intuito de agilizar o processo de despejo. Além disso é acrescentada a possibilidade de

exercer este direito quando o inquilino esteja em mora em oito dias por mais de quatro meses, num período de 12 meses (Anjo, 2012; Branco, 2016). E para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo é criado o Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) (artigo 15.º-A, nº 1, da Lei n.º 31/2012).

As condições de transmissão por morte de arrendatário são também restringidas, sendo apenas possíveis para o conjugue/ unido de facto e para os familiares em primeiro grau que convivessem há mais de um ano. (artigo 57º, nº 1; da Lei n.º 31/2012; Silva, 2014).

Este diploma atribuí mais liberdade para o acordo entre as partes, em particular na questão da duração do contrato e da sua renovação automática. Abre ademais a possibilidade a transição do regime vinculístico para o mercado livre mediante acordo entre inquilino e senhorio ou sob condições previstas na lei. Condições estas limitadas a um determinado segmento (agregados com RABC inferior a 5 RMNA) e com um período de transição longo. A flexibilização do procedimento de despejo é também outro ponto chave, visto que era uma das problemáticas do arrendamento.

A estratégia definida pelo documento “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação” de corrigir os desequilíbrios habitacionais que persistem no país, onde a promoção do arrendamento (tanto público como privado) é destacada como um meio para assegurar o acesso à habitação de toda a população, não só dos agregados de menores rendimentos. É nesta senda que foram feitas diversas alterações legislativas ao arrendamento (Nova Geração de Políticas de Habitação)

A Lei n.º 43/2017 de 14 de junho e a Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro vieram novamente modificar algumas das disposições do NRAU. A primeira alteração alarga de cinco para oito anos o período de transição dos agregados que invoquem ter um RABC inferior a cinco RMNA (artigo 35º da Lei n.º 31/2012). Por sua vez, o segundo diploma visa corrigir situações de desequilíbrio entre inquilino e senhorio e reforçar a segurança do arrendamento urbano, mas as mais relevantes são reimpôr uma duração mínima de um ano nos contratos que na prática traduz-se numa duração de três anos via renovação automática, uma vez que só o senhorio só poderá reclamar a propriedade para uso habitacional próprio ou dos seus descendentes de primeiro grau. (artigo 1095º, nº 2& artigo 1096º, nº 1, da Lei nº 13/2019). Para os contratos de duração indeterminada, estes devem ser denunciados com cinco anos de antecedência em contraste com os dois anos previamente estabelecidos. (Artigo 1101º da Lei nº 13/2019; Servulo, 2019).

A Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro reduz as taxas liberatórias de IRS que incidem sobre as rendas em contratos de arrendamento com prazos mais longos. Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível. Incentivos que são regulados pela Portaria n.º 110/2019 de 12 de abril.

A aprovação da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro – conhecida como Lei de bases da habitação – vem reformular a forma como é encarada a habitação e as suas políticas. O diploma foca-se na criação de mecanismos para facilitar o acesso a um alojamento condigno, através da promoção pública – privilegiando a modalidade de arrendamento - e de subsídios para os cidadãos com menor capacidade de acesso (famílias monoparentais, jovens, entre outros) ao mercado privado. É também aumentada a proteção em caso de despejo, sendo dada atenção prioritária às famílias que estejam em risco ou que já tenham sido despejadas com o objetivo de encontrar uma solução habitacional. No caso de o senhorio ser o Estado ou as autarquias ficam obrigados a encontrar uma alternativa de alojamento antes de proceder ao despejo. Esta reforma busca ainda diminuir o número de habitações devolutas penalizando os proprietários¹⁵ que mantenham o seu imóvel vazio sem a devida justificação (Neto, 2019).

2.3.4. O enquadramento legislativo do arrendamento em Espanha

A *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU) de 1946 marca o início das restrições ao arrendamento habitacional, através do congelamento das rendas. Após a guerra civil espanhola, o parque habitacional do país estava em péssima condição e em número insuficiente para as necessidades da população. Numa tentativa de controlar a expectável subida dos valores imobiliários, congelou-se o valor das rendas com o intuito de proteger os inquilinos (Pareja-Eastway & Sánchez-Martinez, 2011).

Este diploma é sucedido pelas LAU de 1956 e 1964 que mantiveram este controlo rígido sobre o arrendamento. Estas duas leis previam a atualização dos contratos, mas estava pendente de critérios definidos pelo governo que não eram estabelecidos regularmente, o que resultou no congelamento efetivo do mercado. Instauraram também a prorrogação obrigatória do contrato e a transmissão forçosa por morte do arrendatário para os seus descendentes (Pareja-Eastway & Sánchez-Martinez, 2011; Blanco Carrasco, 2014).

¹⁵ Ficam excluídas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.

A liberalização é iniciada pelo *Real Decreto-Ley 2/1985*, conhecido como «Decreto Boyer» onde os contratos criados na vigência deste decreto não têm restrições sobre a sua duração, é de acordo com o estipulado pelas partes, e é eliminada a renovação forçosa dos contratos. As rendas prévias a 1985 continuaram vinculadas às normativas anteriores. Esta alteração legislativa conseguiu travar o declínio do mercado de arrendamento que se observava desde o seu congelamento. Teve como efeito secundário a criação de um mercado dual, dividido nas “rendas antigas” com valores baixos e as novas rendas, caracterizadas por montantes elevados, uma elevada rotatividade e uma duração média de um ano. (preâmbulo do Real Decreto 2/1985; Pareja-Eastway & Sánchez-Martinez, 2011; preâmbulo da Ley 29/1994)

O declínio da atratividade do arrendamento habitacional perante a compra da propriedade motivou a reforma da LAU com o intuito de revitalizar este mercado. Ao contrário do «Decreto Boyer», este diploma (LAU 1994) estabelece disposições para ambos os regimes de rendas – as “antigas” e as do mercado livre, concedendo uma maior proteção aos inquilinos com contratos posteriores a 1985 e procurando a atualização e redução destes contratos de natureza vinculística de forma gradual para minimizar as consequências sociais e económicas (preâmbulo da Ley 29/1994; Pareja-Eastway & Sánchez-Martinez, 2011).

A duração inicial mínima de um contrato é estipulada para cinco anos, tendo como objetivo proporcionar maior estabilidade aos inquilinos (artigo 9º, nº 1, da Ley 29/1994). Adicionalmente, a renovação é automática por um período de um ano até a um máximo de três anos (artigo 10º da Ley 29/1994). No decorrer do contrato, a atualização do montante baseia-se no Índice de Preços de Consumo (IPC) nos primeiros cinco anos do contrato e, posteriormente, mediante o acordado caso se aplique (artigo 18º, nº 1 e 2, da Ley 29/1994; Inurrieta Beruete, 2007).

A resolução do contrato, por motivo de não cumprimento das obrigações do arrendatário, pode ser invocada em diversas circunstâncias sendo a falta de pagamento e a má utilização do imóvel as situações mais comuns. Neste quadro legal, um processo de despejo requer intervenção dos tribunais e prolonga-se, em média, durante um ano até a sua conclusão (Inurrieta Beruete, 2007; artigo 27º, nº 2, da Ley 29/1994).

A atualização dos valores de arrendamento antigos assume, como já referido, um carácter gradual e ponderativo face à situação económica do agregado familiar. Desde logo ficam excluídas as famílias de baixos rendimentos desta revisão contratual. O critério para ser atribuído este estatuto varia em função do número de pessoas do agregado. Se

for 1 ou 2 pessoas, o rendimento auferido não pode ultrapassar 2,5 vezes o salário mínimo, para 3 ou 4 pessoas não pode superar 3 vezes e para mais de 4 pessoas não pode transpor as 3,5 vezes. Para os demais, a atualização é espaçada em 5 ou 10, sendo 5 anos quando o rendimento do agregado supere em 5,5 vezes o salário mínimo. A ativação deste processo de revisão depende da chegada a um acordo entre inquilino e senhorio. Outro aspeto fundamental desta atualização é que visa meramente repor o valor da inflação desde o início ou da última revisão do contrato e não igualar ao valor de mercado (Disposição adicional oitava, alínea D, da Ley 29/1994; Argelich, 2017). Em 2017 existiam ainda 200 mil contratos de renda antiga em Espanha (Editorial, 2017).

Estas rendas antigas mantêm a sua natureza perpétua, considerando que só se extinguem com o falecimento do arrendatário original. Pode, contudo, ser transmitido para o cônjuge ou unido de facto, para os filhos que convivessem há pelo menos dois anos ou para ascendentes que este tivesse a cargo há três ou mais anos¹⁶. Em regra geral, o contrato só pode ser transmitido uma vez, de acordo com as novas regras.

Na opinião de Alfonso Fernández Carbajal (2004), o regime regulatório vigente anterior a 1985 era muito favorável para o arrendatário, enquanto o posterior inverteu a situação para ser mais benéfico para o arrendador. A LAU de 1994 posiciona-se como um intermédio entre estes dois regimes. De acordo com este autor e Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez (2010), a reforma não logrou impedir o declínio geral do mercado de arrendamento em Espanha.

O reconhecimento da disfunção adjunta aos despejos suscitou a sua revisão com o desígnio de agilizar e melhorar a eficácia destes processos, através da *Ley 19/2009* e da *Ley 37/2011*. A primeira norma, conhecida como a «lei de despejos expressos», reduz os prazos e elimina procedimentos que alargavam a duração destes litígios. A segunda abre a possibilidade de resolver o processo sem a intervenção de um juiz. (Mora Sanguinetti, 2011; ParejaEastway & Sanchez Martinez, 2011).

No preâmbulo da LAU 2013 são reconhecidas as debilidades do arrendamento em Espanha e as consequências nefastas derivadas deste contexto. É um mercado com escassez de oferta e com valores elevados que o tornam pouco competitivo face à compra de habitação. Estas fragilidades repercutem-se numa menor mobilidade laboral e num elevado número de fogos vagos. O diploma estabelece, portanto, o objetivo de flexibilizar

¹⁶Condições de transmissão mais restritas comparado com o regime livre.

e dinamizar o mercado de arrendamento, através do reforço da liberdade de pacto e priorizando a vontade das partes (González Carrasco, 2013).

Uma das principais alterações é a redução da duração mínima de um contrato de cinco para três anos e da renovação automática de três para um ano. Segundo González Carrasco (2013) é uma modificação desnecessária, visto que a principal fonte de conflito judicial no arrendamento é o não pagamento da renda e não a extensão dos contratos, já que um senhorio terá preferência em manter um inquilino que cumpra as suas obrigações. São também flexibilizados os prazos e condições a denúncia por parte do arrendador e do arrendatário, com o primeiro a poder reclamar a habitação para sua residência permanente ou de familiares sem necessidade de estar estipulado em contrato como no regime anterior, e o segundo pode desistir do contrato aos seis meses em contraste com os cinco previamente definidos.

As bases da atualização do valor do arrendamento passam a ser estipuladas pelas partes e são passíveis de ser modificadas em qualquer momento. Mantém-se, por defeito, a variação em função do IPC.

Como referido previamente, a causa dominante para a resolução de um contrato de arrendamento é o incumprimento no pagamento da renda. “O problema de toda a legislação arrendatícia urbana está na lentidão dos processos de despejo” (González Carrasco, 2013, p. 174). Para concretizar o objetivo de agilizar o procedimento de despejos são introduzidas melhorias, clarificações e adequações sistemáticas, já que a legislação prévia incidente neste tema (*Ley 19/2009 e Ley 37/2011*) não foi capaz de solucionar a questão em causa. Desta forma, o processo de despejo dá-se por duas vias:

- Procedimento extrajudicial para as situações de não pagamento de renda
- Procedimento judicial acelerado, onde se em dez dias não for regularizado o pagamento ou o arrendatário não se opuser é efetivado o seu despejo.

No essencial há um incremento da flexibilidade do mercado e da proteção ao arrendador. Adicionalmente, a agilização da resolução do contrato tem um forte potencial de restaurar a confiança no arrendamento, um fundamento importante para a sua dinamização. Contudo, pode também criar um maior grau de instabilidade, tendo em consideração a facilidade concedida a ambas as partes para invalidar o contrato (Ruiz Tello, 2013; González Carrasco, 2013).

Apesar das múltiplas intervenções legislativas no arrendamento persistem os problemas relativamente à escassez de oferta e à moderação de preços. Um dos principais efeitos da LAU 2013 foi o enfraquecimento da proteção jurídica outorgada ao

arrendatário. Posto isto, este diploma – o Real Decreto-ley 7/2019 - visa equilibrar a posição jurídica entre o proprietário e o inquilino. (Fuente-Lojo Rius, 2019; Preâmbulo Real Decreto-ley 7/2019).

Reintroduz-se várias disposições presentes na LAU 1994. A duração mínima acordada retorna aos cinco anos e o mesmo acontece para a renovação automática que volta a ficar estabelecida nos três anos (artigo 1º, nº 4 & 5, do Real Decreto-ley 7/2019). A revisão das rendas mantém-se ligada ao acordo entre as partes, mas é convencionado que o limite máximo de atualização não pode exceder a variação do IPC (Fuente-Lojo Rius, 2019; artigo 1º, nº 9, do Real Decreto-ley 7/2019). Limita-se ainda o direito de o arrendador reclamar a habitação para sua residência permanente ou para familiares, restitui-se a obrigatoriedade de estar previsto esta situação no contrato e só pode ser ativada após transcorrido um ano (Gutiérrez Garzón & Arrese Zamácola, 2019).

Perante o aumento do número de despejos, a um ritmo anual de 5%, o legislador opta por criar um procedimento de proteção às famílias vulneráveis. Quando estes agregados se enfrentam a uma situação de despejo, o processo é suspenso até um prazo máximo de um mês para que os serviços sociais possam implementar medidas de proteção. No mesmo âmbito alongam-se os prazos para a denúncia do contrato por oposição à renovação para o arrendador e arrendatário, de um a quatro meses e um a dois meses, respetivamente (artigo 3º, nº 3, do Real Decreto-ley 7/2019).

É reforçada a posição do arrendatário, mas segundo Fuentes-Lojo Ruis (2019) não vai longe o suficiente, já que não garante a estabilidade e segurança suficiente para ser considerada uma alternativa válida à aquisição de habitação própria. Continuam a existir demasiadas formas de interromper um contrato de arrendamento. As famílias ficam assim à mercê das tendências do mercado (Gutiérrez Garzón & Arrese Zamácola, 2019).

Tal como referido previamente, o arrendamento evoluiu de forma similar nos dois países, em função das tendências do mercado de habitação e das opções legislativas que seguiram linhas de pensamento e de intervenção parecidas.

Tanto um como o outro sofreram um longo período de congelamento e de restrições, com 40 a 50 de anos de suspensão contínua da revisão dos valores dos contratos. A liberalização é separada por um curto número de anos, iniciada primeiro em Espanha sob um quadro normativo deveras liberal que em pouco tempo é emendado para proporcionar maior proteção aos inquilinos, assemelhando-se à legislação portuguesa de então. Um dos grandes focos dos regulamentos do regime de renda livre nos dois países é o estabelecimento de valores mínimos para a duração e renovação dos contratos, sendo

que Portugal desde as alterações ao NRAU de 2012 detém uma maior liberdade nesta matéria, com prazos mais reduzidos ou inclusive inexistentes.

Uma das questões mais fundamentais da jurisprudência ibérica relativa ao arrendamento foi a atualização das rendas ditas antigas e a natureza vinculística dos contratos. Em Portugal foi alvo de múltiplas intervenções (1981, 1985, 2006, 2012), no entanto, todas elas enfrentaram dificuldades na concretização da atualização dos locados. Por sua vez, em Espanha somente a LAU de 1993 instituiu um regime de revisão dos valores de arrendamento. Alcançou um maior grau de sucesso, visto que logrou a aplicação da inflação a estas rendas antigas, mas ficaram ainda longe dos valores praticados no mercado livre.

Os despejos, e a lentidão associada a estes, era um dos grandes entraves à dinamização do arrendamento. Desta forma, os dois estados visaram agilizar o procedimento de expulsão dos inquilinos, quando estes se encontravam em incumprimento das suas obrigações – sobretudo a falta de pagamento da renda. Com as modificações aplicadas em 2012 e 2013 conseguiu-se efetivamente este objetivo.

No essencial, ambos se depararam com um contexto semelhante e os respetivos legisladores adotaram atitudes parecidas na procura da flexibilização e liberalização. Atualmente têm um quadro normativo desenvolvido, contudo ainda não se atingiu a recuperação do mercado do arrendamento como era ansiado desde as primeiras reformas.

Capítulo III – O Alojamento Local em Portugal e Espanha

3.1. O alojamento local na legislação portuguesa

O arrendamento de curta duração explodiu com o surgimento das plataformas digitais, mas é uma atividade já antiga. Antes destas plataformas esta atividade localizava-se em áreas de carácter sazonal como nas praias ou termas. Atualmente, as inovações tecnológicas mudaram a face do arrendamento turístico e este deixa de ser local e informal, adquirindo uma dimensão internacional e expandindo-se para os centros urbanos, nomeadamente, os centros históricos. Estipulou-se pela primeira vez na legislação portuguesa com o Código Civil de 1966 com os denominados arrendamentos de vilegiatura que regulavam os contratos de curta duração (Garcia, 2017).

A natureza inovadora do alojamento turístico associado às plataformas digitais significa que surgiu sem qualquer regulamentação. Este vazio legal associado à rápida expansão desta atividade suscitou a primeira legislação específica em 2014 que definiu o regime jurídico para o alojamento local. (Messias, 2017).

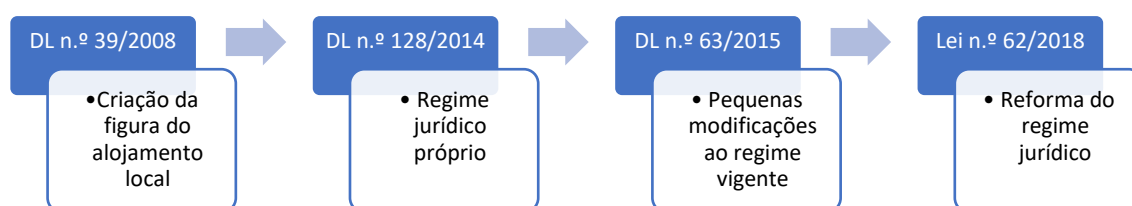


Figura 21–Evolução legislativa do alojamento local em Portugal

Fonte: Elaboração própria a partir da legislação

O marco regulatório para o alojamento local (AL) foi definido em 2014, em Portugal, através do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto. Neste documento legal estabelece-se o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Contudo, as suas origens remontam ao Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março.

No Decreto-Lei n.º 39/2008, constitui-se a figura do alojamento local como complementar à figura dos empreendimentos turísticos, em função da sua natureza residual à data desta lei. Incluíram-se aqui as pensões, os hotéis, albergarias e estalagens como forma de evitar o seu encerramento, visto que já não conformavam com o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

A proliferação dos alojamentos turísticos no país solicitou a criação de um regime jurídico próprio, consagrado no Decreto-Lei n.º 128/2014. Este põe fim à natureza residual do alojamento local e eleva-o a categoria autónoma, em função da importância que assume no setor turístico.

Este decreto apresenta a seguinte definição para alojamento local:

«estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporários a turistas, mediante renumeração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei (artigo 2º, nº 1, do Decreto-Lei n.º 128/2014).

São definidas três modalidades possíveis para um estabelecimento de AL:

- Moradia: Unidade de alojamento constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar (artigo 3º, nº 2, do Decreto-Lei n.º 128/2014).
- Apartamento: Unidade de alojamento composta por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente (artigo 3º, nº 3 do Decreto-Lei n.º 128/2014).
- Estabelecimentos de Hospedagem: O estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos (artigo 3º, nº 4, do Decreto-Lei n.º 128/2014,). Mediante o cumprimento de requisitos adicionais¹⁷, pode ser utilizada a denominação *hostel* (artigo 3º, nº 5, Decreto-lei nº 128/2014). Estes estabelecimentos estão obrigados a afixar uma placa identificativa no exterior da propriedade.

O regulamento fixado é bastante favorável para os exploradores desta atividade, tendo em conta que os requisitos estipulados são simples e fáceis de cumprir. O registo de um estabelecimento de AL é exemplificativo, sendo necessária apenas a comunicação prévia ao Presidente da Câmara Municipal respetivo para entrar em atividade. O empreendimento turístico fica automaticamente registado no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL). Também o regime fiscal era favorável, com um coeficiente de IRS de 15% sobre os rendimentos obtidos da exploração de um apartamento ou moradia. Em finais de 2016, aumentou para 35%, uma carga fiscal mais aproximada que a incidente sobre o arrendamento até então (Santos, 2016; Messias, 2017). E as restrições à concentração da atividade em um edifício residencial são quase nulas. Apenas é fixado

¹⁷Um *hostel* é uma unidade de alojamento baseada no dormitório e cada dormitório deve ter no mínimo quatro camas

um limite máximo de 9 estabelecimentos de AL (na modalidade apartamento) por proprietário, num edifício (artigo 11º do Decreto-Lei n.º 128/2014).

A primeira alteração ao AL, ainda que pequena, ocorre com o Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril. Esta figura jurídica precisa alguns aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. A alteração mais relevante centra-se na modificação das restrições à concentração da atividade num edifício. Um proprietário passa a estar limitado a 75% das frações existentes no prédio para exploração do alojamento local, em comparação com as anteriores 9.

A grande alteração à legislação referente ao alojamento local surge com a Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto. Em face de crescente contestação política e social (Rodrigues de Almeida, 2017), a Assembleia da República reformula o regime jurídico do AL. São reforçados os poderes das câmaras municipais e dos condomínios, criando mecanismos de controlo do alojamento turístico e são apertados os requisitos para desempenhar atividade neste setor.

As autarquias têm agora à sua disposição a possibilidade de delimitar áreas de contenção para limitar o número de registos e até à criação destas podem suspender o registo de novos estabelecimentos nestas áreas, durante o período de um ano. O objetivo declarado deste mecanismo é “preservar a realidade social dos bairros e lugares” (artigo 15º-A, n.º 1, da Lei n.º 62/2018). E também ganham a capacidade de se oporem a novos registos, mas mantém-se a mera comunicação prévia para início de atividade. (Patrício, 2018; artigo 15º-A, n.º 5, da Lei n.º 62/2018).

Os condomínios assumem também um papel relevante na gestão do alojamento local. Os *hostels* passam a necessitar de autorização dos condomínios para a sua instalação e exploração em prédios que exista habitação. Igualmente, um condomínio pode ditar o encerramento de um estabelecimento de alojamento local, caso este revele-se um constrangimento constante para o funcionamento normal do prédio. Este tipo de medida está, no entanto, pendente de aprovação camarária. E estes poderão ainda cobrar um valor adicional aos proprietários de AL para compensar a utilização acrescida das partes comuns (Patrício, 2018; artigo 4º, n.º 4, artigo 9º, n.º 2 & artigo 20º-A da Lei n.º 62/2018).

Por sua vez, aos proprietários é-lhes incutido um maior número de requisitos para o exercício desta atividade. Exige-se que o estabelecimento possua um seguro de multirriscos de responsabilidade civil que cubra potenciais estragos às áreas em comum. A placa identificativa de alojamento local reservada a “estabelecimentos de hospedagem”

é agora obrigatória para a modalidade “quartos” e “apartamentos”, sendo a única exceção as “moradias”. É estabelecido que a exploração deve ter um livro de informações em 4 línguas e normas de segurança, nomeadamente, extintor e manta de incêndio, equipamento de primeiros socorros, e indicação do número de emergência (Patrício, 2018; artigo 13º da Lei n.º 62/2018).

É também criada a modalidade “quartos”. Quando um proprietário dispõe os seus quartos para arrendamento de curta duração. Peca por tardia, visto que é uma modalidade com uma representação expressiva nas plataformas digitais – como será explorado posteriormente no capítulo V - e, até agora, não dispunha de enquadramento legal. Por fim, é reforçada a fiscalização e são incrementadas as coimas, para combater as propriedades ilegais. Elimina-se também as restrições de número de estabelecimentos por edifício a um único proprietário, exceto nas áreas de contenção em que um proprietário fica limitado a 7 explorações em toda a área delimitada (Patrício, 2018; artigo 11º da Lei n.º 62/2018).

Este diploma pretendeu dar uma resposta a um conjunto de problemas que se desenvolviam, principalmente, em territórios específicos, nomeadamente, os centros históricos de Lisboa e Porto. Mediante esta especificidade, o legislador optou por dotar os municípios de determinadas competências, sendo a mais importante a potencial delimitação de áreas de contenção. Em Lisboa já se implementaram estas áreas em diversas partes através das denominadas zonas turísticas homogéneas. Quando o rácio de AL e alojamentos familiares clássicos ultrapasse os 20% são ativadas as áreas de contenção proibindo o registo de novos alojamentos. Até ao momento foram estabelecidas em Alfama, no Bairro Alto, Castelo, Colina de Santana, Madragoa e Mouraria. (Câmara Municipal de Lisboa, 2019). No Porto também se estabeleceram restrições aos novos registos no centro histórico durante 6 meses até ao final de 2019. Antecede a aprovação de um regulamento que defina áreas de contenção no centro e no Bonfim. É previsto que novos registos sejam só aprovados se estes se instalarem em fogos ou edifícios devolutos há mais de três anos ou que tenham sido alvo de obras de reabilitação nos últimos dois anos. Também há a possibilidade para casos onde o edifício seja novo após demolição do anterior ou quando o uso tenha sido reconvertido de logística/indústria para habitação/serviços nos últimos anos. Serão definidas áreas de contenção com base no indicador de pressão de AL, isto é, o rácio deste com o número de alojamentos para habitação. Até aos 25% não serão impostos quaisquer condicionantes

– Zonas Turísticas de Exploração Sustentável. Superior a este valor são definidas as Zonas Turísticas Condicionadas que se subdividem em três áreas:

- Áreas de Contenção Transigente ($\geq 25\%$ a $< 37,5\%$) – Prazo de exploração para novos alojamentos de seis anos.

- Áreas de Contenção Preventiva ($\geq 37,5\%$ a $< 50\%$) – Prazo de exploração para novos alojamentos de quatro anos.

- Áreas de Contenção Condicionada ($\geq 50\%$) – Prazo de exploração para novos alojamentos de dois anos.

. É uma abordagem centrada no controlo e regulação do AL e não na sua proibição, procurando diminuir a pressão nas áreas mais afetadas e se possível promover o AL em outras partes do município (Martinho, 2019).

Previamente à promulgação da Lei n.º 62/2018, as duas questões legais fundamentais referentes ao alojamento local eram se devia ser permitida a sua instalação em frações autónomas destinadas para fins habitacionais, mediante as dúvidas se devia ser considerado uma atividade comercial e se os demais condóminos se podiam opor à instalação de serviços de AL no seu edifício. As decisões dos tribunais apontavam em sentidos diferentes, sendo que os Tribunais da Relação de Lisboa e Porto decidiram numa via mais restritiva. O primeiro argumentou que a assembleia de condóminos podia proibir uma exploração de AL e o segundo alegou que uma exploração de AL constitui uma atividade comercial e, por isso, não está conforme com o estatuto de propriedade horizontal. Por sua vez, o Supremo Tribunal estipulou que um apartamento afetado ao AL não constitui uma atividade comercial e está então em conformidade com o título constitutivo da propriedade horizontal (Macedo Vitorino & Associados; Messias, 2017).

Este diploma surgiu com estas questões em mente e também com as interrogações relativamente ao impacto do AL, tanto do lado positivo – fonte de lucro e rentabilização dos imóveis e a reabilitação urbana - como do negativo – aumento dos preços imobiliários, redução do número de alojamentos em modalidade de arrendamento por afetação de estes ao alojamento turístico e, consequente, limitação de acesso à habitação (Messias, 2017). No seu essencial encarou o alojamento local de uma perspetiva mais comercial, aumentando os requisitos a cumprir para desenvolver atividade e criou mecanismos de controlo e limitação. É facultada às câmaras municipais a possibilidade de restringir o AL em áreas que vejam como necessário e também a hipótese dos condóminos de encerrarem uma exploração que se revele perturbadora para o normal funcionamento do prédio.

3.2. O alojamento local na legislação espanhola

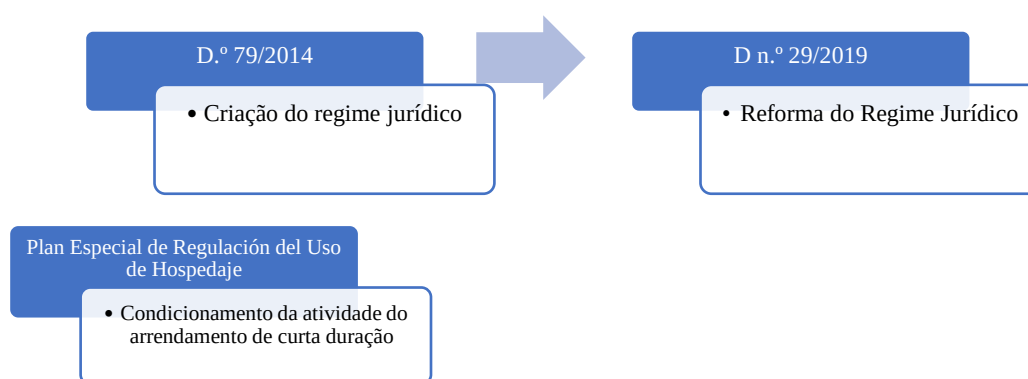


Figura 22 - Evolução legislativa do alojamento local em Portugal

Fonte: Elaboração própria a partir da legislação

À semelhança de Portugal, a multiplicação do arrendamento de curta duração promovido pelas plataformas digitais, como por exemplo o *Airbnb* e *Homeaway*, exigiu a regulação desta atividade (figura 22). Esta normatização foi pedida por vários atores, nomeadamente, os empresários e associações de alojamento turístico tradicional, bem como, pelos proprietários deste novo tipo de alojamento (Preâmbulo do Decreto 79/2014).

O Decreto 79/2014, de 10 de julho, regulamenta duas formas de alojamento: os *apartamentos turísticos* e as *viviendas de uso turístico (VUT)*. Os primeiros perderam o seu enquadramento legal e, por isso, necessitavam de novas normas. As VUT face à sua natureza inovativa careciam de um regime legal, algo essencial para controlar o excesso de oferta e impedir a concorrência desleal das VUT com a hotelaria. A *Comunidad de Madrid* tem competências exclusivas nesta matéria, mediante o seu estatuto autonómico no Estado Espanhol. Este diploma foi promulgado com perspetivas de contribuir para a dinamização económica gerada por este tipo de atividade económica e que também se esperava que fosse benéfico para o setor imobiliário, fortemente afetado pela crise financeira e económica.

Os *apartamentos turísticos* são equivalentes à modalidade “Estabelecimento de Hospedagem” da legislação portuguesa. Têm uma maior vertente comercial face aos requisitos a cumprir para o exercício de atividade, principalmente no que concerne à classificação das explorações, categorizadas entre 1 e 4 “chaves”. A atribuição de uma determinada “chave” está pendente do cumprimento das exigências estabelecidas na lei. Um estabelecimento de 4 “chaves” é o mais completo, sendo imposto um atendimento permanente e um serviço de restauração, entre outros. Por outro lado, a classificação

mínima de 1 “chave” apenas exige que exista um porteiro e há menos requisitos em geral (artigo 11º do Decreto 79/2014).

A exploração de uma VUT carece de grande burocracia, propósito declarado do legislador com o intuito de fomentar a atividade económica. Porém, numa tentativa de limitar a explosão deste tipo de alojamento, era imposta a condição que as estadias fossem de cinco dias no mínimo. Considerando que a estadia média (3 dias) é inferior a este limite, uma VUT estaria severamente limitada e em desvantagem perante a demais oferta. No entanto, este artigo foi anulado por decisão judicial, por considerar-se que restringia a livre concorrência do mercado (artigo 17º, n.º 3, do Decreto 79/2014; Page, 2016). Na ausência desta imposição, o quadro regulatório é bastante liberal. Exige apenas que a propriedade esteja mobilada e equipada, que tenha um número de contacto e que disponha de conexão Wi-fi (Alquiler Vivienda Vacacional, 2018a; Comunidad de Madrid, 2014). A dezembro de 2018, foram anuladas mais provisões do decreto em tribunal, nomeadamente a obrigação dos proprietários de se inscreverem no *Registro de Empresas Turísticas* e de divulgarem o número de registo na publicidade à propriedade, bem como, a exigência de possuir um plano da habitação assinado por um técnico competente (Alquiler Vivienda Vacacional, 2018; Ortega, 2018).

O Decreto 29/2019 vem regularizar a situação jurídica do alojamento turístico. As decisões judiciais desfavoráveis e a atuação das autoridades locais nesta matéria criaram um contexto de incerteza para os vários atores deste setor. A presente reforma contempla estas situações e, por isso, tem em conta as “*competencias turísticas, a la legislación vigente y a los pronunciamientos judiciales.*” (Ortega, 2019; Decreto 29/2019; Pérez & Caballero, 2019).

Este quadro regulamentar estabelece um maior número de condições para operar um alojamento turístico comparado com o seu antecessor. Passa a ser obrigatório dispor de um certificado de idoneidade – documento técnico que assegura que o imóvel tem aquecimento e água fria/quente, que dispõe de ventilação e algumas normas de segurança. É também necessário comunicar às forças de segurança a identidade dos hóspedes alojados. E o alojamento deve contar com um seguro de responsabilidade civil, um livro de reclamações e ter presente informação sobre os contactos de emergências e as normas do imóvel. A capacidade permitida dos alojamentos é definida em função dos metros quadrados úteis do imóvel:

- Até 25m² – 2 pessoas no máximo
- 25 a 40m² – 4 pessoas no máximo

- A cada extra 10m² numa divisão extra pode-se adicionar outras duas pessoas.

O decreto incorpora a lei estatal que atribuí autoridade aos condomínios para bloquearem a implantação de alojamentos turísticos no edifício, uma medida reivindicada pelas associações de moradores do centro de Madrid. Para efetivar esta proibição é necessária uma maioria de 3/5 dos condóminos.

A tomada de ações com influência no arrendamento turístico também tem acontecido noutros níveis administrativos - a nível nacional e municipal.

O governo central com a aprovação do *Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre*, também se envolveu na regulação deste setor – o arrendamento de curta duração. Este diploma visou o combate à fraude fiscal, entre outros objetivos, sendo que este setor apresenta níveis consideráveis de ilegalidade e evasão fiscal, uma consequência da dificuldade de monitorização de dezenas de milhares de proprietários (Amador, 2015). Sob este regime, as plataformas digitais como o *Airbnb* e a *Homeaway* estão obrigadas a disponibilizar informação sobre a identidade dos proprietários ou gestores das propriedades destinadas ao arrendamento de fim turístico (Pérez, 2018; Garijo, 2017; Real Decreto 1070/2017). Esta medida foi criticada pelo *Airbnb* pela sua natureza excessiva e desnecessária face ao objetivo pretendido e esteve a ponto de ser bloqueada pela *Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)*, por entender que impunha às plataformas a uma carga substantiva que poderia restringir a concorrência. E também que determinadas informações¹⁸ exigidas não eram relevantes para a prossecução do objetivo declarado, designadamente, o combate à fraude fiscal (Redacción, 2018; CNMC, 2018a). Porém, o governo clarificou e declarou que estas medidas não se aplicam a todas as plataformas (apenas às que intermediam uma transação) e a justificação para o pedido de informações foi considerado válido pela CNMC (CNMC, 2018b). Desta forma, a norma entrou em vigor a janeiro de 2019, após um adiantamento para facilitar a adaptação (Pérez, 2018).

O *Ayuntamiento de Madrid* desenhou um plano ambicioso para controlar (ou proibir) o alojamento de curta duração denominado “Plan Especial de Regulación del Uso de Hospedaje”. Este foi precedido pela imposição de uma moratória em janeiro de 2018, com duração de um ano, que suspendeu a concessão de licenças para todo o tipo de

¹⁸Informações como a identidade do titular da habitação quando este não tinha o direito de cessão da mesma, a obrigação de informação sobre os cessionários e o número de dias e os deveres de conservação de documentação.

de Chamberí, Arganzuela (exceto Legazpi), e partes dos distritos de Salamanca, Retiro, Chamartín e o barrio de Argüelles. O terceiro anel inclui a restante área da intitulada “amêndoa central”¹⁹ e alguns barrios do Distrito de Carabanchel (Somos Malasaña, 2018a).

Sob este plano, nos dois primeiros anéis é imposto às explorações turísticas, a desenvolver atividade em edifícios residenciais, que disponham de um acesso independente para a rua. Atendendo às características do edificado e dos alojamentos em atividade, esta medida inviabilizaria 95% dos alojamentos turísticos existentes atualmente. E impede-se a conversão de um prédio inteiro para fins de hospedagem, seja qual for a modalidade²⁰. No terceiro anel, nos edifícios exclusivamente habitacionais é também obrigatório um acesso independente para o exterior. Nos locais onde já haja atividades do setor terciário e nas áreas não incluídas neste plano mantém-se a legislação em vigor (Somos Malasaña, 2018a; Gil, 2018).

Fora do âmbito deste plano estão as habitações de primeira residência que se arrendem até 90 dias. Caso não sejam habitações primárias ou ultrapassem a marca dos 90 dias, passam a ser designadas uma atividade comercial e a requerer uma licença de alojamento turístico. Licenças estas que detêm poucas hipóteses de ser obtidas (Page, 2019; El Boletín, 2018).

Para complementar esta investida contra o arrendamento para fins turísticos, o *Ayuntamiento* reforça as inspeções e sanções a VUTs ilegais, dedicando 22 inspetores para deteção de unidades a operar sem licença (Somos Malasaña, 2018b). Em 6 meses, entre agosto de 2018 e fevereiro de 2019, foram inspecionados quase 12.000 alojamentos, sendo que 1729 (14,4%) foram classificadas como alojamento turístico e a 502 foi ordenado o seu encerramento (Rodríguez-Pina, 2019).

Desta forma, as autoridades locais podem controlar o número, a sua distribuição geográfica e o perfil dos exploradores²¹. Esta é a solução apresentada pelo *Ayuntamiento* de Madrid para uma situação que declara cada vez mais dramática, com a subida dos preços de arrendamento e expulsão de residentes, especialmente no centro da cidade (Caballero, 2018).

¹⁹ É o interior da área delimitada pela estrada de circunvalação M-30 (Distritos *Centro*; *Arganzuela*, *Retiro*, *Salamanca*, *Chamartín*, *Chamberí* e *Tetuán*)

²⁰ Exceção feita a grandes eixos viários como o *Paseo del Prado*, a *Gran Vía* ou a *Calle Princesa*.

²¹ Nomeadamente, acabar com os gestores profissionais neste setor

O principal obstáculo a esta estratégia centra-se na validade da atuação do município. Há quem considere que o município não possui as devidas competências para efetivar este plano, já que a regulação turística é atribuída exclusivamente à *Comunidad de Madrid* (Page, 2019). Na visão da autarquia, as VUTs têm um carácter comercial e, por isso, para efeitos de ordenamento urbanístico, esta tem as competências necessárias para intervir. A autarquia afirma que a intervenção sobre estabelecimentos de hospedagem está prevista no PGOU²². As VUTs são consideradas pela administração como atividades comerciais, visto que estão em atividade mais de 90 dias por ano e, por isso, necessitam de licenças de hospedagem (Caballero, 2018; Martinez, 2018).

Outra contrariedade que esta tentativa de regulação (e inúmeras outras pelo país) enfrenta é a oposição da CNMC – a autoridade da concorrência. Este organismo já impugnou diversas leis autonómicas e normas locais. É o caso do decreto da *Comunidad de Madrid*, referido previamente, situação que também se fez sentir nas comunidades de *Canarias*, *Castilla y León*, e *Galicia*²³. A nível local, esta comissão já impugnou o novo plano especial do município madrilenho, juntamente com outras normas em Bilbao e San Sebastián.

Os dois territórios (Portugal e *Comunidad de Madrid*) apresentam trajetórias similares na legislação do arrendamento de curta duração. Os primeiros diplomas surgiram em 2014 na altura em que esta atividade estava na fase inicial de crescimento. Era um quadro legislativo muito básico impondo poucos requisitos para o desenvolver de atividade neste setor. A versão original em Madrid era bastante limitadora devido à sua imposição de cinco dias de arrendamento mínimo por hóspede, mas foi prontamente anulada pelo poder judicial. A evolução do alojamento local suscitou a necessidade de rever a respetiva legislação. Ambos os territórios procederam ao incremento da regulação através da imposição de um maior número de requisitos (seguro, livro de reclamações, normas de segurança). Também foi reforçado o poder dos condóminos, principalmente em Madrid onde estes podem proibir a implementação de alojamentos turísticos no seu edifício. Por sua vez, em Portugal é conferida a possibilidade do poder local de limitar os novos registos nas áreas que seja considerado necessário, como por exemplo já o fizeram Porto e Lisboa. No caso de Madrid, a disputa de competências entre o poder local e regional dificulta a retirada de conclusões, mas o plano proposto era um de quase total

²²*Plan General de Ordenación Urbana*

²³ Única autonomia onde os tribunais não anularam a normativa

proibição para uma grande parte da cidade, bem mais “duro” do que o plano aprovado na cidade do Porto.

3.3. Airbnb e alojamento turístico

As novas modalidades de alojamento assentes nas plataformas digitais denominam-se de formas muito variadas, tais como, arrendamento de curta duração, arrendamento turístico, alojamento turístico, *homesharing*, entre outros. Depois à escala local assumem nomes distintos. Em Portugal é denominado alojamento local (AL), definido assim na legislação como vimos no ponto 3.1. Em Espanha existem diferentes designações, em função do contexto regional em que se inserem estes alojamentos. Na Comunidad de Madrid intitulam-se viviendas de uso turístico (VUT), na Andaluzia apelidam-se *viviendas con fines turísticos* e em Valência são viviendas turísticas (de la Encarnación, 2016). Estes alojamentos são anunciados e comercializados em diversas plataformas digitais - *Airbnb*, *HomeAway*, *Booking*, *Rentalia*, *Wimdu*, *Niumba*, *Vrbo*, *Expedia*. São algumas das empresas que operam atualmente, mas há uma que se destaca – o *Airbnb*.

O *Airbnb* é o grande representante das plataformas digitais de arrendamento turístico. É, reiteradamente, o alvo principal das autoridades reguladoras e das investigações académicas que estudam este setor. Em qualquer tema relacionado com o arrendamento de curta duração, o *Airbnb* tende a ser o intermediário na avaliação dos seus impactos, seja no aumento dos valores de arrendamento (Coyle & Yeung, 2016; Sheppard & Udell, 2016; Wachsmuth, 2018); na influência dos processos de gentrificação e turistificação (Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth, 2018; Yrigoy, 2016); no impacto sobre a indústria hoteleira (Coyle & Yeung, 2016; Zervas, Proserpio & Byers, 2013); na estimação do grau de profissionalização do setor (Gil, 2018; Gillset al., 2017; Goidanich, 2016). É também o centro das atenções por parte das entidades reguladoras e do poder público (Montilla, 2018; Statt, 2018). Assume este papel em conformidade com o seu papel pioneiro no arrendamento turístico (de cariz P2P²⁴), pelo facto de ser a plataforma líder do setor e por existir uma grande quantidade de informação referente a esta plataforma. Considera-se então relevante aprofundar o *Airbnb* e as suas origens.

O *Airbnb* foi fundado em 2008 por Brian Chesky, Nathan Blecharczyk e Joe Gebbia na cidade de São Francisco. O nome *Airbnb* tem as suas origens num momento da vida de Chesky e Gebbia. A falta de dinheiro e a existência de uma grande conferência na

²⁴*Peer-to-Peer*

cidade que esgotou a oferta hoteleira, suscitou a ideia de arrendar a sua casa utilizando três colchões insufláveis (*AirBed*) e oferecendo pequeno-almoço aos hóspedes (*BedandBreakfast*). A junção destes elementos criou o primeiro website – *AirBedandBreakfast* (McCann, 2015; Yrigoy, 2016).

O *Airbnb* surge, portanto, de uma forma informal, na esfera daquilo que vários autores referem como economia de partilha²⁵, em que uns indivíduos fornecem a outros o acesso temporário a bens subutilizados, geralmente a troco de dinheiro (Frenken & Schor, 2017).

O gigante tecnológico, atualmente avaliado em 38 mil milhões de dólares - teve um início turbulento. O lançamento da empresa foi feito múltiplas vezes, mas com pouco sucesso. Em 2009 muda para o atual nome e nesse mesmo ano inicia o seu crescimento acentuado, transformando a empresa numa das principais líderes no setor de hospedagem. Tem um alcance global, está presente em 81 mil cidades e 191 países e as cidades com um maior número de listagens são Paris, Londres, Nova Iorque, Rio de Janeiro, Los Angeles, Barcelona, Roma, Copenhaga, Sydney e Amesterdão (Fernandes, Carvalho, Chamusca & Mendes, 2018). No seu conjunto reúnem quase 381 mil anúncios, 6,35% de toda a oferta do *Airbnb*. O centro urbano com mais listagens²⁶ é Londres com cerca de 81000, um valor consideravelmente superior às 64412 listagens de Paris que se encontra em segundo lugar. Estas cifras geraram-se em pouco mais de dez anos, o que demonstra a capacidade e potencial de crescimento desta plataforma e, em geral, deste setor.

“O *Airbnb* é um *website* intermediário que põe em contacto indivíduos que estão a arrendar um quarto ou uma casa com pessoas a procura de alojamento que não seja hoteleiro quando visitam uma cidade.” (Yrigoy, 2016:281)

O *Airbnb* é uma das principais referências na economia da partilha. A nova economia que altera as dinâmicas de funcionamento do mercado. Já não são só as empresas a produzir para o mercado e as pessoas a consumir, agora cada um pode ser consumidor e produtor – é o modelo *peer-to-peer* (Morgan & Kuch, 2015; Gurran & Phibbs, 2017). A plataforma não possui quaisquer ativos imobiliários, atua meramente

²⁵A partilha como prática económica não é nova. Na verdade, a partilha fundamentou a economia em diversos momentos históricos e contextos geográficos, nomeadamente, pré-industriais. Ainda hoje ela está presente, em países menos e mais desenvolvidos, por exemplo, na construção informal de habitação, nas hortas urbanas, nos mercados de troca, nas cantinas sociais, entre outros. Contudo a ideia tradicional de partilha, não inclui uma troca financeira, como acontece atualmente na nova economia de partilha.

²⁶Dados do *InsideAirbnb* – julho de 2019

como uma intermediária (Fernandes, Carvalho, Chamusca & Mendes, 2018 e 2019; Geron, 2013; Sraders, 2015).

Um anfitrião pode arrendar um espaço mediante 4 categorias: espaço inteiro, quarto privado, quarto de hotel e quarto partilhado. No seu anúncio, o anfitrião publicita o seu espaço e enumera as características da sua propriedade (tamanho, número de quartos, localização, amenidades, entre outros) e define também o preço a cobrar. A gestão da atividade é de inteira responsabilidade do anfitrião, tendo que garantir que está em cumprimento com as normas regulatórias existentes e com as obrigações fiscais associadas a este tipo de atividade (Sraders, 2015; Airbnb, s.d, a).

Os hóspedes têm à sua disposição toda a oferta existente no *Airbnb*, filtrando-a conforme as suas preferências. Têm à sua disposição múltiplos filtros desde os mais comuns, tais como localização, preço, número de hóspedes permitidos até aos mais específicos, como por exemplo se o espaço tem secador de cabelo ou cabides (Sraders, 2015).

As principais funções do *Airbnb* são oferecer uma plataforma para anunciar e procurar alojamento e administrar o pagamento entre hóspedes e anfitriões. Além disto, proporciona apoio 24 h/7 dias, reembolsos, indemnizações por danos e serviços de seguros e segurança. Por estes serviços cobra uma comissão de 3% aos anfitriões e 0 a 20% (normalmente 6 a 12%) para hóspedes, em função do valor da reserva, da duração e as características do espaço a arrendar (Sraders, 2015; Airbnb, s.d, b).

3.4. Economia da partilha

A economia alternativa foi muito impulsionada pela crise económica e financeira que assolou Portugal, Espanha e a União Europeia, a partir de 2008. As consequências económicas e sociais negativas, tal como, os aumentos do desemprego, da pobreza e a perda de qualidade de vida, entre outros, obrigaram a população a encontrar formas alternativas de geração de rendimento para sobreviver ao contexto de crise. A diversidade destas novas práticas torna difícil a sua conceptualização, mas pode-se identificar duas principais vertentes: económica e social. A vertente económica baseia-se na ideia que estas práticas são uma alternativa ao sistema capitalista. Já a vertente social fundamenta-se na cooperação dos indivíduos e das comunidades (Ferreira, 2017).

Dentro deste conceito há várias divisões e uma delas é a economia da partilha ou consumo colaborativo, onde se enquadram as plataformas de *homesharing*, como é o exemplo do *Airbnb*. Na sua essência é algo já muito antigo, as pessoas desde sempre que

partilham entre si. O aspeto novo da economia da partilha atualmente é que o desenvolvimento da tecnologia e a criação das várias plataformas digitais permitiu alargar a partilha ao mundo inteiro. Deixa de estar limitada à família, amigos e conhecidos para agora fazer-se, também, entre estranhos através da interação *Peer-to-Peer* ou *P2P* (de la Encarnación, 2016; Guillén Navarro & Iñiguez-Berrozpe, 2015; Franken & Schor, 2017). A partilha com desconhecidos acarreta um maior risco, por isso, as plataformas digitais incorporam sistemas de avaliações e de *rating* para tornar as transações entre indivíduos mais seguras (Franken & Schor, 2017).

Schor (2014) estabelece quatro grandes grupos da economia da partilha, nomeadamente, recirculação de bens, utilização de ativos duradouros, troca de serviços e partilha de ativos produtivos. O alojamento turístico enquadra-se na utilização de ativos duradouros. Este grupo facilita a utilização de bens de longa duração como casas e carros, sem ser necessário adquiri-los (Ferreira, 2017). Um dos aspetos fundamentais da economia da partilha é que pressupõe o acesso temporário a bens e ativos que estejam em subutilização num determinado momento. É a característica que a distingue de plataformas como a Uber e a Lyft, visto que o uso destes serviços cria procura que não existiria de outra forma (Franken & Schor, 2017; Gyódi, 2015). No *homesharing* considera-se que um bem está em subutilização quando o proprietário está a arrendar o seu quarto, um quarto extra ou a casa inteira em períodos de ausência, como férias ou viagens de negócios. Foi o princípio sob o qual foram fundadas as plataformas digitais de arrendamento de curta duração. Por contraste, comprar uma residência secundária para colocar no mercado turístico ou arrendar uma propriedade permanentemente afasta-se do princípio de maximização dos recursos existentes. Equipara-se mais a um estabelecimento hoteleiro comercial do que à economia da partilha (Franken & Schor, 2017; Gyódi, 2015). De facto, o lugar do alojamento turístico e das respetivas plataformas, tal como, o *Airbnb*, na economia da partilha tem sido crescentemente questionado. Na opinião de Guillén Navarro & Iñiguez Berrozpe (2015) e de Ana María de la Encarnación (2016) o *Airbnb* é análogo a uma agência de viagens online, em virtude do seu modelo de negócio que consiste na cobrança de uma comissão por cada reserva intermediada – “esta plataforma virtual é um exemplo da alteração da essência da economia da partilha por tratar-se de um verdadeiro modelo de negócio, manifestação do capitalismo mais puro” (de la Encarnación, 2016:52).

Gyódi (2019) analisou o *Airbnb*²⁷ em quatro cidades europeias (Barcelona, Berlim, Paris e Varsóvia) e detetou uma presença considerável de listagens comerciais²⁸, ou seja, anfitriões que arrendam propriedades no mercado turístico permanentemente, de forma profissional. No caso de Barcelona e Berlim, estes possuíam o maior número de listagens pertencentes à economia da partilha com 37,8% e 49,5%, respetivamente. Já Paris e Varsóvia tinham valores bastante inferiores, na ordem dos 14,4% e 11,1% respetivamente. Evidencia o domínio do setor profissional no mercado de arrendamento turístico, alcançando mesmo uma presença esmagadora como em Paris e Varsóvia. O autor afirma que este contexto retira oferta do mercado residencial que estaria destinada à população local e, por isso, potencia a gentrificação e a subida das rendas.

3.5. Profissionalização do arrendamento turístico

A profissionalização da economia colaborativa está cada vez mais presente e o alojamento turístico não é exceção (Newlands, Lutz & Fieseler, 2018). Afasta-se da formulação inicial de partilha de um quarto ou espaço extra ou de arrendamento da própria casa, em período de férias por exemplo. O *Airbnb* defende que a maioria dos seus anfitriões são indivíduos que arrendam as suas casas de forma ocasional e pressupõe um rendimento adicional importante (Airbnb, 2017; Airbnb, 2018).

Esta tendência induziu uma diferenciação nos anfitriões em função do seu grau de profissionalização. Goidanich (2016) categoriza os anfitriões em três tipos: profissionais, híbridos e amadores. Os **anfitriões profissionais** são proprietários ou administradores de muitos imóveis e utilizam o *Airbnb*, *Booking* e outras plataformas digitais para os anunciar e rentabilizar e fazem do arrendamento turístico a sua atividade principal. Os **anfitriões híbridos** transformam a sua residência numa espécie de *Bed and Breakfast*, disponibilizando alojamento e serviços de hotelaria aos hóspedes. Por sua vez, os **anfitriões amadores** apenas arrendam um quarto ou apartamento extra que disponham, não oferecendo por regra mais nenhum tipo de serviço. Encaram esta atividade como um complemento ao seu rendimento. Por sua vez, Gil (2018) diferencia quatro tipos de anfitriões: esporádicos, permanentes, profissionais e investidores. Os dois primeiros tipos de anfitriões arrendam a sua residência habitual, variando apenas em função do tempo

²⁷ O *Airbnb* é escolhido dado que é a maior plataforma e, desta forma, possibilita a generalização dos resultados a todo o arrendamento de curta duração

²⁸ Para efeitos de análise apenas a tipologia de quarto (privado ou partilhado) é contada como economia da partilha. O arrendamento de um apartamento inteiro por pouco tempo (ex.: período de férias) é considerado que consome tempo e dinheiro e, por isso, não representarão um número significativo

(pontualmente ou continuamente). Já os outros dois manifestam um carácter comercial, arrendando múltiplas propriedades e onde atuam um número restrito de atores, nomeadamente empresas especializadas, imobiliárias e grandes proprietários. Os anfitriões profissionais diferenciam-se pelo facto de arrendarem imóveis para subarrendá-los por quartos, enquanto os anfitriões investidores retiram as propriedades do mercado de habitação para as colocar no mercado turístico.

Estes agentes profissionais controlam, a nível internacional, cada vez mais o mercado de alojamento turístico (Gil & Sequera, 2018). Uma das vantagens essenciais que estes possuem é dispor da competência e dos recursos necessários para utilizar estratégias de preço. Permite a maximização do lucro e da ocupação, tornando-os mais eficientes e, desta forma, em posição de vantagem competitiva perante os anfitriões amadores (Gibbs et al.). Adicionalmente, num inquérito aos consumidores europeus estes demonstraram uma preferência (66%) por um serviço profissional. É um incentivo para os anfitriões incrementarem o seu nível de profissionalização (Newlands, Lutz & Fieseler, 2018)

3.6. O alojamento turístico: casos internacionais

As cidades europeias e mundiais viram os seus mercados habitacionais e turísticos abalados pela proliferação do arrendamento de curta duração, através das plataformas digitais onde o *Airbnb* é a figura principal.

A natureza inovadora desta modalidade de alojamento criou e continua a criar um problema para as administrações locais. Estas procuram encontrar um quadro regulatório que consiga captar os benefícios económicos desta atividade e, simultaneamente, moderar os efeitos negativos sobre a população (Nieuwland & Melik, 2018).

Shirley Nieuwland & Rianne van Melik (2018) analisaram a legislação sobre alojamento turístico em onze cidades europeias e americanas e identificaram três abordagens regulatórias:

1. **Proibição** – proibição total ou parcial do arrendamento de curta duração. Tem o potencial de reduzir os efeitos negativos desta atividade ou acabar por criar um mercado submerso com o mesmo impacto e sem a receita fiscal correspondente.
2. ***Laissez-faire*** – pouca ou nenhuma regulação. A estratégia habitual é alcançar acordos com as plataformas digitais para a recolha de impostos. (foco fiscal)
3. **Limitação com certas restrições** – é a abordagem mais comum e são identificáveis quatro tipos de restrições.

- a. **Restrições quantitativas:** pode incluir a limitação do número de alojamentos, o número de visitantes ou o número de dias a arrendar.
- b. **Restrições espaciais:** circunscrever o alojamento turístico a certas áreas.
- c. **Restrições de densidade:** limitação do número dos alojamentos em determinados bairros.
- d. **Restrições de qualidade:** definição da modalidade de acomodação permitida. Inclui também requerimentos (ex. de segurança) e a aquisição de licenças.

	Porto	Berlim	Dublim	Praga	Madrid	Barcelona	Londres	Paris
Nº de dias	Sem limite	90 dias ¹	90 dias	Não	Sem limite	Sem limite	90 dias	120 dias ²
Licença/Registo	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não ³	Sim
Limitação espacial	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
Taxa turística municipal	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim
Colaboração com Airbnb	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
Requisito segurança	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não
Informar a polícia	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
Informações contacto	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
Seguro	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim

Quadro 4 -A regulamentação do alojamento turístico em algumas cidades europeias

Fonte: Elaboração própria

¹Aplicável só a residências secundárias

²Aplicável à residência primária

A legislação referente ao arrendamento de curta duração é diversa e cada país, região ou cidade tem um foco distinto, mediante o seu contexto. Foram analisadas 6 cidades europeias (Dublim, Berlim, Praga, Barcelona, Londres e Paris) com o objetivo de enquadrar o quadro regulatório de Porto e Madrid no contexto europeu (quadro 4).

A regulação adotada pelas administrações locais depende do impacto decorrente da presença da atividade turística e dos constrangimentos legais, como o caso espanhol bem exemplifica. Vêm-se forçadas a criar legislação à medida das exigências judiciais, senão correm o risco de serem anuladas pelos tribunais (Page, 2016; Platón & Conquero, 2019; Europa Press, 2018). O princípio da livre concorrência é o fundamento mais invocado para a rejeição das propostas regulatórias do arrendamento de curta duração (EFE, 2018).

Se classificarmos os casos analisados a um nível regulatório, Praga apresenta as menores restrições e Barcelona as maiores. Praga enquadra-se perfeitamente no *laissez-faire*, tal como estipulado acima. Não tem legislação específica para este setor e a atuação

da administração local centra-se na recolha de impostos. Para isto, conta com a colaboração do *Airbnb* (sem menção de outras plataformas). A plataforma fornece informação fiscal sobre os seus anfitriões para auxiliar as autoridades na fiscalização das obrigações tributárias (GuestBook, 2018; Short Term Rentalz, 2019).

Do lado oposto está Barcelona que definiu o objetivo de crescimento zero do alojamento turístico. Para o alcançar, criou-se um plano estruturado em 4 zonas. Nos bairros sob maior pressão turística impossibilita-se a adição de novos registos, procurando diminuir a oferta. Em lugares menos afetados permite-se que registos retirados do mercado possam ser substituídos. Barcelona também conta com a cooperação do *Airbnb*, mas esta está centrada no combate aos operadores ilegais de alojamento turístico (Castro, 2019; Montilla, 2018).

A um nível intermédio estão Londres, Paris, Dublin e Berlim. Estas cidades optam por uma regulação centrada no número de dias permitidos, entre 90 e 120 dias. Porém, esta limitação de carácter temporal é aplicada de forma distinta. Em Berlim é aplicável a residências secundárias. Não há restrições à habitação principal (O'Sullivan, 2018). Em Dublin, por sua vez, os 90 dias impõem-se à residência habitual (*Airbnb Citizen*, 2018; Department of Housing, Planning and Local Government, 2018). Londres estabelece um limite de 90 dias, independentemente da modalidade do alojamento (Castro, 2019). Já Paris define um período de 120 e 90 dias de arrendamento para a residência principal e secundária, respetivamente (Castro, 2019; Service-Public, 2018a; Service-Public, 2018b). A existência de requisitos qualitativos para a exploração da atividade apenas, existem nas cidades de Londres e Paris, mas apresentam poucas obrigações aos proprietários de alojamento turístico. Nestas duas áreas urbanas, o *Airbnb* retira automaticamente as acomodações da página após excedido o período de arrendamento definido (Coffey, 2017).

Madrid e Porto têm um perfil distinto face aos exemplos anteriores. São mais restritivos em termos qualitativos, visto que estão mais centrados na regulamentação da atividade dos alojamentos turísticos e não na sua limitação (Decreto 29/2019; Lei n.º 62/2018). A legislação em vigor dita que os alojamentos disponham de um seguro, de informações de contacto e normas de segurança, tais como, ter sinalização de emergência, extintor e equipamento de primeiros socorros.

A criação de legislação e de um sistema de fiscalização eficazes tem sido um dos grandes desafios no que concerne ao arrendamento de curta duração para os legisladores. Os exemplos aqui estudados ilustram algumas das opções tomadas neste âmbito. A

proibição do arrendamento turístico não é observada em nenhum destes. Isto é explicado pela dificuldade da aplicação eficaz da legislação, resultante da natureza inovadora desta atividade – *Peer-to-peer* (P2P). A criação de um potencial mercado ilegal aliado à difícil aplicação da lei desencoraja as administrações de proibir a existência deste tipo de alojamento, por receio de não conseguirem reduzir os impactos negativos e, simultaneamente, de perder a receita fiscal (Shirley Nieuwland & Rianne van Melik, 2018). O contexto legal de Berlim, entre abril de 2016 e março de 2018, era um de proibição. O arrendamento de um alojamento inteiro estava banido e punível com multas pesadas – até aos 100 mil euros. A complexidade da execução da lei forçou a administração local a liberalizar este mercado (Garcia, 2017).

Do lado oposto, o *laissez-faire* só é encontrado em Praga. É uma estratégia invulgar, visto que os pedidos de regulação não tardam em surgir, sejam vindos do setor hoteleiro tradicional ou da população. A liberalização atual não tem perspetivas de continuar, dado que o município de Praga já começou a ponderar o aperto das regras do arrendamento de curta duração. O impacto na hotelaria e na população, tal como a degradação da qualidade de vida e a expulsão dos residentes, são as razões apontadas para legislar nesta matéria. As propostas em cima da mesa englobam limitar o número de dias e/ou o número de hóspedes por acomodação, banir o alojamento turístico em determinadas áreas, exigir uma licença para exercer a atividade ou delegar autoridade aos distritos da cidade para definirem as suas próprias regras, mediante o seu contexto (Prague TV, 2018).

Na categoria de “limitações com restrições” encontram-se três tipos de restrições: “restrições quantitativas” onde estão inseridos Berlim, Dublin, Londres e Paris, “restrições de densidade” onde se enquadra Barcelona e nas “restrições de qualidade” inclui-se Porto e Madrid. Nesta primeira categoria a opção adotada é a limitação do número de dias que é permitido arrendar um alojamento para fins turísticos. É uma estratégia que não tem o mesmo potencial de redução de impactos negativos associados a esta atividade. É, no entanto, mais fácil e eficaz de aplicar sobretudo se as autoridades contarem com a colaboração das plataformas digitais, como exemplificado pelos casos de Londres e Paris. Barcelona é, por agora, a única cidade examinada que efetivou restrições ao número de acomodações por bairro. A fiscalização sob este quadro regulatório é mais exigente e onerosa, uma vez que obriga à “caça” dos alojamentos que se encontrarem a operar ilegalmente. Este processo é facilitado com a cooperação das plataformas digitais. À semelhança dos outros exemplos, Barcelona também alcançou um

acordo com o *Airbnb*²⁹. A plataforma passa a disponibilizar informação sobre os anfitriões à câmara municipal para auxiliar o combate à ilegalidade. Na última categoria enquadram-se Porto e Madrid. A legislação referente ao arrendamento de curta duração está direcionada para a dimensão qualitativa. Este foco implica as inspeções mais detalhadas e rigorosas e, por isso, acarreta um grande custo em função da necessidade de verificar presencialmente o cumprimento dos requisitos exigidos. Fruto de uma colaboração entre o Turismo de Portugal e o *Airbnb*, as autoridades competentes nesta matéria também usufruem de mais meios para assegurar o cumprimento da lei. Madrid, por sua vez, não tem qualquer acordo com o *Airbnb* ou outra plataforma digital.

3.7. O impacto do alojamento turístico nos centros urbanos

A proliferação do alojamento turístico veio introduzir um conjunto de novas dinâmicas nos espaços urbanos. Associado a esta atividade estão vários impactos, positivos e negativos, quer económicos, quer sociais, quer culturais. Aqui inclui-se a influência no mercado de habitação, sobretudo no de arrendamento (Waschmuth et al., 2018; Sheppard & Udell, 2016; UNL, 2016; Yrigoy, 2016; Horn & Merante, 2017); as queixas do setor hoteleiro que argumenta que esta modalidade de alojamento representa uma concorrência desleal (Coyle & Yeung, 2016; Zervas, Proserpio & Byers, 2013); a degradação da qualidade de vida residencial nas áreas de maior concentração desta atividade (FRAVM, 2017; Niewland & van Melik, 2018; Santolli, 2016); influência nos processos de gentrificação e turistificação (Gil & Sequera, 2018; Wachsmuth & Weisler, 2018, Mendes, 2016 ; Salgueiro, 2017; Salgueiro, Mendes & Guimarães, 2017). Num ponto de vista mais positivo, o arrendamento de curta duração gera benefícios económicos (Santolli, 2016; Cruz, 2016) e impulsiona a reabilitação das cidades, sobretudo dos seus centros (Cruz, 2016; Lopes, 2018; Castro, 2019).

No que toca ao mercado habitacional, as análises centram-se na substituição do arrendamento tradicional por alojamento turístico e, conseqüente, aumento dos valores das rendas. O estudo da Nova School of Business and Economics (2016) estimou uma pressão inflacionária do alojamento local nos preços imobiliários (venda e arrendamento) nas freguesias dos centros de Lisboa e Porto, onde se encontra a maioria das propriedades de AL. Resultados semelhantes encontram-se em outros espaços como, por exemplo, Nova Iorque, onde Wachsmuth (2018) e Sheppard & Udel (2016) detetam crescimento

²⁹Apenas com o *Airbnb* até ao momento

dos preços imobiliários. Há quem discorde desta relação direta entre o alojamento turístico e o aumento das rendas, como é o caso de Coyle & Yeung (2016) que argumentam que esta relação está dependente das condições locais dos mercados. Existe, ainda alguns autores, que procuram avaliar os efeitos do AL no mercado de arrendamento em áreas da cidade onde o turismo tem pouca expressão (Quattrone et al, 2016).

A indústria hoteleira encara o alojamento turístico como concorrência desleal, dado que considera que este não tem as mesmas obrigações legais e fiscais (Coyle & Yeung, 2016). Comparando catorze cidades europeias, Coyle & Yeung (2016) não constatarem um impacto negativo evidente nos rendimentos deste setor, um dado positivo face às previsões. Por outro lado, Zervas, Proserpio & Byers (2013) verificaram que o arrendamento de curta duração tinha um efeito mais pronunciado nos hotéis *low-cost*.

A proliferação do arrendamento de curta duração tem sido acompanhada por queixas da população que alegam que este é responsável pela degradação da qualidade de vida residencial, nomeadamente, através do aumento do ruído, a sobreutilização dos espaços comuns dos edifícios, a acumulação de lixo nas entradas dos prédios e o incremento da insegurança, face ao acesso constante de diferentes indivíduos a um espaço privado (FRAVM, 2017; Santolli, 2016; Cocola-Gant, 2016).

Vários benefícios económicos decorrem da presença do alojamento turístico. Representa uma fonte de rendimentos e de geração de emprego para a população e a sua natureza dita que estes ganhos económicos se dispersam por mais pessoas (Cruz, 2016; Santolli, 2016). A reabilitação, principalmente dos centros históricos, é também um dos principais impactos apontados ao alojamento local, como é o caso de Lisboa e Porto que viram o crescimento das operações de reabilitação (Cruz, 2016; Lopes, 2018; Castro, 2019, Salgueiro, 2017).

Os processos de gentrificação e turistificação também estão a ser impulsionados pelo turismo urbano, do qual o alojamento turístico é parte integrante. As repercussões no mercado do arrendamento e a degradação da convivência, como explorado previamente, conduzem à progressiva expulsão dos residentes, tanto por via direta - não renovação do contrato e despejos - ou por via indireta - preços inacessíveis para a maioria da população ou abandono por perda de qualidade de vida (Cocola-Gant, 2016; Gago, 2018; Sequera & Nofre, 2018; Salgueiro, 2017).

3.8. Gentrificação e Turistificação

O termo gentrificação foi concebido por Ruth Glass, na década de 60. A sua formulação inicial estava assente na reabilitação residencial. A restauração do edificado leva ao gradual afastamento das classes trabalhadoras e à sua substituição por classes mais altas. Na sua fase final, o carácter social da área afetada é completamente modificado. A conceptualização de gentrificação tem vindo a evoluir e a expandir a sua abrangência. Inicialmente, focava-se na reabilitação residencial nos centros históricos das cidades. Posteriormente, incorpora diferentes formas de construção - *brownfields* e nova construção, inclui a modificação do comércio e dos serviços, e alarga a escala de análise também para as áreas suburbanas e rurais. É o reconhecimento que segundo Smith and Williams (1986), citado por Slater (2012:3), a gentrificação é uma “reestruturação económica, social e espacial mais profunda que a mera reabilitação residencial” (Slater, 2012; Shaw, 2008; Fernandes et al.; Alves, 2017).

O processo de gentrificação tem vários intervenientes como os boémios e artistas com poucos recursos económicos, mas com uma formação elevada, a “nova classe média”, investidores empresariais, bancos, governos, entre outros (Shaw, 2008). A gentrificação é comumente interpretada através de um modelo com etapas definidas. A primeira etapa é a entrada de boémios e artistas com elevada formação, mas escassos recursos económicos em áreas urbanas degradadas. Estes novos residentes partem o espaço com os residentes tradicionais. Com eles, começa a melhoria do bairro e da sua imagem. Isto atrai os profissionais criativos e as famílias DINK³⁰, dois grupos com maior capacidade financeira, que comprem propriedade e desta forma aumentam os valores imobiliários. Conduz à expulsão dos moradores tradicionais, bem como da primeira vaga de boémios e artistas. Na última fase, a área está reabilitada e altamente valorizada e fica apenas acessível às classes mais afluentes (Shaw, 2008; Fernandes et al., 2018).

A proliferação do turismo urbano trouxe mais uma dimensão à já complexa gentrificação. A – “gentrificação causada por turismo afeta cada vez mais lugares ao redor do mundo” (Cocola-Gant, 2018:1). É cada vez mais um processo central na transformação urbana. De acordo com Agustín Cocola-Gant (2018), a relação entre gentrificação e o turismo varia em função do grau de desenvolvimento das economias. Nas economias mais avançadas, estes dois processos estão intimamente ligados, pois as áreas gentrificadas têm

³⁰DINK – *DoubleIncome No Kids*

um maior grau de atração turístico. Por sua vez, a proliferação do turismo aumenta a procura imobiliária e, consequentemente, aumenta os valores residenciais e comerciais, encorajando assim a gentrificação. O aspeto fundamental desta conexão é a maior presença das classes médias que atuam como elemento transformador dos espaços urbanos, cujas preferências culturais e comerciais são fatores de atratividade para os visitantes. Nas economias menos avançadas, como é o caso de Portugal e Espanha, onde a classe média é menor e tem menos poder aquisitivo, o papel de agente gentrificador é assumido pelos visitantes. Estimulam a procura imobiliária e adaptam a cidade às suas preferências, e torna-a progressivamente inacessível à população local face às diferenças de rendimento entre os dois grupos.

As grandes cidades da Europa do Sul têm-se confrontado com fenómenos de turistificação que estão ligados a três grandes fatores, nomeadamente:

- a instabilidade geopolítica de mercados turísticos como o Norte de África e o Médio Oriente;
- a visão que o setor imobiliário ligado ao turismo e à hotelaria são investimentos bons e seguros, em contraste com a instabilidade dos mercados financeiros;
- a aposta no turismo, lazer e entretenimento como soluções para ultrapassar a crise.

Juntamente com estes fatores, o *boom* do turismo tem sido alimentado pela expansão das companhias aéreas *low-cost* e as plataformas digitais de alojamento turístico. E são estas últimas que têm estimulado a turistificação de muitos centros históricos europeus, tais como, Amesterdão, Berlim, Paris, Londres, Barcelona, Madrid e Lisboa (Sequera & Nofre, 2018; Mendes, 2016, Salgueiro et al, 2017, Fernandes et al, 2018).

A reabilitação urbana causada pelo turismo foi, inicialmente, promovida e celebrada pelas cidades, considerando a degradação encontrada nos centros históricos europeus, onde o Porto e Madrid não são exceção (Fernandes et al., 2018; Cabrerizo, Sequera & Bachiler, 2017). Esta visão positiva de revitalização e crescimento económico começa a ser substituída por uma mais pessimista de substituição de residentes e modificação da identidade dos espaços para uma lógica turística (Gil & Sequera, 2018).

A gentrificação turística “refere-se às transformações socio-espaciais que decorrerem da apropriação intensiva de um lugar para fins turísticos, em que o carácter residencial da área é substituído pelo turismo” (Gago, 2018:15). Este processo de deslocação da população ocorre de três diferentes formas: (i) **Desalojamento direto**: É a

saída involuntária da população. Os residentes vão sendo afastados da área, seja através da não renovação dos contratos de arrendamento, do despejo ou até mesmo assédio aos moradores para forçar a sua saída. O arrendamento é, gradualmente, substituído pelo alojamento turístico ou usos de natureza turística, como hotéis e *hostels*. (ii) **Desalojamento por exclusão:** A redução do *stock* habitacional dedicado para residência habitual traduz-se no aumento dos valores imobiliários e, desta forma, torna estas áreas gentrificadas ou em processo de inacessibilidade para as classes com menos recursos económicos. (iii) **Desalojamento indireto:** A combinação do uso residencial com o uso turístico no mesmo espaço, por via do alojamento turístico, bem como, a proliferação de atividades noturnas (bares, discotecas) degradam a qualidade de vida da população residente. Geram impactos negativos, sobretudo o aumento do ruído dentro e fora dos edifícios que impede o descanso de quem vive nestas áreas. É o aspeto que diferencia a gentrificação turística da gentrificação tradicional. Afeta tanto proprietários como inquilinos ou tanto as classes mais baixas como as médias (Cocola-Gant, 2016; Gago, 2018; Sequera & Nofre, 2018).

Na cidade do Porto encontram-se dinâmicas gentrificadoras que remontam ao século XIX. Contudo restringindo a análise às últimas décadas só muito recentemente é que se observam tais dinâmicas, associado ao turismo (Fernandes et al., 2018). Entre as décadas de 70 e 90, as iniciativas públicas de reabilitação do centro histórico do Porto, como é o caso do CRUARB³¹, manifestavam um carácter anti gentrificação. Os objetivos centravam-se na requalificação do centro histórico, preservando a permanência da população que aí vivia, impedindo a sua expulsão como consequência da valorização imobiliária decorrente da intervenção na área. O plano não travou a degradação e a perda de população que acontecia nesta área (Alves, 2017).

Atualmente, Fernandes et- al (2018) constata uma mudança funcional do comércio e serviços orientados para servir os *floating city-users*, como é o caso dos estudantes Erasmus e os turistas. Estes atores estão a impulsionar a alteração urbana no Porto. Do ponto de vista residencial, ainda que haja indícios dos primeiros gentrificadores - como os artistas ou as classes criativas – não se pode dizer que haja uma gentrificação residencial. O centro da cidade é o local que se encontra sob maior pressão gentrificadora, já que é aqui que se concentra a maioria da oferta hoteleira e de alojamento turístico.

³¹Comissariado para a Reabilitação Urbana da Área Ribeira-Penedo (CRUARB) – Vigorou entre 1976 e 2003. Primeiro focado na Ribeira-Barredo, depois alargado a todo o centro histórico

A capital espanhola e, particularmente, o seu centro histórico têm vivido dinâmicas de gentrificação. Iniciaram-se nos anos 90, alicerçadas nos programas de renovação e reabilitação, tais como, o URBAN, as Áreas de Reabilitação Preferente e o *Plan General* de 1985. Surgem num contexto de elevada degradação do centro com a deterioração do edificado, abandono populacional e deficiências nos equipamentos e serviços existentes. As iniciativas de recuperação do centro centraram-se na reabilitação do edificado e na melhoria do espaço público (Cabrerizo, Sequera & Bachiler, 2017; García Pérez, 2014).

Dentro do centro histórico, estas dinâmicas de gentrificação implementaram-se a ritmos distintos. No bairro de *Chueca*, a gentrificação está consolidada. Foi alimentada pela convergência da comunidade gay nesta área que atraiu um número considerável de profissionais masculinos de elevados rendimentos. Transformou este território em termos residenciais – população de classes mais altas – e, em termos funcionais, que se reconfigurou para satisfazer as necessidades dos novos residentes. Em *Malasaña*, bairro de *Universidad*, a gentrificação é induzida por uma empresa privada (Triball³²) que procura mudar a paisagem comercial da área, bem como, a renovação de edifícios e construções de fogos e, desta forma, atrair pessoas de classe média e média alta. Ainda não está completa, continua a existir mistura social. No bairro de *Embajadores*, sobretudo em *Lavapiés*, a dinâmica de gentrificação está assente na cultura, visto que tem uma enorme concentração de instituições culturais. Tem atraído as classes criativas para este bairro e modificado também o comércio e serviços, orientados não para a população local, mas sim para consumidores de toda a cidade. Há semelhança de *Malasaña*, o processo não está concluído, existindo ainda mistura social, uma consequência do elevado número de imigrantes (García Pérez, 2014; Sequera & Janoschka, 2015). Atualmente, de acordo com Cabrerizo, Sequera & Bachiler (2017), o turismo e a turistificação posicionam-se como agentes de mudança no centro de Madrid. Os seus efeitos fazem-se sentir no comércio e serviços, estes especializam-se na hotelaria e orientam o seu modelo de negócio para os turistas. Sobem também os preços da habitação, tanto no arrendamento como na compra e venda.

³² Conglomerado de empresas de reabilitação e gestão imobiliária fundado em 2008

Capítulo IV - Dinâmica económica do setor imobiliário em Madrid e no Porto

4.1. O parque habitacional da cidade do Porto

O concelho do Porto insere-se na área metropolitana do Porto e é constituído por sete freguesias após a reorganização administrativa de 2013. Esta reforma agregou várias freguesias, resultando na União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, na União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (ou UF do Centro Histórico) e na União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos. As freguesias de Bonfim, Campanhã, Paranhos e Ramalde mantiveram a sua configuração (figura 24). A União das Freguesias do Centro Histórico será alvo de uma análise mais detalhada, tendo em conta a sua importância no setor do alojamento turístico da cidade do Porto. É aqui que se concentram a grande parte dos fluxos turísticos e a maioria do alojamento local.

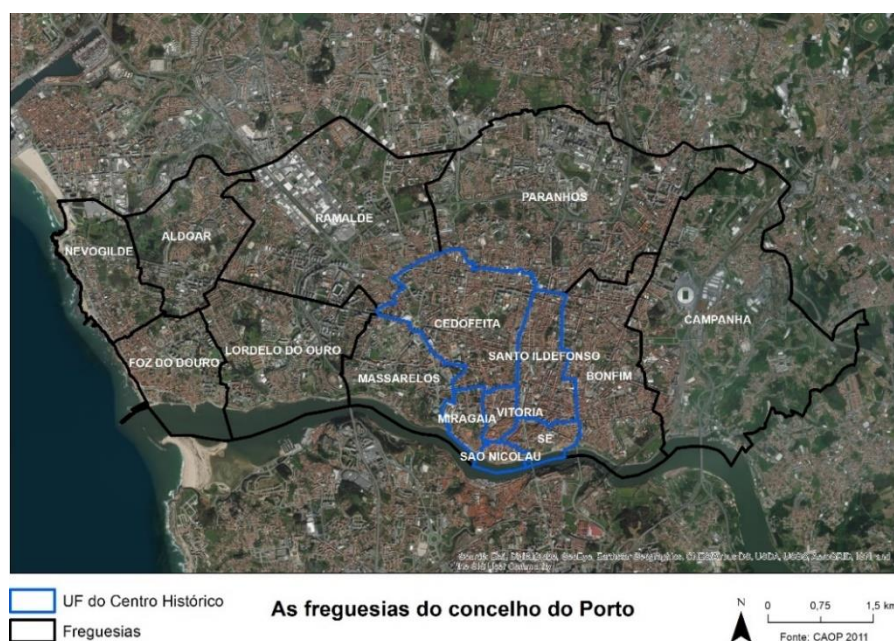


Figura 24 - Organização administrativa da cidade do Porto

Fonte: CAOP 2011

A cidade do Porto esteve em contínuo crescimento até à década de 1960, estacando nesse período e depois nos anos 70 voltou a ter uma subida da população residente. Na década de 80, inicia-se no Porto um declínio demográfico e económico que perdurou até muito recentemente (figura 25). Num espaço de 30 anos perderam-se mais de 90 mil habitantes – de um máximo de 328.369 em 1981 para 237.591 em 2011. O

processo de suburbanização foi dos grandes responsáveis por esta perda, com a população a instalar-se nos concelhos vizinhos (Alves, 2017, Matos, 2002). Foi um fenómeno generalizado a todo o território municipal, mas o centro histórico³³ foi a área que sofreu as maiores perdas populacionais. Atingiu o seu pico em termos de população em 1940 (Miragaia em 1950) e desde então tem estado em contínuo declínio até à data dos últimos censos em 2011. Neste período (1940-2011) perderam entre 70 a 80% dos seus residentes (figura 26). De 2001 a 2011 o processo de perda populacional continuou em força, afetando especialmente o centro histórico (figura 27). A degradação, a antiguidade e a densidade do centro histórico foram fatores determinantes nesta descida, complementados depois pelo processo geral de descentralização residencial (Alves, 2017). À data do último censo viviam menos de 10 mil pessoas no centro histórico, metade dos habitantes apenas 20 anos antes. Era, nesta data, uma área degradada e com algum grau de despovoação, um contraste com as situações de sobreocupação que se observavam neste território (Rio Fernandes, 2004).

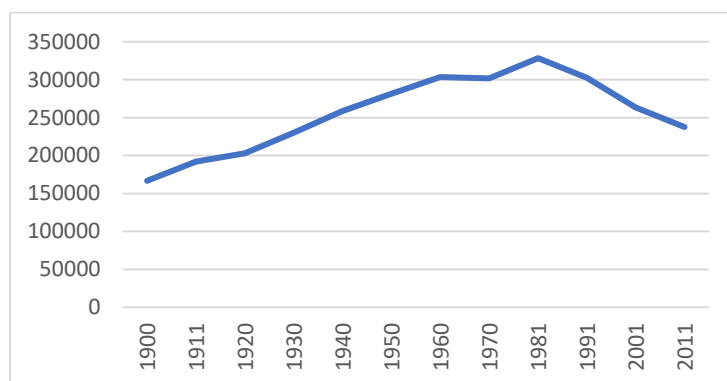


Figura 25 - População residente no município do Porto (1900-2011)

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 1900 a 2011

³³Aqui entendido como as freguesias de Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória.

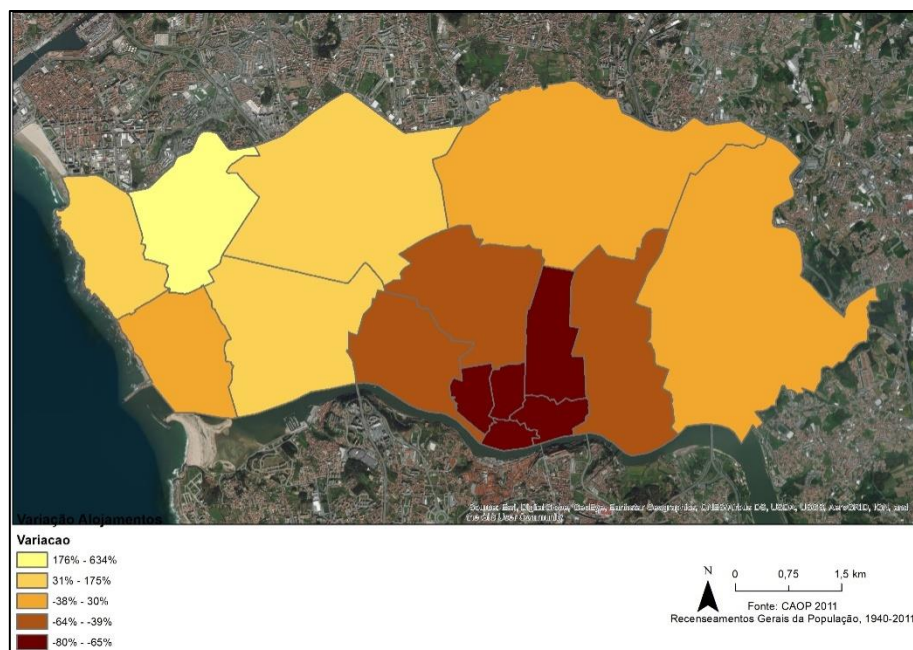


Figura 26 - Variação da população residente nas freguesias do Porto (1940-2011)

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 1940-2011

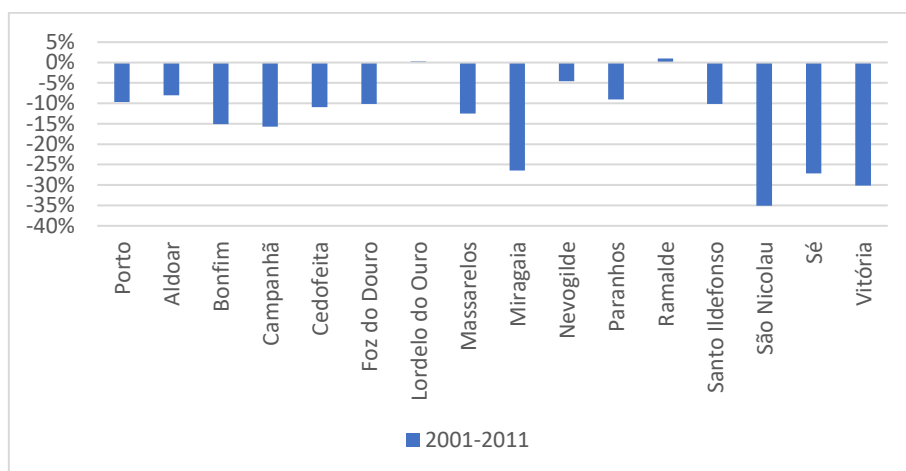


Figura 27 - Variação da população residente nas freguesias do Porto (2001-2011)

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2001-2011

Segundo o último recenseamento, o parque habitacional do Porto era composto por 137.236 alojamentos familiares clássicos. A UF do Centro Histórico compreende um parque pequeno e antigo, salvo a antiga freguesia de Cedofeita que tem o quarto maior número de alojamentos. Entre 2011 e 2011, os alojamentos cresceram em número o que demonstra alguma vitalidade construtiva, apesar da diminuição da população no município e no centro da cidade (figura 28). Somente Miragaia sofreu uma perda de alojamento, possivelmente fruto de operações de demolição ou emparcelamento ou devido ao abandono das famílias tornando os edifícios devolutos (CMP, 2018).

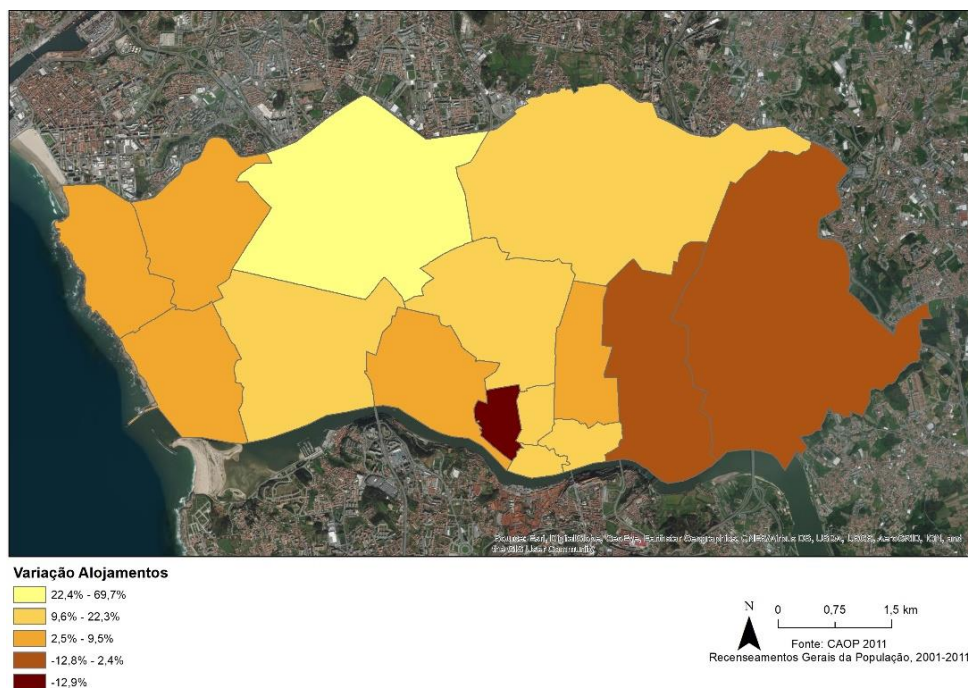


Figura 28 - Variação dos alojamentos familiares clássicos no concelho do Porto (2001-2011)

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2001-2011

O edificado do Porto é bastante antigo, sendo que quase 60% foi construído antes de 1960 e 83% deste parque habitacional foi edificado até 1980, o que se traduz numa idade média de 60 anos. É na UF do Centro Histórico (UFCH) e, sobretudo, no casco medieval que estes valores assumem maiores dimensões. Nas antigas freguesias de São Nicolau, Sé e Vitória, aproximadamente 90% do edificado foi construído até 1960, predominando os edifícios anteriores a 1919 (exceto Vitória). Desta forma, o edificado desta área tem uma idade média de 91 anos – a mais elevada do município – comparado com os 76 anos da UFCH e os 60 anos do concelho do Porto (figura 29 e quadro 5).

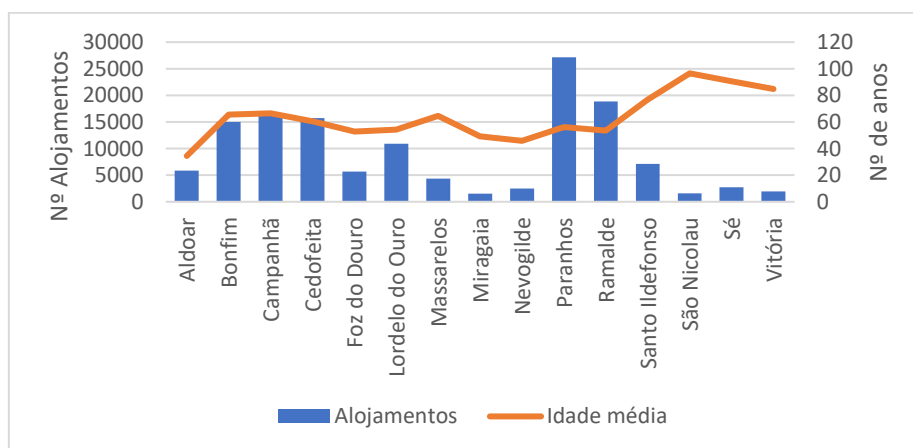


Figura 29 - Alojamentos familiares clássicos e a sua idade média (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

	Até 1919	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	1996- 2000	2001- 2005	2006- 2011
Porto	17,6	22,1	19,8	13,8	10,0	5,7	2,5	3,1	2,6	3,0
Cedofeita	16,5	21,2	20,7	16,4	11,3	5,8	1,4	2,0	2,0	2,7
Miragaia	1,0	21,0	23,3	19,4	17,8	7,7	1,4	3,1	3,1	2,1
Santo Ildefonso	36,7	24,5	16,8	9,3	5,5	1,4	1,1	1,7	0,8	2,1
São Nicolau	70,9	16,3	4,3	3,8	1,6	0,2	0,0	0,7	0,2	2,0
Sé	58,9	27,7	3,7	0,5	0,3	0,4	0,9	1,5	3,3	2,7
Vitória	37,2	49,4	5,8	0,5	0,9	0,5	1,4	0,8	1,5	2,1

Quadro 5 - Período de construção do edificado da UF do Centro Histórico do Porto (%)

Fonte: INE, Recenseamentos da população e habitação, 2011

Esta antiguidade correlaciona-se fortemente com o estado de degradação, uma vez que são as freguesias com o edificado mais antigo a apresentar os maiores níveis de degradação. De acordo com os censos de 2011, 34% do parque habitacional de São Nicolau estava com necessidade de grandes reparações ou muito degradado. Era seguido pela Vitória (19%) e pela Sé (13%). A única exceção do centro histórico é Miragaia que apresenta uns meros 2%. As áreas de construção mais recente como Aldoar possuem valores mínimos de edifícios em mau estado de conservação (figura 30) (CMP, 2018). Um dos principais motivos para este contexto foi a falta de investimento por parte dos senhorios como consequência do prolongado congelamento das rendas. A reabilitação dos imóveis aportava já um custo elevado em função do seu estado e a rentabilidade gerada pelo arrendamento podia não ser suficiente para compensar o investimento, principalmente se for considerado o elevado peso de contratos de baixo valor e a dificuldade de atualizá-los. A suburbanização intensa e tardia que se deu no contexto portuense, o alargamento do acesso à habitação própria (fomentado pela política habitacional), e as alterações na oferta e nos comportamentos de consumo foram fatores que contribuíram para este contexto do centro histórico (Rio Fernandes, 2004).

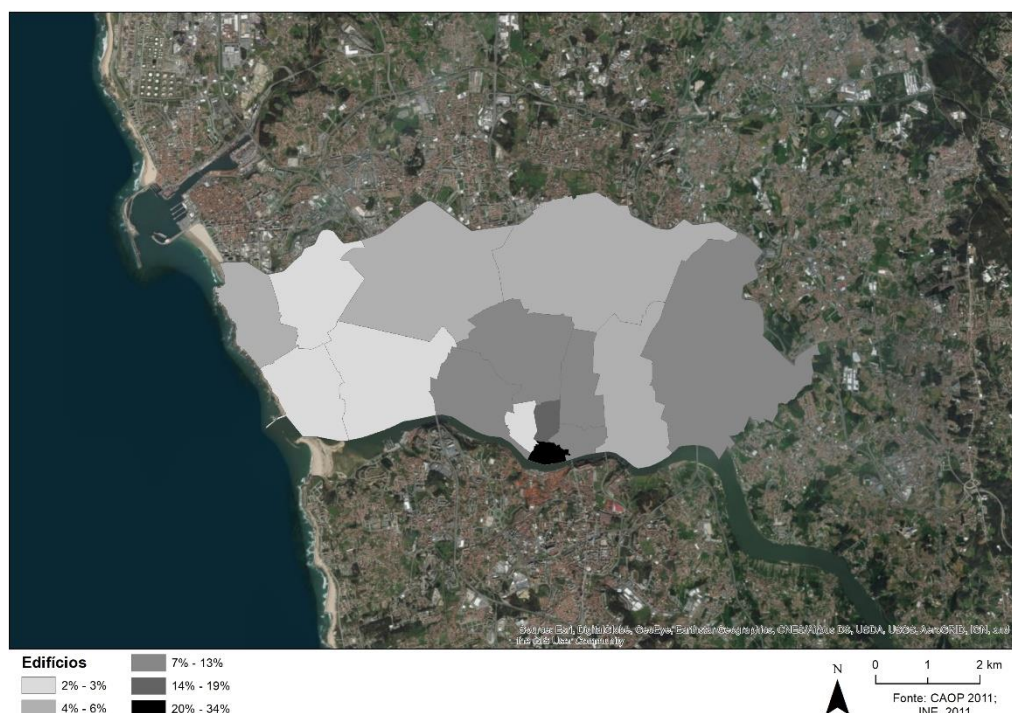


Figura 30 - Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%) no município do Porto em 2011

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

O número de alojamentos vagos no município portuense é considerável, sendo superior à média nacional como já foi explorado anteriormente no primeiro capítulo. As cifras encontradas no centro são as principais contribuidoras para esta realidade (figura 31). Na freguesia de Vitória, o número de alojamento vagos (46,5%) era inclusive superior aos de residência habitual (44%). As restantes freguesias oscilavam entre os 24% em Miragaia e os 41,4% de São Nicolau. No centro histórico (com a exceção de Miragaia) se se juntar os alojamentos destinados a residência secundária, somente metade ou menos do parque habitacional encontrava-se destinado a habitação permanente. No caso de Cedofeita e Santo Ildefonso, a situação é menos dramática em comparação, ainda assim é superior ao resto do concelho, cuja média de alojamentos vagos é de 14,5%. Entre 2001 e 2011 cresceram os alojamentos vagos e de residência secundária, especialmente em São Nicolau, na Sé e na Vitória (Figura 32).

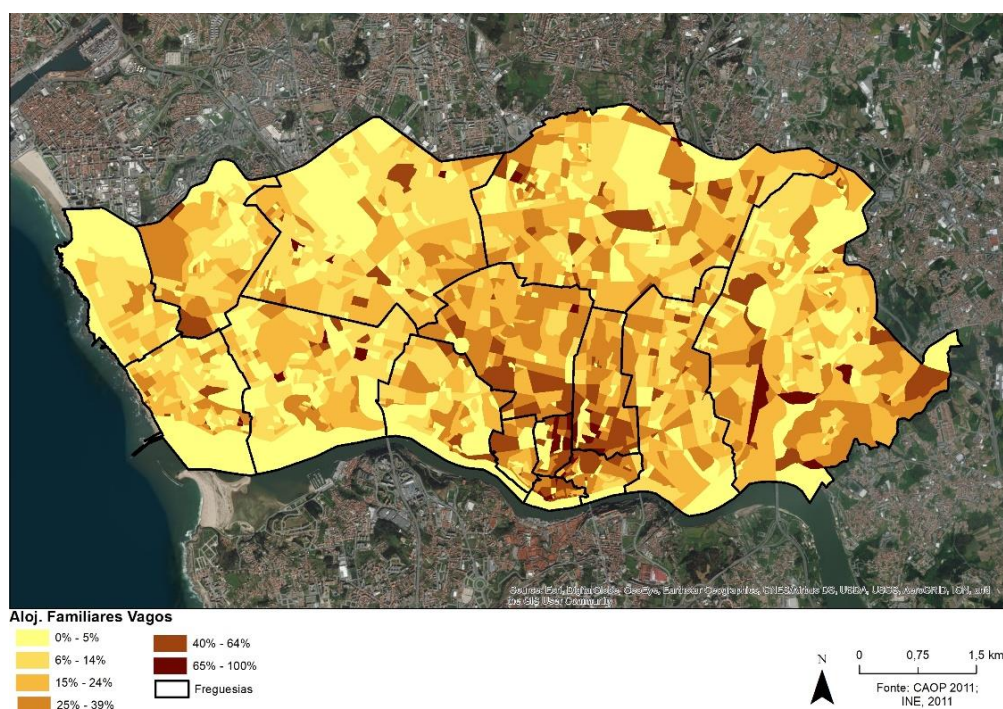


Figura 31 - Alojamentos familiares clássicos vagos por subsecção no concelho do Porto (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

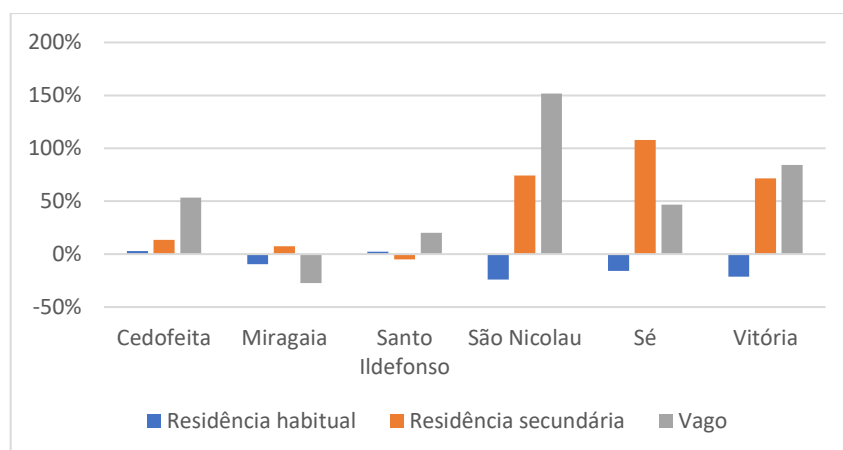


Figura 32 - Variação da modalidade de ocupação na UF do Centro Histórico do Porto entre 2001 e 2011

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2001-2011

As causas para a existência de alojamentos vagos são diversificadas, alguns estão disponíveis no mercado para venda ou arrendamento (23% e 21%) outros estarão vagos devido a não possuírem as condições de habitabilidade (54%). Assim, se cruzarmos os alojamentos vagos com a época de construção verifica-se que em 2011, são nos alojamentos mais antigos e nos mais recentes onde o peso dos vagos é maior (Figura 33). Este facto mostra as” dificuldades de absorção do mercado de alojamentos construídos em anos recentes e o progressivo abandono dos fogos de construção antiga, muitos dos quais localizados no centro do Porto. Desprovidos de obras de restauro ao longo de

décadas, estes alojamentos não oferecem já condições de conforto e habitabilidade satisfatórias, pelo que se vão desertificando após o falecimento ou a mudança de residência dos seus ocupantes” (CMP, 2018, p. 22). Se juntarmos os alojamentos vagos com os de residência secundária, o parque habitacional do centro histórico possui uma subutilização considerável, uma vez que um terço dos seus alojamentos não são utilizados para a satisfação das necessidades habitacionais da população (figura 32).

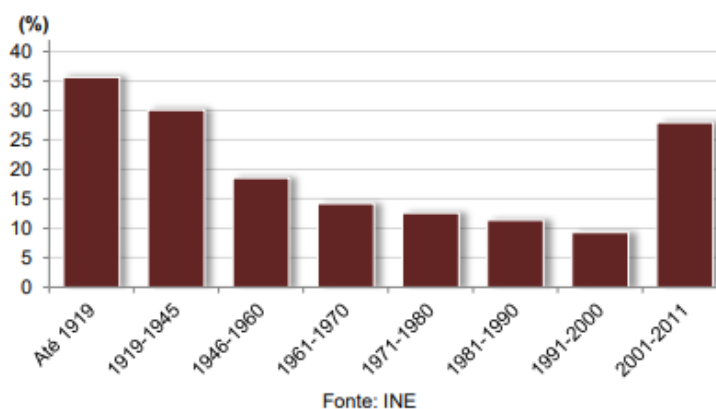


Figura 33 - Proporção dos fogos vagos face ao total de alojamentos familiares clássicos, por época de construção

Fonte: Retirado de Câmara Municipal do Porto, p.21 (2018)

O peso muito substancial do arrendamento é uma característica marcada do mercado habitacional do Porto, visto que contrasta com o domínio do regime de propriedade encontrado tanto no contexto regional e nacional – como explorado anteriormente no capítulo II. Há uma clara dualidade entre a UF do Centro Histórico e o resto do município, sendo que na primeira o arrendamento é dominante representando 70 e 80% de todos os alojamentos familiares clássicos. A única exceção é Cedofeita (figura 34). Apesar do papel minoritário no resto do concelho, o arrendamento possui uma presença muito significativa. É uma realidade curiosa, dado que contraria a trajetória do país rumo ao domínio do regime de ocupação de proprietário, alimentado por uma política habitacional de incentivo à compra de casa própria. Em quase todas as freguesias predominam os contratos de duração indeterminada, com maior incidência no centro histórico, sendo que a média na totalidade do território é 61,6%. Por contraste, os contratos com prazo certo associados ao mercado livre representam apenas 23% de todos os locados (figura 35). O restante é, sobretudo, habitação em modalidade de renda social ou apoiada e a maior parte (85%) localiza-se nas freguesias periféricas do concelho, tais como, Campanhã, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde. O mercado de arrendamento

do Porto, como foi visto no capítulo II, é constituído em grande parte por contratos antigos (anteriores a 1975³⁴) e é uma realidade ainda mais acentuada no centro histórico (exceto Miragaia). Aqui os contratos antigos representam quase a totalidade de todo o arrendamento, alcançando cifras de 90% (figura 37). Esta antiguidade dos contratos reflete-se no valor dos mesmos, visto que uma porção significativa destes tem valores inferiores a 100€. Os escalões de 200-299,99€ e 300-399,99€ constituem já montantes consideráveis e em várias freguesias da UF do Centro Histórico são o escalão predominante. Revela que as sucessivas tentativas de atualização no arrendamento tiveram algum efeito neste território (figura 36).

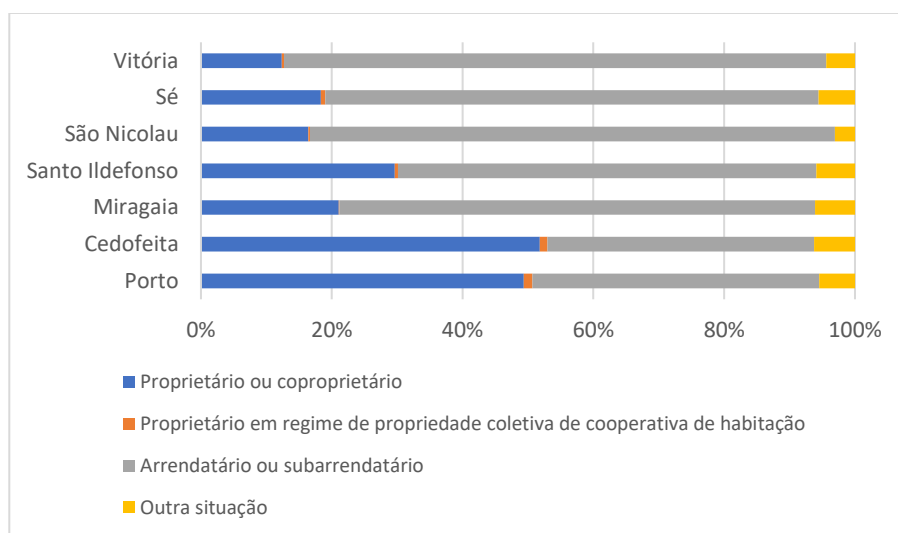


Figura 34 - Alojamentos familiares clássicos por regime de ocupação, UFCH do Porto (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

³⁴O recenseamento de 2011 faz uma divisão distinta da época de celebração do contrato de arrendamento quando comparado com os censos de 2001. Os contratos antigos são aqui inferidos a partir dos anteriores a 1971.

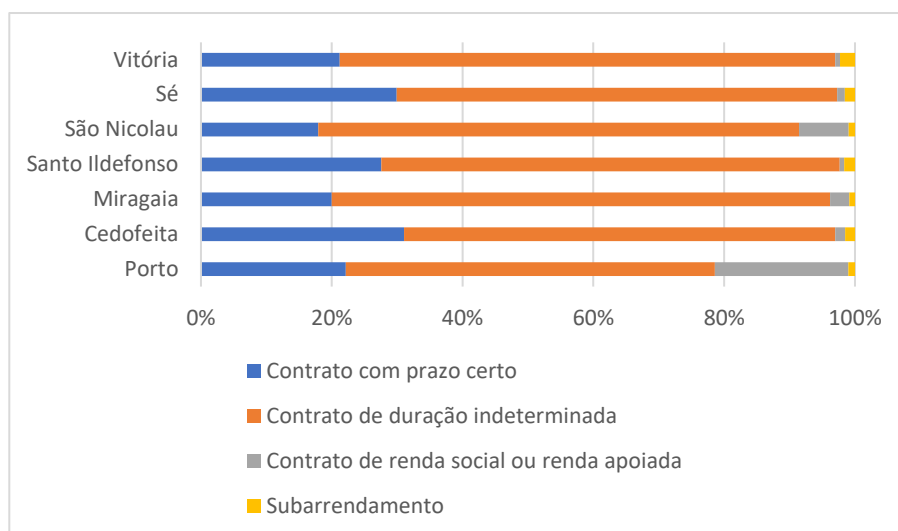


Figura 35 - Tipo de contrato na modalidade de arrendamento, UFCH do Porto (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

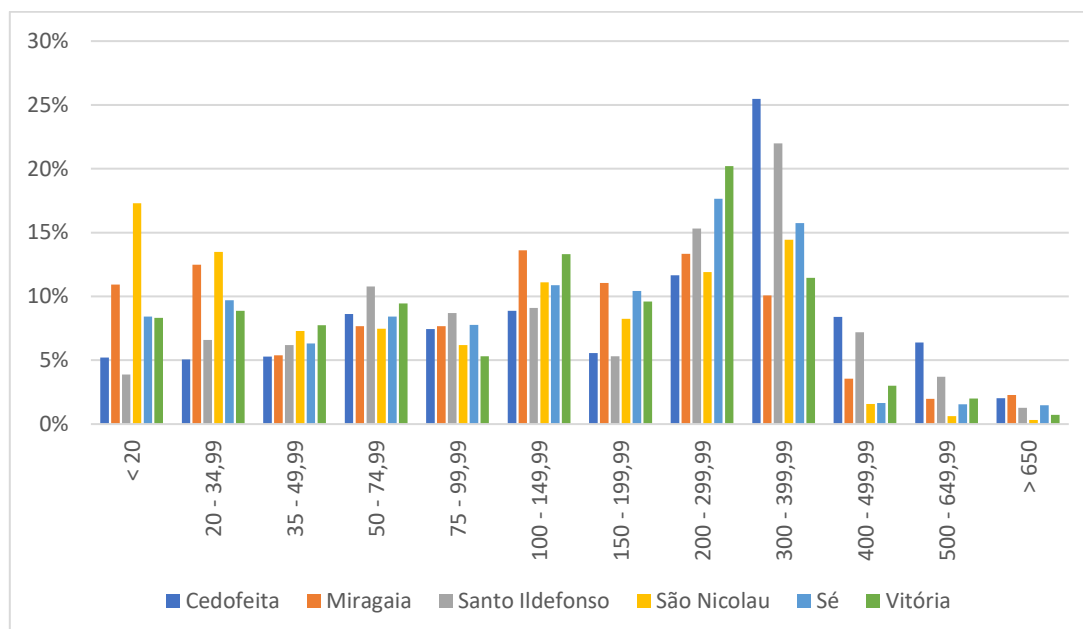


Figura 36 - Distribuição das rendas por escalões na UFCH, 2011 (€)

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2011

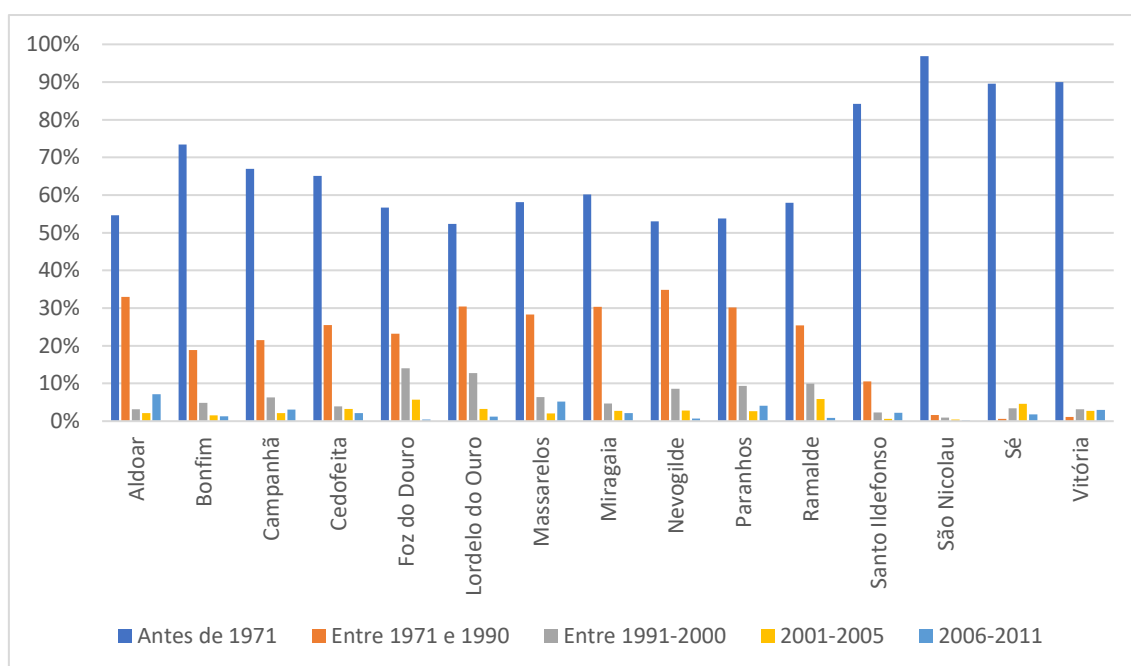


Figura 37 - Época de celebração do contrato de arrendamento na UFCH, em 2011

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2011

4.2 Dinâmica construtiva após 2011 no Porto

Desde 2011, a dinâmica construtiva nas freguesias do município do Porto manteve-se numa tendência positiva ligeira. A UF do Centro Histórico destaca-se por aumentar os seus números de ano para ano até 2016 (figura 37). Esta dinâmica ascendente está assente, principalmente, na reabilitação e não na construção nova. As ampliações, alterações e reconstruções representam 75% de todos os edifícios licenciados entre 2011 e 2018 e têm como destino final a habitação familiar na sua grande parte, de acordo com as estatísticas do INE referentes às obras de edificação e demolição de edifícios (figura 39). A informação da Câmara Municipal do Porto demarca uma realidade parecida com a habitação a ser o uso dominante nas licenças de obras emitidas tanto para reabilitação como para construção, entre 2011 e 2016. É seguida pelo comércio e serviços que representa 25% das licenças de reabilitação. A hotelaria acaba por ser um uso bastante reduzido, tendo em conta, a dinâmica turística da cidade com apenas 2,7% das licenças a serem dedicadas a este uso neste período de cinco anos (figura 40).

Esta tendência reabilitadora é corroborada pela análise de Castro (2019) aos alvarás emitidos para a habitação e AL. Entre 2011 e 2018 foram emitidos 3683 alvarás e 91% dizem respeito à reabilitação e não à construção nova. Concentram-se, em particular, no centro histórico e na parte oriental da cidade nas freguesias de Aldoar, Foz do Douro e

Nevogilde. Na opinião do autor, o principal motor desta dinâmica reabilitadora é o AL que criou oportunidades de negócio para potenciar este investimento (figura 41).

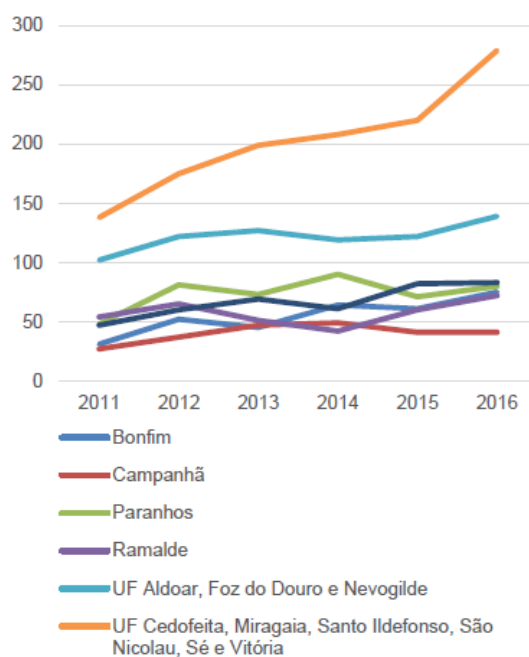


Figura 38 - Evolução do n.º de licenças de obras emitidas por freguesia (2011-2016)

Fonte: Retirado de CMP, p.55 (2018)

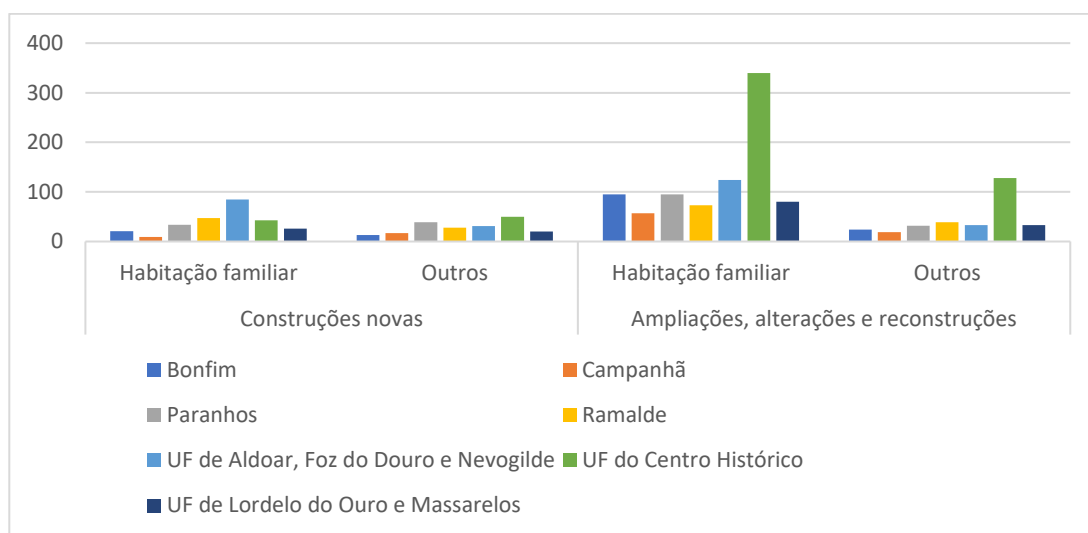


Figura 39 - Edifícios licenciados por tipo e destino de obra nas freguesias do Porto (2011-2018)

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição

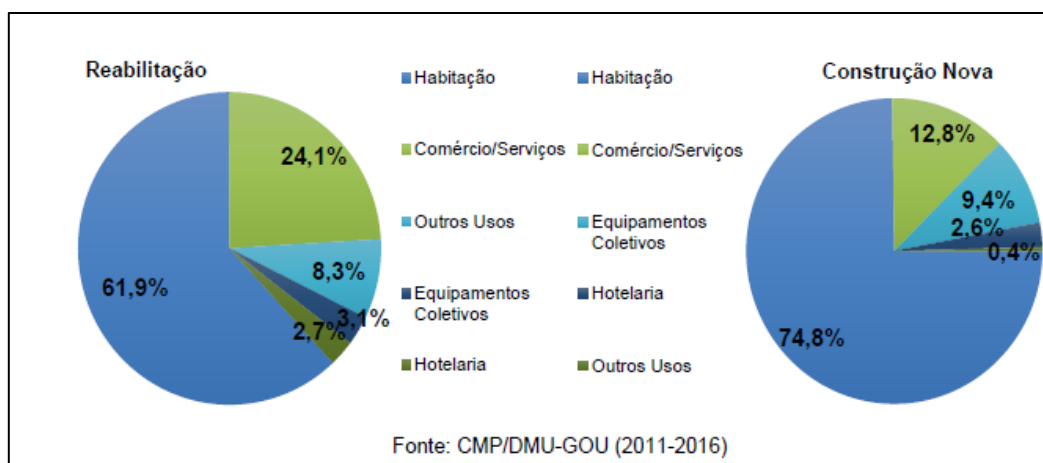


Figura 40 - Licenças de obras emitidas segundo o tipo de obra por uso (2011-2016)

Fonte: Retirado de CMP, p.53 (2018)

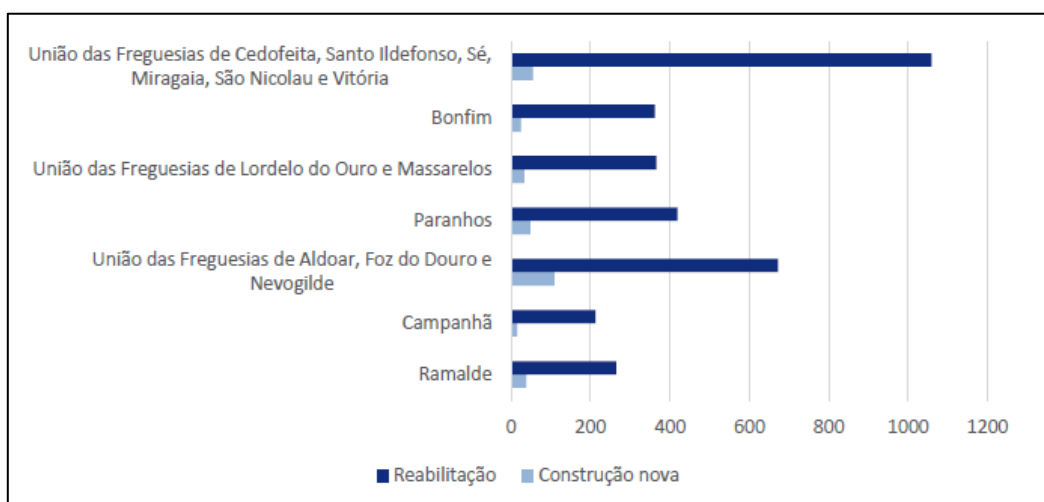


Figura 41 - Nº de alvarás de reabilitação e construção nova por freguesias (2011-2018)

Fonte: Retirado de Castro, p.26 (2019)

4.3. Dinâmica imobiliária no Porto

Nos últimos anos, a cidade do Porto tem vindo a valorizar-se com a melhora da sua atratividade internacional, ganhando cada vez mais destaque como destino turístico (Castro, 2019). O mercado imobiliário é muito beneficiado por esta conjuntura, o que se reflete na evolução dos preços residenciais. A crise teve um impacto negativo neste mercado com a queda acentuada dos valores imobiliários, tanto a nível metropolitano como local. Todavia, a retoma económica tem-se repercutido de forma distinta. A AMP, entre 2008 e 2013, presenciou um declínio do seu mercado imobiliário e até 2016 mantinha-se estagnado, iniciando uma subida modesta desde então (Figura 42).

No Porto desenvolveu-se um cenário de recuperação mais intensa. A janeiro de 2011, os valores médios de avaliação bancária dos alojamentos eram de 1359 €/m². Cinco anos depois, a janeiro de 2016, estes valores permaneciam a 1378 €/m². Três anos mais tarde, as avaliações bancárias eram em média 1877 €/m² – uma valorização de 38%. O mesmo se observa nas rendas residenciais, após um período de declínio, estas começam a crescer a partir de 2016 e disparam a meados de 2017 (figura 43).

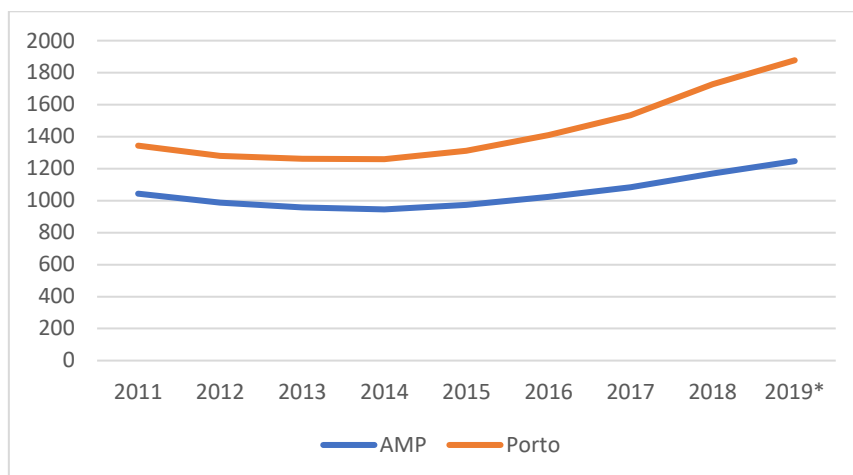


Figura 42 - Valores médios de avaliação bancária (€/m²) entre 2011 e 2019

*Referente aos dois primeiros trimestres de 2019

Fonte: INE, Inquérito à avaliação bancária

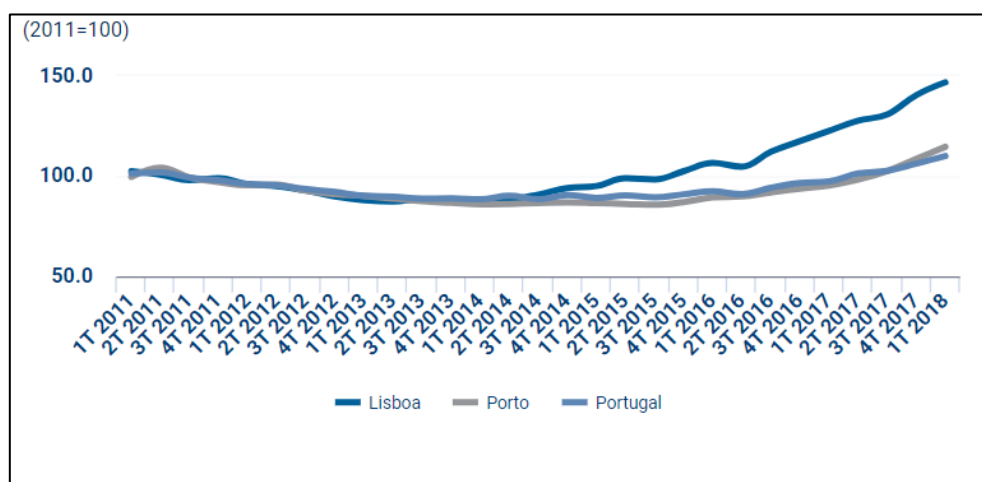


Figura 43 -Índice de rendas residenciais (2011-2018)

Fonte: Retirado de Confidencial Imobiliário

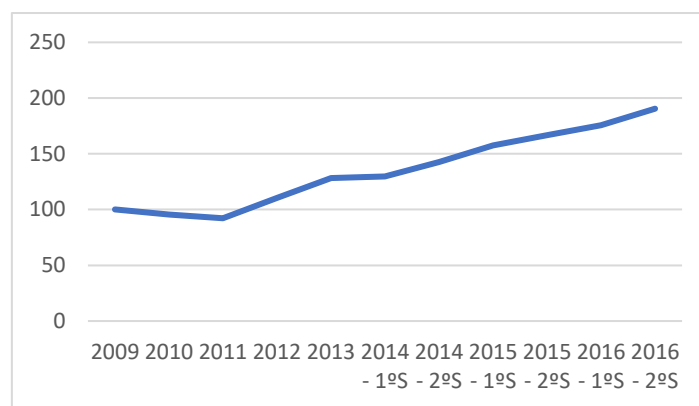


Figura 44 -Índice de preços de venda da baixa do Porto (2009=100)

Fonte: Confidencial Imobiliário

A baixa do Porto destaca-se pela intensidade e duração da subida, de 2011 a 2016 duplicaram os preços nesta área e é previsível que tenha continuado em trajetória ascendente acompanhando a tendência do resto do município (figura 44). No 2º semestre de 2018, um novo contrato de arrendamento na UF do Centro Histórico correspondia, em média, a 8,43 €/m², o terceiro valor mais alto. De acordo com estes dados do INE (quadro 6), a título de exemplo, um apartamento de 70 m² nesta união de freguesias custaria 590 euros. É um valor consideravelmente inferior à informação fornecida pela página imobiliária Idealista (Idealista, 2019). No mesmo âmbito geográfico, o preço por metro quadrado é de 14,07 €/m², correspondente a 985 euros. Fica atrás apenas da UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (8,86 €/m²) e da UF de Lordelo do Ouro e Massarelos (8,49 €/m²). Assiste-se a uma dinâmica semelhante no mercado de compra e venda, com o Centro Histórico a ser a terceira área mais valorizada (1975 €/m² no 1º trimestre de 2019). Foi também a que mais aumentou o seu valor, já que o montante médio de vendas dos fogos aumentou em 99,5% entre o primeiro trimestre de 2016 e de 2019. Somente a freguesia do Bonfim teve uma evolução idêntica com um crescimento de 99,5%. No seu conjunto, o Porto apresentou incrementos na ordem dos 54,6%.

	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018	2.º Semestre de 2017
Porto	7,85	7,21	6,77
Bonfim	8,11	7,44	6,52
Campanhã	6,19	5,83	5,78
Paranhos	7,42	6,94	6,67
Ramalde	7,6	6,84	6,67
União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	8,86	7,68	7,23

União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	8,43	7,87	6,98
União das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos	8,49	7,85	7,26

Quadro 6 - Valor mediano das rendas (€/m²) dos novos contratos nos últimos 12 meses

Fonte: INE, Estatísticas de rendas da habitação a nível local

Em suma, o mercado imobiliário português tem estado sujeito a uma intensa valorização, após um ciclo negativo decorrente da crise económica e financeira que atingiu o país. No entanto, é no centro da cidade que se observam os maiores ganhos, tanto no mercado de arrendamento como no de compra e venda. Ambos tiveram um aumento dos seus preços num curto espaço de tempo.

4.4. O parque habitacional da cidade de Madrid

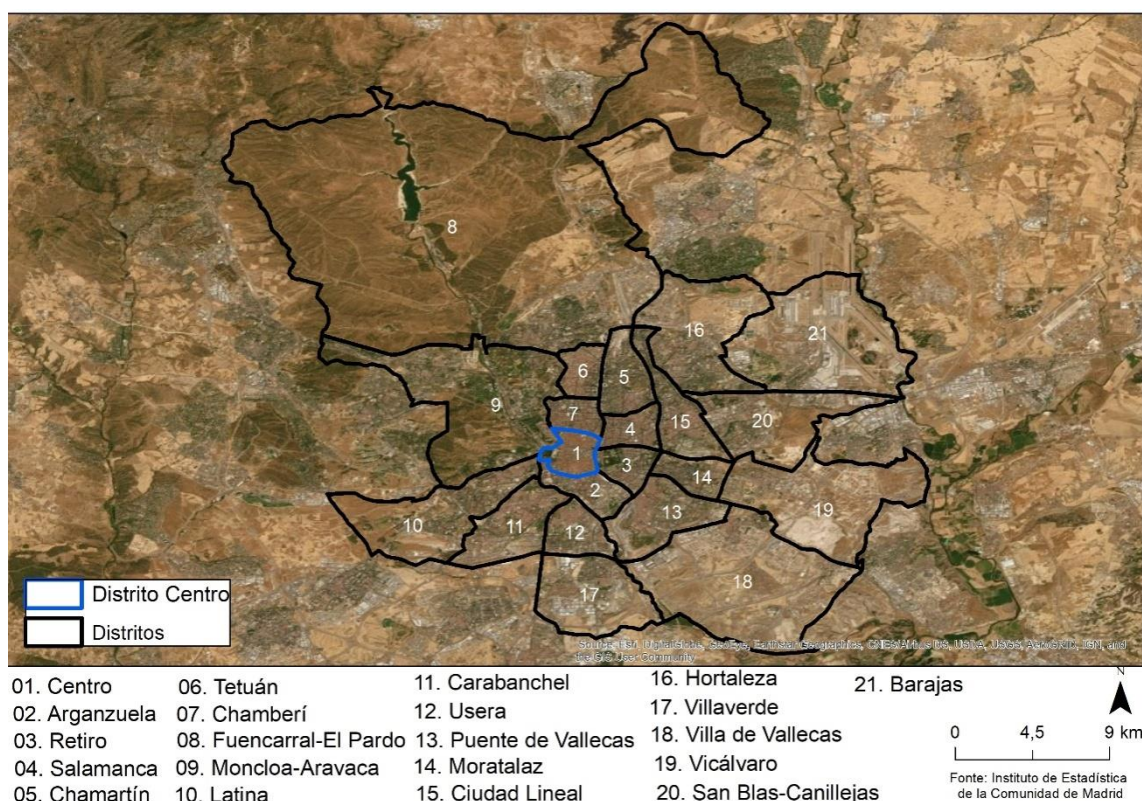


Figura 45 - Organização administrativa da cidade de Madrid

Fonte: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

O município de Madrid é constituído por 21 distritos que se subdividem em 131 bairros (figura 45). Esta divisão administrativa é o resultado de sucessivas incorporações, tendo a última acontecido em 1988 com a agregação de *Barajas* à delimitação municipal.

Em conformidade com a metodologia escolhida para a cidade do Porto, o distrito *Centro*³⁵ será alvo de uma análise mais aprofundada, considerando o seu papel no setor do turismo e do alojamento turístico.

A cidade de Madrid teve um crescimento muito forte durante o século XX, passando de aproximadamente 575 mil habitantes em 1900 para o seu máximo de 3,22 milhões em 1981. Desde então, tem sofrido descidas e subidas populacionais, rodando os três milhões. Em 2011, a população era cerca de 3,20 milhões (figura 46). O inverso aconteceu no centro histórico de Madrid que entre 1960 e 1991 perdeu 172 mil habitantes³⁶, consequência dos processos de suburbanização (Domínguez & Vilà, 2013). De 2001 a 2011, esta tendência inverteu-se e o centro cresceu quase 18000 habitantes. Segundo os dados do recenseamento municipal, a dinâmica populacional inverteu-se e em 2018 cerca de 10 mil saíram do centro da cidade (figura 47).

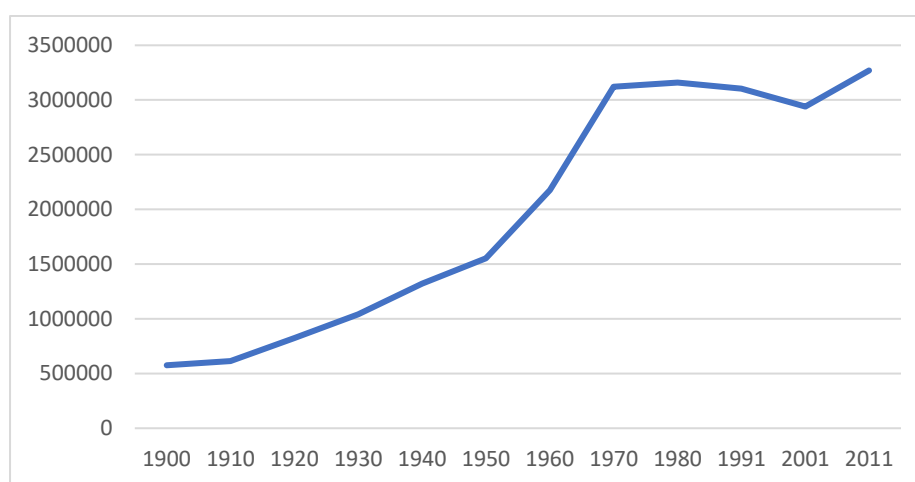


Figura 46 - Evolução da população residente no município de Madrid (1900-2011)

Fonte: Instituto Nacional de Estadística Censos de Población y Viviendas, 1900-2011

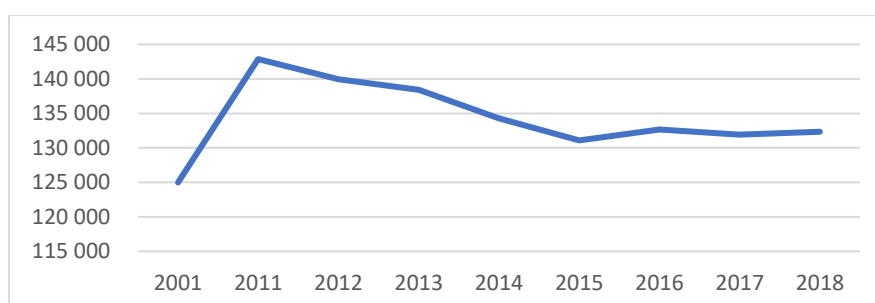


Figura 47 - População residente no Distrito Centro

³⁵ Corresponde ao centro histórico da cidade

³⁶ Estatísticas encontradas em Domínguez & Vilà, 2013

Fonte: Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid

O parque habitacional da cidade de Madrid, em 2011, era constituído por 1.530.955 alojamentos familiares clássicos. Cerca de 70% do seu edificado foi construído desde a década de 60, período em que as políticas públicas começaram o seu forte incentivo à construção residencial para resolver as carências então existentes. Representa, por isso, 25% de todo o edificado existente. O distrito que mais se diferencia é o *Centro*, uma vez que apenas 20% do edificado foi construído a partir dos anos 60 (figura 48). Assim, deste 40% erigido antes de 1900 e outros 20% nas duas primeiras décadas do século XX, o que torna esta área muito antiga. Esta situação, reflete-se numa maior degradação com aproximadamente 11,5% dos edifícios a possuírem algum grau de degradação, principalmente, estado deficiente em contraste com os 5,4% na generalidade do município (figura 49).

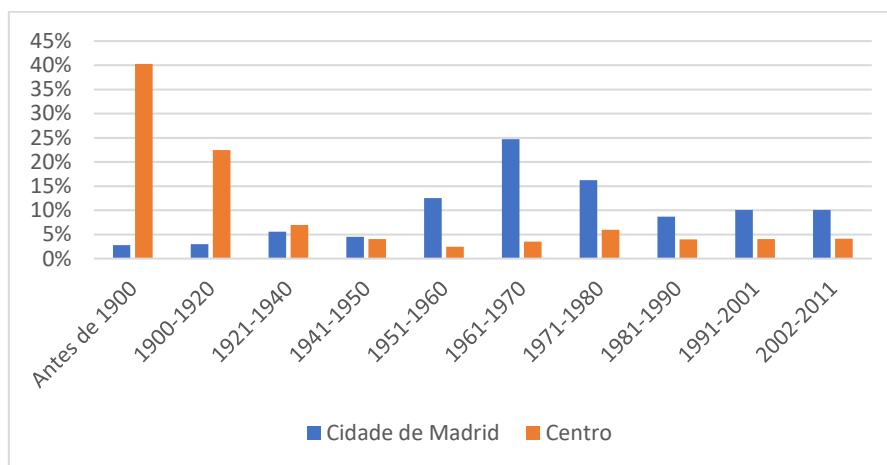


Figura 48 - Época de construção dos alojamentos familiares clássicos (2011)

Fonte: INE, *Censo de Población y Viviendas*, 2011

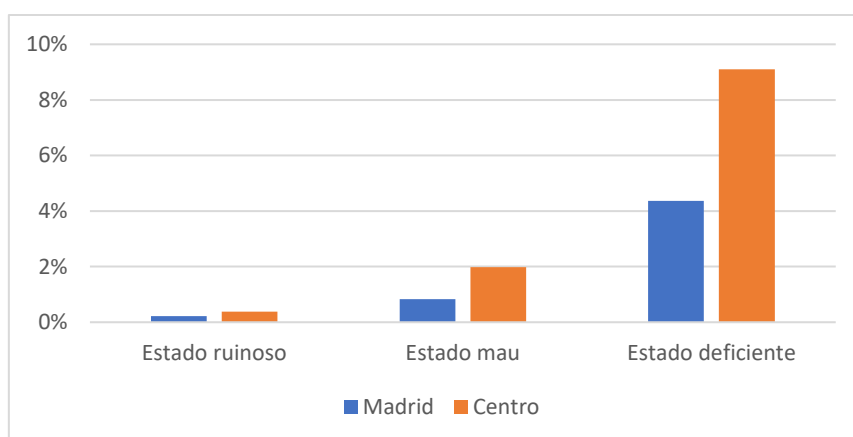


Figura 49 - Estado do edificado (2011)

Fonte: INE, *Censo de Población y Viviendas*, 2011

Os alojamentos vagos, em Madrid, são inferiores à média nacional (13,7% em 2011) situando-se nos 10%. O distrito de *Salamanca* conta o maior número de alojamentos secundários e vagos com 9,3% e 15,7%, respetivamente. É seguido pelo distrito *Centro* com 5,9% e 12,9%, na devida ordem. Contam com uma subutilização relevante do seu parque habitacional, já que 18,8% e 25% dos alojamentos do *Centro* e *Salamanca* não estão direcionados para a satisfação das necessidades habitacionais da população. Os restantes distritos têm níveis menores de subutilização rondando os 85-90% de alojamentos de residência habitual, principalmente porque a residência secundária é residual (figura 50). As razões para a existência desta modalidade de ocupação são várias. Uma parte destes alojamentos vagos estão ativos no mercado (de venda ou de arrendamento), outras estão retidas do mercado para fins especulativos e outra parte é uma incógnita, sendo difícil precisar as suas características e os motivos pelos quais não se encontram ativas no mercado habitacional (Maldonado & Pérez, 2011).

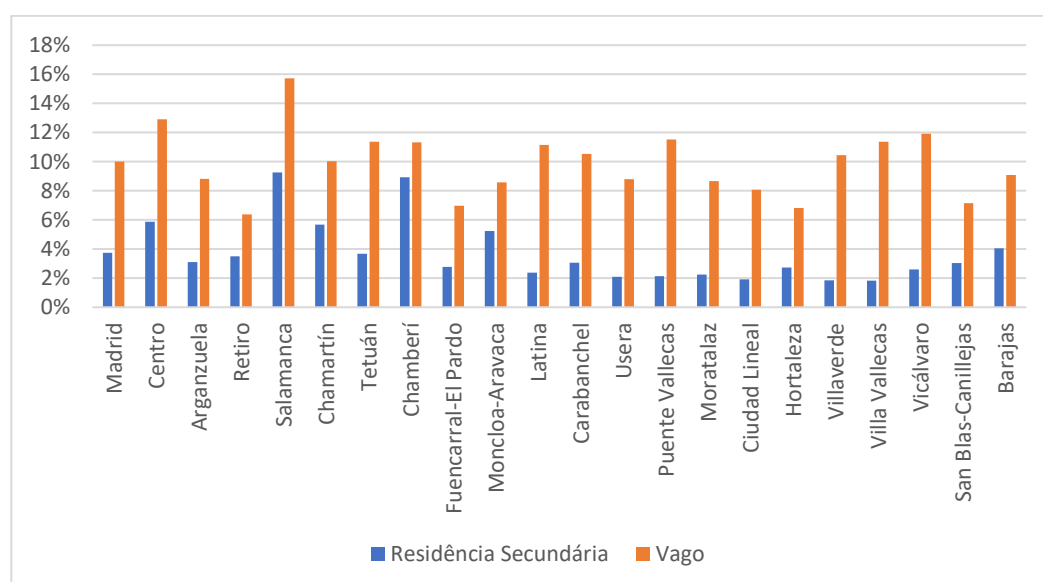


Figura 50 - Alojamentos de residência secundária e vagos no município e distritos de Madrid (2011)

Fonte: INE, *Censos de Población y Viviendas*, 2011

O arrendamento assume um papel importante no mercado de habitação de Madrid e, sobretudo, no seu centro. A nível municipal, esta modalidade representa 20% dos regimes de ocupação, em linha com a média nacional e regional, como explorado previamente. No distrito *Centro* é o regime com maior peso aproximando-se dos 40%, o valor mais elevado de toda a cidade. É de destacar também que os distritos mais centrais – a denominada “Amêndoa Central” – têm uma presença superior do arrendamento na ordem dos 20% em comparação com as áreas mais periféricas. Está ligado à dinâmica

urbana de Espanha e Madrid, uma vez que os espaços de edificação recente estiveram sob o efeito de políticas habitacionais que fomentavam a aquisição de casa própria em detrimento do arrendamento (figura 51).

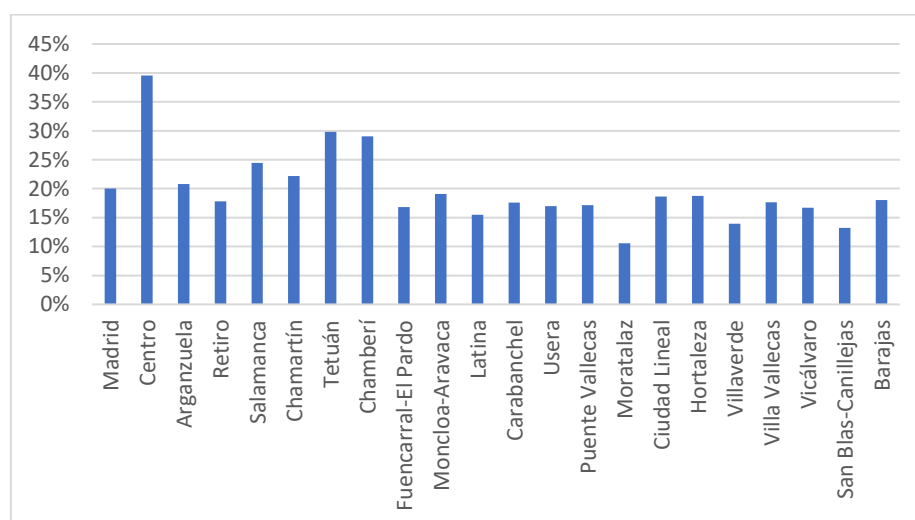


Figura 51 - % de arrendatários no município e distritos de Madrid (2011)

Fonte: Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid

4.5. Dinâmica construtiva em Madrid

A construção nova é predominante no município de Madrid, na ordem dos 80% e o equivalente a 66 mil licenças emitidas entre 2007 e 2019 (figura 52³⁷), principalmente nos distritos mais suburbanos como *Fuencarral-El Pardo*, *Hortaleza*, *Villaverde*, *Villa de Vallecas* e *Vicalvaro* que constituem mais de metade da edificação. Nos distritos localizados próximos do centro como é o caso de *Arganzuela* e *Tetuán* também se encontram números com algum peso, ainda que em menor grau. A reabilitação ganha dimensão no distrito Centro, dado que constituiu 80% de todas as licenças emitidas na cidade. Dado a concentração de alojamento local neste espaço, como veremos no capítulo seguinte, é presumível que este tenha um efeito positivo nas dinâmicas de reabilitação. Na opinião de Zaar (2019) o arrendamento de curta duração é um potenciador da reabilitação, juntamente com o investimento estrangeiro que é procurado através de políticas públicas como o *Golden Visa* que gerou em Madrid um investimento significativo em imobiliário, sobretudo de origem russa e chinesa.

³⁷ Sem dados de obras licenciadas para o Distrito de *Moratalaz*.

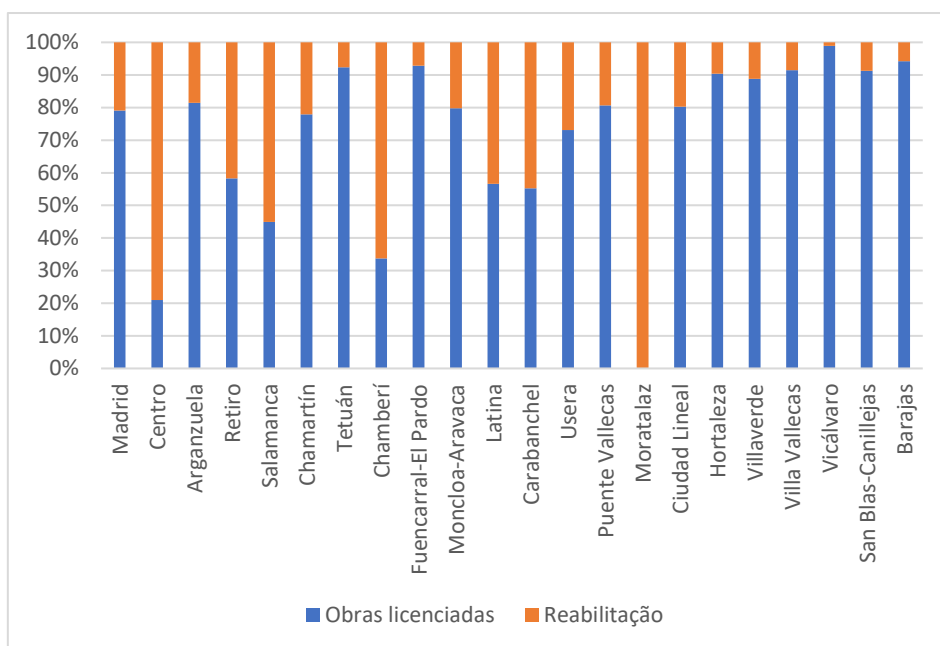


Figura 52 - Licenças de construção nova e de reabilitação para uso residencial (2007-2019)

Fonte: Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAATM)

4.6. Dinâmica imobiliária em Madrid

O setor imobiliário foi extremamente afetado pela crise, após o estalar da bolha imobiliária que se tinha formado na década anterior. Um dos principais efeitos foi a diminuição acentuada dos preços de habitação que estiveram em queda cerca de 5 anos, entre 2007 e 2012, como foi analisado previamente. Sendo que a cidade e a região de Madrid foram uns dos territórios potenciadores do *boom* imobiliário – com elevados níveis de construção e aumento intensivo dos valores imobiliários e, por isso, epicentro das repercussões negativas da crise (Burriel de Orieta, 2008; Maldonado & Pérez, 2011; Rodríguez, 2015).

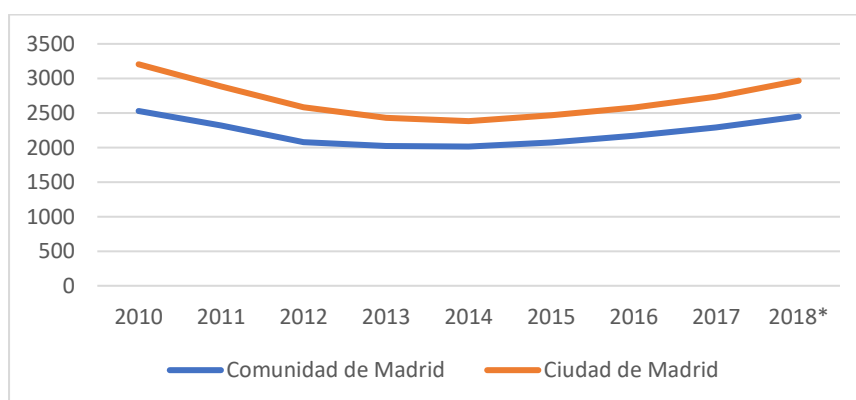


Figura 53 - Preço por m² dos fogos na Comunidade e Cidade de Madrid (2010-2018)

Fonte: Ministerio de Fomento

A quebra dos preços foi uma realidade deste contexto. A trajetória dos valores residenciais foi descendente até 2012, a nível nacional, regional e local. Em 2013 estabilizam-se e mantêm-se constantes até 2015, iniciando aí a sua recuperação. A *Comunidad de Madrid* tem tido uma maior dinâmica, apresentando um crescimento mais intenso (24,6% desde 2014). Por sua vez, a cidade de Madrid manifesta um progresso ligeiramente inferior dos seus valores imobiliários (21,40% desde 2013). Têm ambos os territórios um forte crescimento e vão-se aproximando das cifras que atingiram anteriormente, mas por agora ainda não atingiram os montantes de 2010 (figura 53).

Um cenário semelhante ocorreu nos preços do arrendamento (figura 54). De 2010 a 2013 estes estiveram estagnados ou em descida em Madrid. Desde então se encontram em subida acelerada em todos os distritos da cidade. No seu conjunto aumentaram 33% entre 2010 e 2019. É na “Amêndoa central” que a sua inflação é mais intensa (com a exceção de *Usera* e *Latina*) Os seus sete distritos têm uma variação média de 31%, enquanto nos restantes quatorze é de 20%, menos 11 pontos percentuais. *Arganzuela* e *Chamberí* são os que tiveram a evolução mais positiva neste período temporal, com 35,8% e 34%, respetivamente. O Distrito *Centro* (28,8%) acaba por ter das subidas mais contidas, juntamente com *Chamartín* (22,5%). Não obstante, é o *Centro* e *Salamanca* que possuem as maiores rendas, alternando no primeiro lugar conforme o ano. Em semelhança ao exercício realizado para o Porto, um apartamento de 70m² no centro da cidade (em 2019) valeria, em média, 1288 euros. Nove anos antes, o mesmo alojamento teria um custo de 1000 euros. Os últimos dados de 2019 demonstram um abrandamento dos preços de arrendamento, na generalidade dos distritos da cidade. Contudo, é demasiado cedo para dizer se é um episódio pontual ou uma tendência futura.

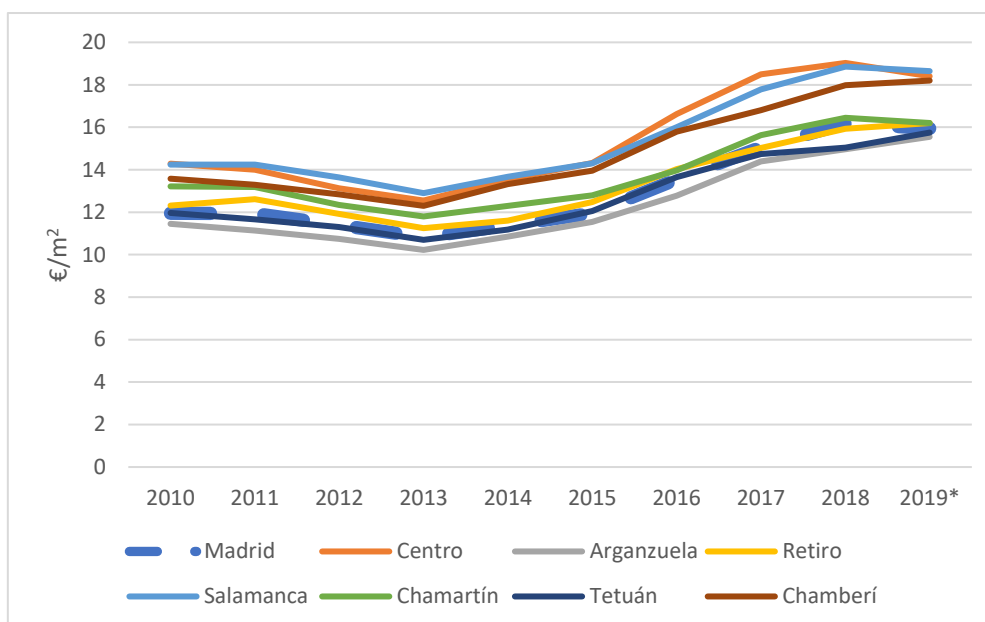


Figura 54 - Valores de arrendamento (€/m²) por Distrito, entre 2010 e 2018, na "Amêndoa Central"

*Referente aos dois primeiros trimestres de 2019

Fonte: Areas de Información Estadística do Ayuntamiento de Madrid

As estatísticas da habitação em segunda mão permitem compor um retrato mais completo do mercado residencial, visto que a compra e venda é a modalidade com maior representação neste território e também por alongar-se mais no tempo. É perceptível na figura 55 a bolha imobiliária que então existia. Num curto período de tempo (2000 a 2007), os preços residenciais mais que duplicaram na cidade de Madrid, valorizando no seu conjunto 130% nestes sete anos. Foi um fenómeno abrangente e generalizando, sendo inclusive os distritos mais periféricos (*Carabanchel, Villa de Vallecas, Villaverde*) a alcançar os maiores incrementos. As consequências do estalar da bolha foram desmesuradas com quebras de 32% em todo o município e em alguns distritos alcançou perto ou mesmo 50%, nomeadamente em *Carabanchel, Latina, Puente de Vallecas, Villaverde e Usera*.

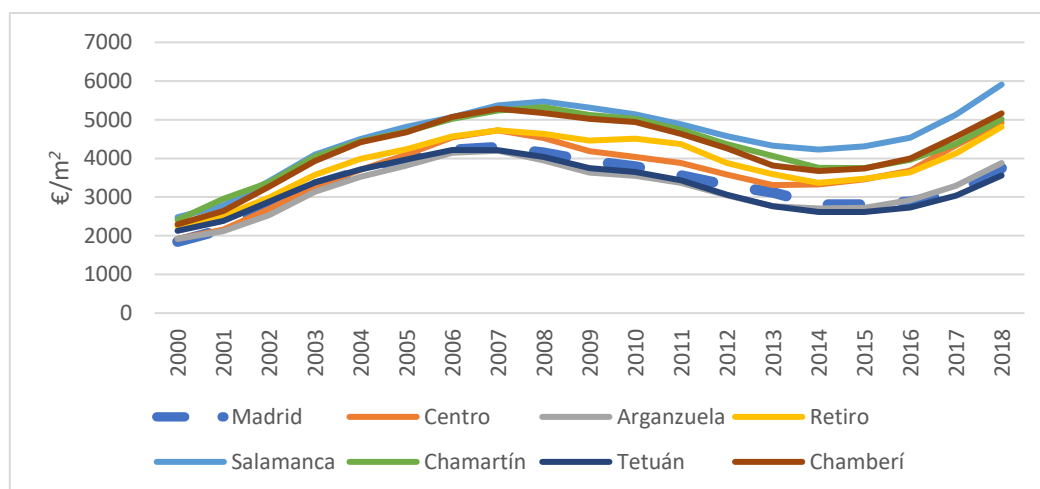


Figura 55 - Preços dos fogos de segunda mão (€/m²) por Distrito, entre 2010 e 2018, na "Amêndoa Central"

Fonte: Areas de Información Estadística do Ayuntamiento de Madrid

A retoma do mercado deu-se em 2014 e 2015 com o aumento global dos valores imobiliários. No entanto, não se alcançaram ainda as cifras do apogeu da bolha imobiliária, salvo em três distritos – *Centro*, *Retiro* e *Salamanca*. Em 2007, um fogo no centro da cidade custava em média 4726 €/m² e onze anos depois custava 4927 €/m² o que representa uma valorização de 4,5%. No resto do município, a recuperação é variada sendo mais forte nos restantes distritos da “Amêndoa Central”, onde os valores se aproximam do seu auge em 2007 e 2008, enquanto as áreas mais periféricas ainda estão distantes dos seus máximos históricos. Há que destacar que em contraste com o mercado de arrendamento o Distrito *Centro* não é a área mais cara da cidade (4927 €/m²), mas sim os distritos de *Salamanca* (5909 €/m²), *Chamberí* (5161 €/m²) e *Chamartín* (5018 €/m²).

No essencial, o mercado imobiliário espanhol e madrilense foi severamente castigado pela crise económica e financeira, o que resultou na marcada descida dos preços residenciais. Atualmente, o cenário é mais positivo com o mercado de compra e venda e de arrendamento a apresentarem trajetórias ascendentes há vários anos. O distrito *Centro* é um lugar de destaque, muito valorizado e em clara ascensão no contexto local.

Ambos os territórios sofreram no seu centro um declínio populacional e económico, em Madrid iniciado na década de 60 e no Porto na década de 40. Este fenómeno aliado a um edificado antigo promoveu a degradação do mesmo com especial incidência no centro histórico do Porto. Nas duas áreas urbanas a subutilização do parque habitacional é substancial, mas atingindo valores consideráveis no centro histórico do Porto devido ao elevado número de alojamentos vagos. No centro de Madrid o panorama geral é parecido,

mas com uma dimensão bem menor. O arrendamento está também muito presente nos centros das duas cidades, ocupando uma posição maioritária ou quase maioritária, uma realidade desfasa do contexto nacional e regional de cada território. Novamente, é o CH do Porto que possui as maiores cifras. A crise financeira e económica iniciada em 2008 teve um profundo impacto nos dois territórios (sobretudo em Espanha e Madrid) levando à quebra dos preços imobiliários por vários anos. Desde 2014 e 2015 que os respetivos setores imobiliários estão em recuperação notando-se a subida dos preços tanto no mercado de arrendamento como no mercado de compra e venda. Esta dinâmica positiva tem tido intensos reflexos nos centros das cidades, assistindo-se à valorização galopante dos mesmos. São dois territórios numa dinâmica imobiliária ascendente.

Capítulo V - Alojamento Turístico em Madrid e Porto

A informação utilizada para analisar o alojamento local neste capítulo provém de quatro principais fontes: *InsideAirbnb*, *Tomslee*, *DataHippo* e o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL). Os três primeiros baseiam-se no método de “webscrapping” que recolhe as características das listagens existentes nas plataformas digitais, tais como, o nome do anfitrião, a localização, o tipo de alojamento, o preço, o número de quartos e hóspedes que pode alojar e o tempo que a listagem está disponível para ser arrendada (disponibilidade). O *Tomslee* e o *InsideAirbnb* como o nome indica apenas reúnem dados do *Airbnb*, enquanto o *DataHippo* acrescenta também informação da *Homeaway*. Todos eles disponibilizam os dados de forma gratuita. Há também empresas como o *AirDNA* que vendem a informação, sobretudo para os atores que operam neste mercado.

Considerando o seu carácter gratuito e não oficial, os dados obtidos têm certas especificidades. Em primeiro lugar, o número de listagens tem uma margem de erro de até 10%. É uma base sólida para análises sociais e políticas, visto que providencia uma imagem geral suficientemente fundamentada. Em segundo, com o objetivo de preservar a privacidade dos anfitriões a localização das listagens é anonimizada. Significa que podem estar entre 0 a 150 metros da sua verdadeira posição. Além do mais, alojamentos no mesmo edifício são anonimizados individualmente e, por isso, estarão dispersos.

De forma oficial existe unicamente o RNAL. Esta base de dados agrupa todas as explorações devidamente legalizadas em território português. Não há, no entanto, um equivalente publicamente disponível em Madrid, existindo apenas dados entre 2016 e 2018, disponibilizados pelo *Ayuntamiento de Madrid*.

5.1. Alojamentos turísticos na cidade do Porto

Em onze anos, desde a fundação do *Airbnb*, o arrendamento de curta duração alcançou uma expansão notável na cidade do Porto, atingindo 7997 anúncios em junho de 2019, de acordo com o *InsideAirbnb* e 7089 registos no RNAL. Como é perceptível na figura 56, nos primeiros anos o crescimento do alojamento local foi vagaroso. Os primeiros anúncios surgem em 2010 e quatro anos mais tarde existiam apenas 903 anúncios. É em 2014 que o número de anúncios descola e duplicam em 2015 (2000 anúncios) e em 2016 (4175 anúncios). A partir deste ano, o crescimento relativo sofre uma ligeira quebra, mas mantêm-se uma dinâmica ascendente intensa que culmina com os quase 8000 anúncios em 2019, o dobro das cifras de 2016 e o quádruplo das de 2015.

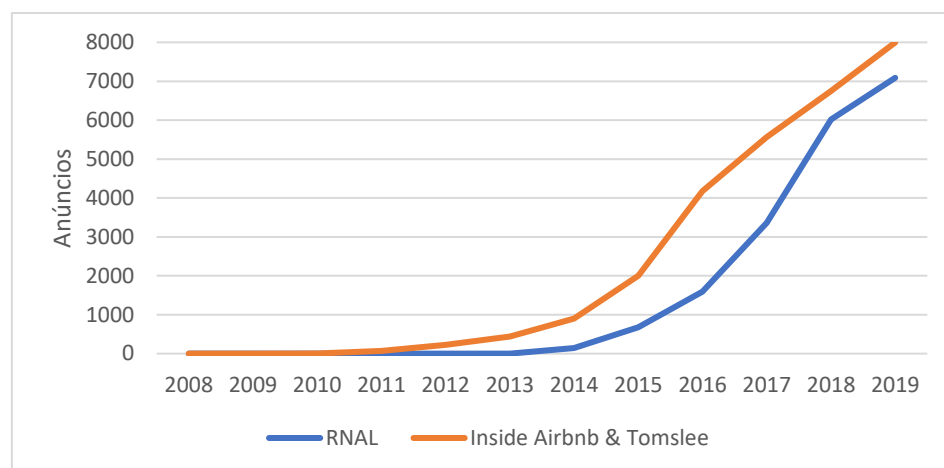


Figura 56 - Nº de anúncios e registos na cidade do Porto

Fonte: *InsideAirbnb* e RNAL

O registo de alojamento local, criado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, teve uma progressão intensa, saltando de 144 registos em finais de 2014 (uns meses após o estabelecimento da base de dados) para 7089 registos em julho de 2019. O maior incremento deu-se entre 2017 e 2018, uma possível consequência da alteração legislativa ao alojamento local, sobretudo com a introdução da opção de suspensão de novos registos por parte dos municípios. Demonstra uma enorme legalização deste setor, dado que quase 90% dos alojamentos estão inscritos oficialmente. Além do mais, se forem tidas em conta as margens de erro estes valores podem ser inclusive superiores. Foi uma evolução muito positiva. Três anos antes, o rácio de legalidade rondava os 40%, em 2017 tinha aumentado em 20 pontos percentuais e em 2018 já se encontravam as atuais cifras de aproximadamente de 90% (quadro 7).

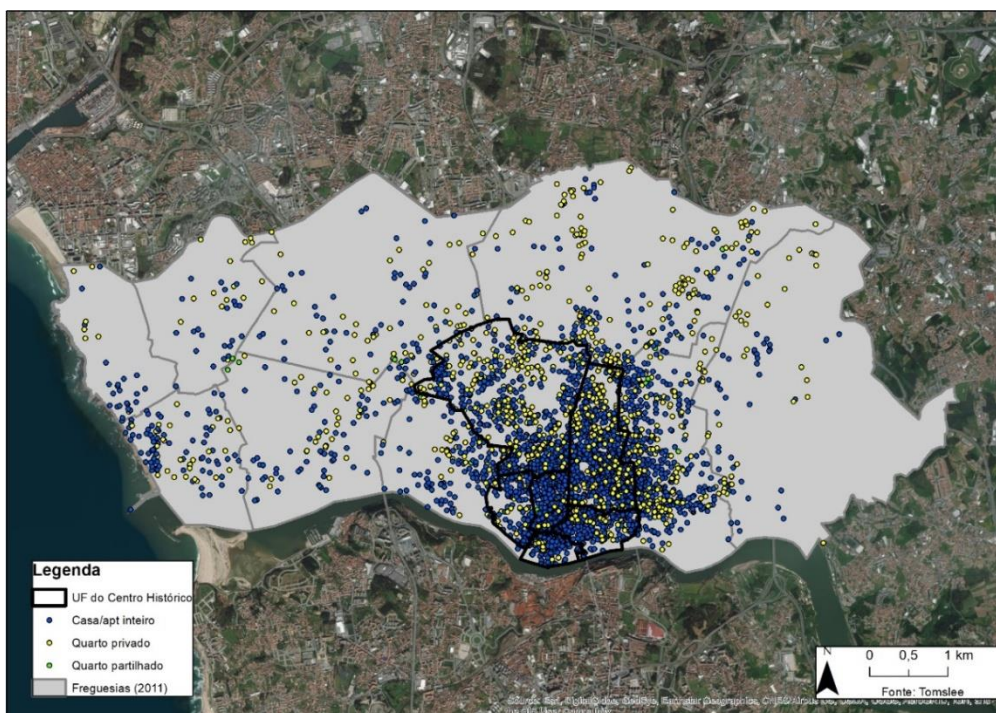


Figura 57 - Listagens no Airbnb em 2016

Fonte: Tomslee

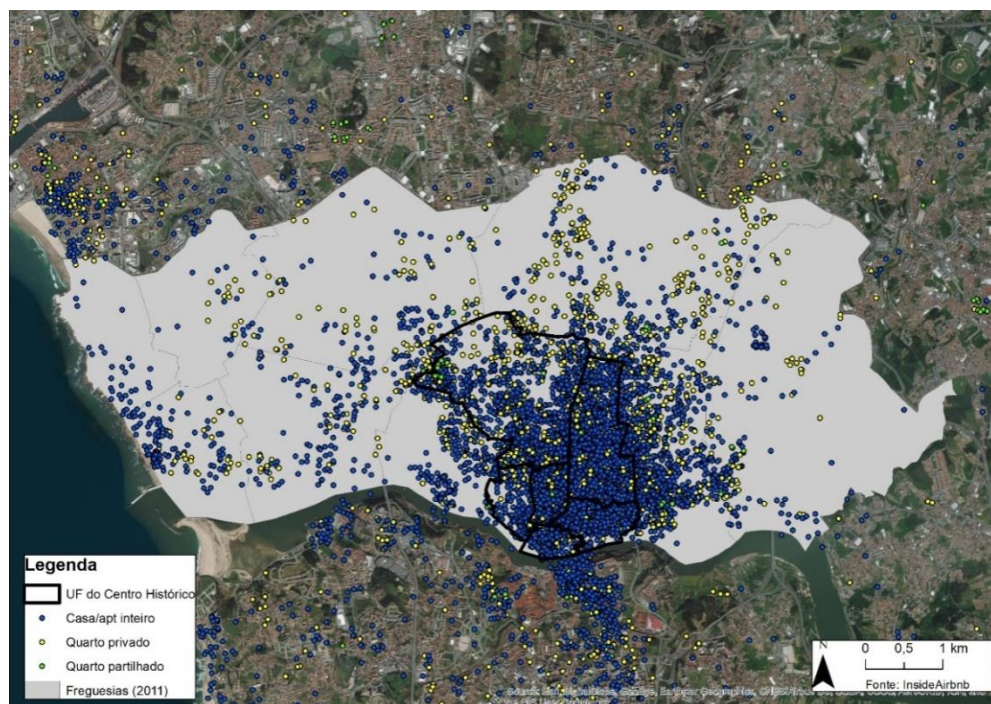


Figura 58 –Listagens no Airbnb em 2019

Fonte: InsideAirbnb

O alojamento local ostenta uma distribuição geográfica assente no centro da cidade, como é característico desta atividade. No conjunto da AMP, em 2019, existiam 10984

unidades dedicadas ao arrendamento turístico. No município do Porto existiam 7997 alojamentos, uma diferença relativamente pequena face à variação na extensão territorial entre os dois territórios. E, por sua vez, 5320 das 7997 listagens localizavam-se na UF do Centro Histórico do Porto, ou seja, 67% concentravam-se no centro da cidade. Dentro desta unidade territorial, as antigas freguesias de Santo Ildefonso e Cedofeita possuíam as quantidades mais elevadas de alojamento local com 1921 e 1373 unidades, respetivamente. Tanto em 2016 como em 2019, esta atividade concentra-se na UF do Centro Histórico e na sua envolvente, sobretudo no seu lado oriental, na freguesia do Bonfim, e neste período aumentou ainda mais a concentração nesta área. No resto da cidade, a presença de explorações de AL é muito dispersa, não havendo áreas de particular concentração. As únicas exceções encontram-se em Vila Nova de Gaia, no seu centro histórico e ao longo da Avenida da República, prologando-se, de certa forma, o centro histórico do Porto para a margem sul do Rio Douro e na freguesia de Matosinhos há também concentração na proximidade do mar (figura 57 e 58).

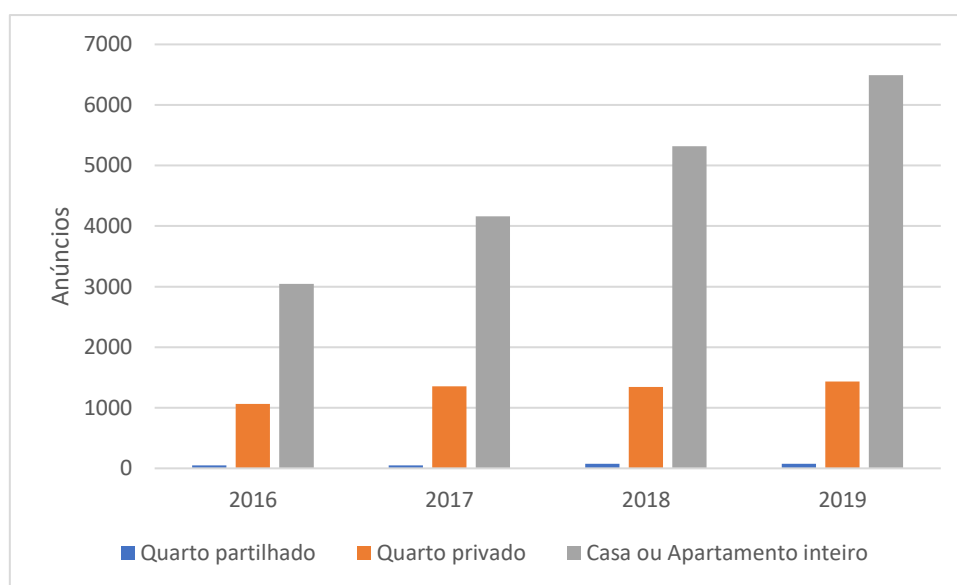


Figura 59 - Tipologia dos anúncios do *Airbnb* na cidade do Porto

Fonte: *InsideAirbnb* e *Tomslee*

Os anúncios presentes nas plataformas de intermediação como o *Airbnb* dividem-se em três tipologias: quarto partilhado, quarto privado e casa ou apartamento inteiro. Segundo os dados de *Tomslee* e do *InsideAirbnb*, a tipologia de “casa ou apartamento inteiro” é a maior e a que mais cresceu no período assinalado na figura 58. Em 2019, representava 81,1% de todos os alojamentos, uma subida de 7,9 p.p em comparação com o valor de 2016. A queda relativa ocorreu nos quartos privados que apesar de terem tido

um aumento absoluto este foi diminuto comparado com a expansão observada nas casas e apartamentos. No momento atual constituem 17,9% deste universo, uma quebra de 7,7 p.p desde 2016, ano em que esta tipologia era ¼ de toda a oferta. Os quartos partilhados são absolutamente residuais, situando-se na ordem de 1%.

Quartos	26
Casa ou Apartamento inteiro	7063
Estabelecimento de hospedagem	363
Estabelecimento de hospedagem- Hostel	34

Quadro 7 - Tipologia dos alojamentos de AL no Porto em 2019

Fonte:RNAL

O RNAL expõe uma realidade com algumas diferenças, especialmente no que concerne ao número de casas ou apartamentos inteiros, dado que supera em quase 600 alojamentos os montantes encontrados no *Airbnb*, somando 7063 moradias ou apartamentos (quadro 7). Esta discrepância prende-se com o facto de nem todos as propriedades dedicadas ao arrendamento turístico se anunciem por via do *Airbnb*. Outro aspeto notável é a quase inexistência da modalidade “Quartos” com apenas 26 registos a finais de julho. A recente implementação desta modalidade por via da Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto terá influência nesta reduzida aderência. Contudo, se for tido em conta o seu tamanho no *Airbnb* – 1435 listagens em 2019 – estes 26 registos são estatisticamente insignificantes. Outra possível explicação é que esta tipologia tem uma natureza mais ocasional, o que poderá motivar as pessoas a não registarem as suas propriedades. A título indicativo é de referir que o RNAL também contabiliza os estabelecimentos de hospedagem e estes totalizam 397 registos no município do Porto.

O alojamento local contribuiu imenso para a expansão da oferta turística e da capacidade de alojamento. As 7063 unidades existentes na cidade do Porto, segundo o RNAL, têm capacidade para alojar mais de 29 mil utentes, dos quais 20 mil concentram-se no centro da cidade. A estrutura média das explorações de AL é de 1,3 quartos com espaço para acomodar 4,2 utentes. Esta discrepância entre o número de quartos e de utentes é explicada pela tendência de se utilizar um sofá-cama para maximizar o potencial de cada alojamento. Por sua vez, a hotelaria³⁸ dispunha, em 2017, de 87 estabelecimentos que tinham capacidade para albergar pouco mais de 13 mil hóspedes, menos de metade da oferta do AL (quadro 8).

³⁸ Incluí hotéis, hotéis-apartamentos e apartamentos turísticos

	Nº de Camas	Nº Utentes	Nº Quartos
Capacidade média	2,5	4,2	1,3
Capacidade total	17706	29603	8900

Quadro 8 - Capacidade média e total dos alojamentos locais no Porto (julho de 2019)

Fonte: RNAL

A disponibilidade de um alojamento para arrendamento turístico é um critério importante na avaliação deste setor. Uma propriedade que esteja constantemente inserida no mercado turístico³⁹ é uma propriedade que provavelmente não está a ser utilizada como habitação para o proprietário ou para a população local. No concelho do Porto, as listagens de “casa ou apartamento inteiro” estão anunciadas, no seu conjunto, 222 dias por ano. Nas freguesias pertencentes ao centro histórico encontra-se os maiores valores, sendo que o maior é 254 dias em São Nicolau e o menor em Miragaia com 239 dias. De acordo com o *InsideAirbnb*, 89,4% de todos os anúncios estão ativos mais de 90 dias por ano, o que quer dizer que esta elevada disponibilidade é geral e não o resultado de uma desigualdade entre alojamentos sempre disponíveis e outros arrendados de forma ocasional. A figura 60 ilustra bem esta situação, porque a maior parte das listagens pende para o arrendamento durante quase ou todo o ano. Não é exequível apreciar a evolução deste indicador para entender se a tendência tem sido de maior ou menor disponibilidade, uma vez que este não estava incluído na recolha de dados do *Tomslee*⁴⁰ e a base de dados do *InsideAirbnb* foi iniciada em junho de 2018.

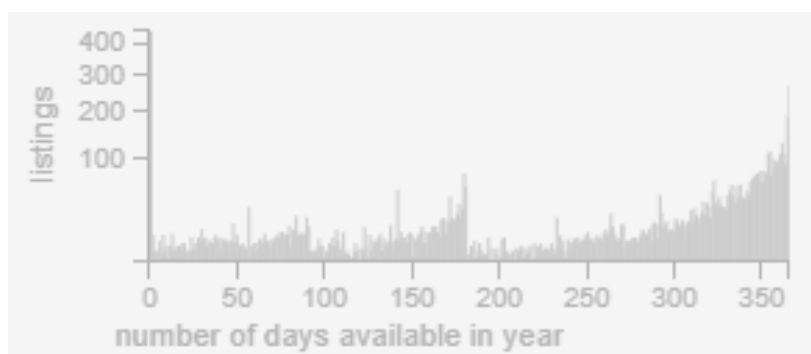


Figura 60 - Disponibilidade dos anúncios do Airbnb no concelho do Porto (novembro de 2018)

Fonte: Retirado de *InsideAirbnb*

O rendimento proveniente desta atividade não é uniforme para todos as propriedades e proprietários. Uma “casa ou apartamento inteiro” no município do Porto

³⁹ Excluem-se daqui os quartos (privados ou partilhados) uma vez que o seu arrendamento é compatível com residência permanente

⁴⁰ Primeira BD completa em outubro de 2016

estará ocupada, em média, 131 noites por ano. A um preço de 74€ por noite e uma taxa de ocupação de 36%, o rendimento expectável ronda os 711€ por mês. A natureza sazonal do turismo obviamente resulta em grandes flutuações entre os meses de maior e menor atividade turística, mas estes valores são a média do ano inteiro. Esta análise incluiu todas as listagens desta tipologia de alojamento, ou seja, incluí alojamentos que são menos competitivos ou que estão até mesmo inativos. Se a análise for restringida aos anúncios mais ativos como, por exemplo, os que foram arrendados nos últimos seis meses e que estão disponíveis mais de 60 dias por ano, observa-se um forte incremento na rentabilidade. O alojamento médio passa a estar ocupado 191 noites por ano, a um preço de 67€ por noite com uma taxa de ocupação de 52%. O rendimento mensal aumenta em 300€ para 1009 euros por mês. Este tipo de alojamento altamente disponível representa 3692 de 7092 anúncios⁴¹, isto é, 52% de todo o universo. Na UF do Centro Histórico não se contempla diferenças substanciais, somente pequenos incrementos na rentabilidade. É em parte explicado pelo facto de esta área contabilizar quase $\frac{3}{4}$ deste tipo de alojamento (72%) (quadro 9).

	Total	Anúncios mais ativos
Listagens (Casa ou apartamento inteiro)	5701	3692
Preço por noite:	74 €	67 €
Taxa de ocupação:	36%	52%
Estimação de noites arrendadas/ano:	131	191
Estimação de rendimento/mês:	711	1009

Quadro 9 - Características de atividade dos anúncios de Airbnb em Madrid (novembro de 2018)

Fonte: *InsideAirbnb*

5.2. Alojamentos turísticos na cidade de Madrid

A implantação do *Airbnb* tem sido intensa na cidade Madrid, sendo que em julho de 2019 tinha alcançado 21490 registos, mais de quatro vezes superior à cifra de 2014. A informação disponível não permite averiguar o ritmo de crescimento antes de 2014 e além disso há também uma lacuna em 2016, como mostra a figura 61. Desde 2014 que o arrendamento de curta duração tem vindo a crescer de maneira acentuada, sendo que num único ano (2017 a 2018) acrescentaram-se, aproximadamente, 5000 listagens – o

⁴¹ Esta informação encontrada na página web do *InsideAirbnb* faz referência a novembro de 2018.

equivalente a $\frac{1}{4}$ da oferta atual. Não existem sinais de abrandamento, apesar de um contexto legislativo incerto e desfavorável. Precisamente nesse ano quando se aprovou na *Comunidad de Madrid*, o decreto 79/2014 que regulamentava esta atividade já existiam 4791 anúncios. É uma expansão observável nas figuras 62 e 63 com a expansão territorial desta atividade, bem como a sua densificação.

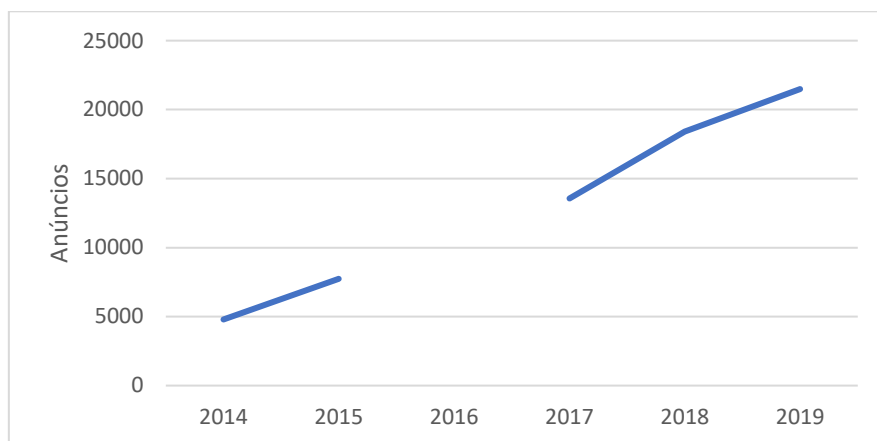


Figura 61 - Nº de anúncios de *Airbnb* na cidade de Madrid

Fonte: *InsideAirbnb*

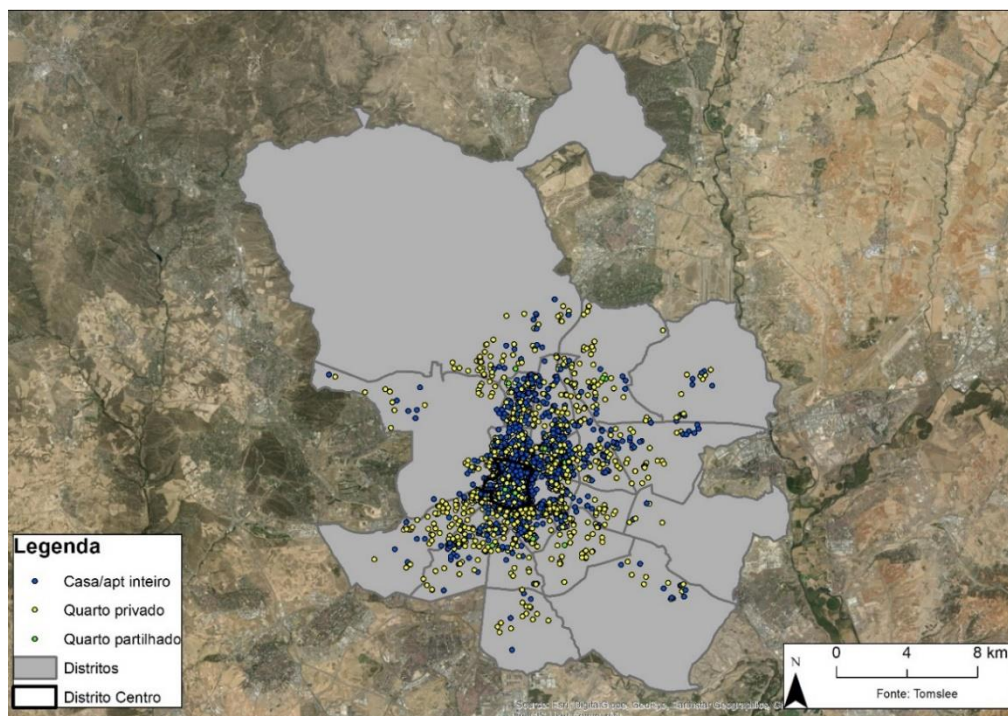


Figura 62 - Listagens no *Airbnb* em 2014 na cidade de Madrid

Fonte: *Tomslee*

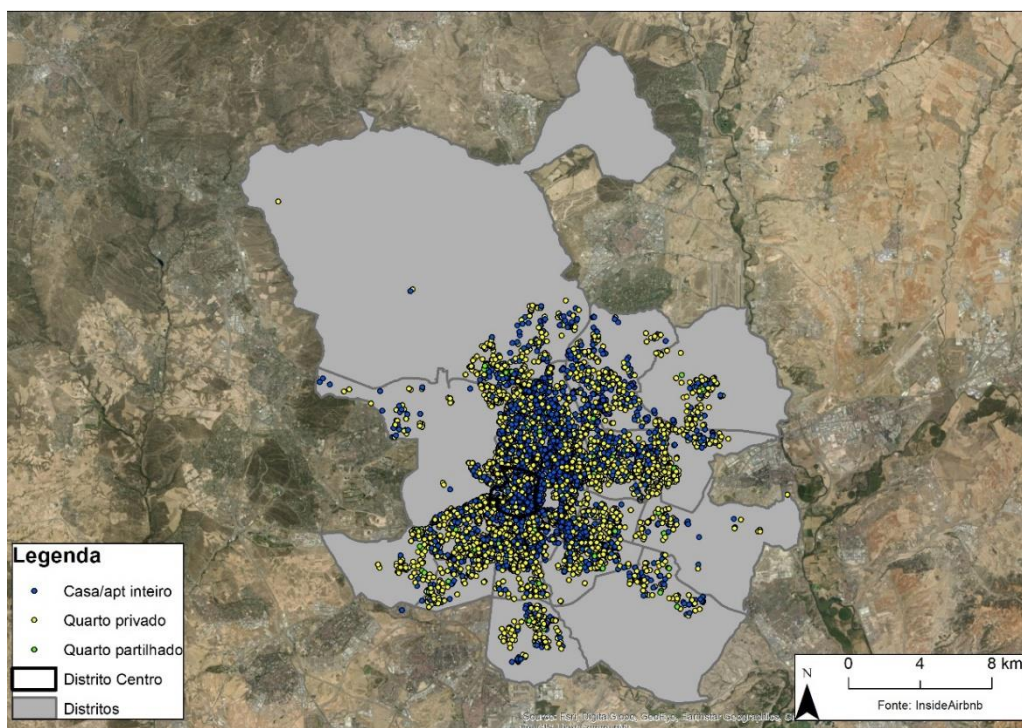


Figura 63 - Listagens no *Airbnb* em 2019 na cidade de Madrid

Fonte: *InsideAirbnb*

Como foi mencionado antes, o registo oficial⁴² não é acessível publicamente. Contudo, a escassa informação disponível deste registo permite tirar algumas conclusões sobre o grau de legalidade desta atividade na cidade de Madrid. Em 2016 estavam registados 2191 alojamentos num total 4507 apartamentos em 2015, o que se traduziria num rácio de legalidade de 49%, que seria seguramente inferior face ao desfase temporal. No seguinte ano, o número de registos dispara para 8351 alojamentos. Esta cifra supera o total de listagens do mesmo período – 7910 “casas ou apartamentos inteiros”. Estas unicamente fazem referência ao *Airbnb* e é difícil quantificar precisamente o tamanho deste universo devido à falta de dados precisos para todas as plataformas digitais que existem e também pelo facto de o mesmo alojamento ser anunciado em múltiplos sítios. Independentemente destas questões, os montantes apresentados indicam que é um setor com um nível de legalização elevado. Em 2018 constata-se um contexto semelhante, se bem que aqui as listagens do *Airbnb* superam o registo oficial – 11321 e 10279 alojamentos, respetivamente (quadro 10).

⁴²Não contempla a modalidade “Quartos”

	2016			2017			2018		
	Est.	Quartos	Cap.	Est.	Quartos	Cap.	Est.	Quartos	Cap.
Madrid	2191	2755	5149	8351	8869	10973	10279	10946	13450
Centro	1562	1887	3582	5385	5706	7213	6351	6687	8334

Quadro 10 - *Viviendas de Uso Turístico* em Madrid e no seu centro (Estabelecimentos, Quartos e Capacidade)

Fonte: *Registro de Establecimientos Turísticos da Comunidad de Madrid*

De igual modo à cidade do Porto, o arrendamento de curta duração tem o centro como uma área de particular concentração, como é observável nas figuras 64 e 65. No Distrito *Centro*, em julho de 2019, encontrava-se quase metade de toda a oferta existente em Madrid, ou seja, 10077 anúncios. Dentro desta delimitação territorial, os bairros de *Embajadores* e *Universidad* detêm as maiores cifras de todo o espaço urbano com 13% e 9%, o equivalente a 2756 e 2038 listagens, por ordem respetiva. Se a avaliação for alargada à “Amêndoa Central” verifica-se que 75% de todos os anúncios situam-se nesta área. Uma dinâmica interessante que se desenvolveu entre 2014 e 2019 é que esta atividade diminuiu as suas cifras no centro da cidade. Cinco anos antes, 55% de todos os anúncios localizavam-se no distrito Centro e 84% na “Amêndoa Central”. O crescimento foi generalizado e foi mais intenso em termos absolutos no centro histórico, mas a periferia ganhou peso relativo, o inverso do que aconteceu no Porto.

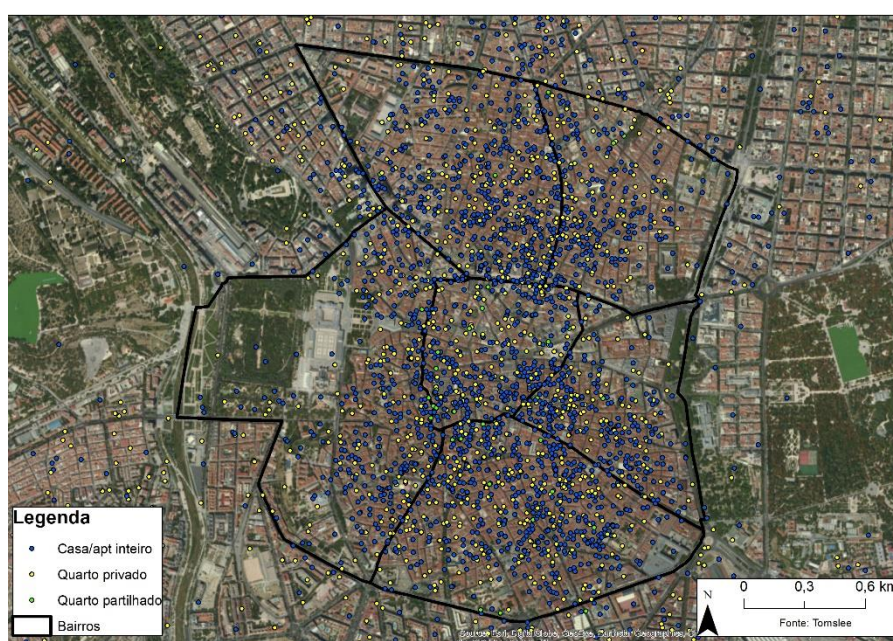


Figura 64 - Listagens no *Airbnb* em 2014 no distrito *Centro* de Madrid

Fonte: *InsideAirbnb*

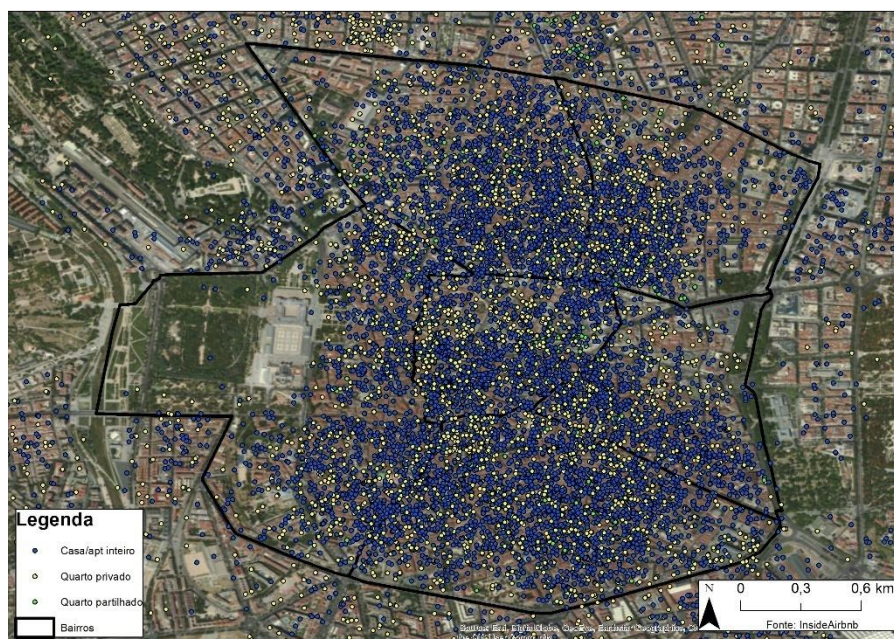


Figura 65 - Listagens no *Airbnb* em 2019 no distrito *Centro* de Madrid

Fonte: *InsideAirbnb*

No mercado de arrendamento de curta duração da cidade de Madrid, a tipologia “Quarto privado” destaca-se pelo seu elevado peso, aproximando-se da marca dos 40%. Desde 2014 que tem havido flutuações pequenas nos seus valores, sendo que o valor mais recente (de 2019) é 2 p.p inferior ao máximo observado em 2014 de 40,5%. O restante universo é, essencialmente, composto por “casas ou apartamentos inteiros”, uma vez que os “quartos partilhados” são residuais, na ordem de 1%. No centro da cidade, a comercialização de alojamentos inteiros é uma prática com maior importância. No ano atual, a tipologia de “casas ou apartamentos inteiros” neste território era superior em 13 p.p. em comparação às cifras de todo o espaço urbano (figura 66).

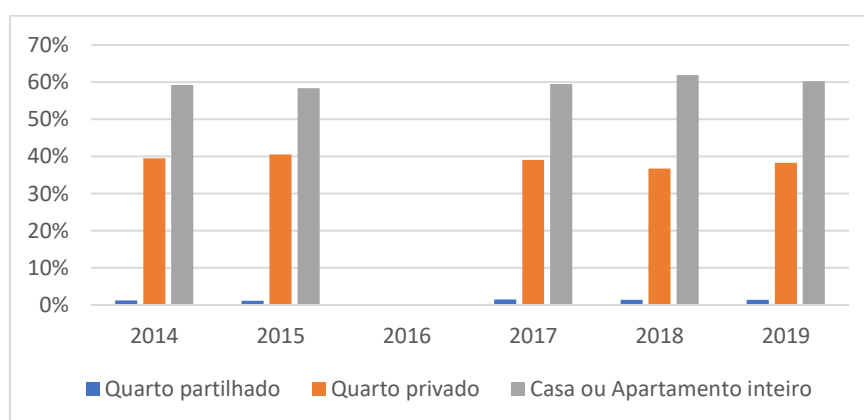


Figura 66 - Tipologia dos anúncios do *Airbnb* na cidade de Madrid

Fonte: *InsideAirbnb*

A parca informação oficial não viabiliza uma análise semelhante à do Porto, em virtude de só existir estatísticas sobre o número de estabelecimentos (não incorpora a modalidade quartos) e o número de quartos e lotação que possuem.

Como já foi constatado esta atividade sentiu uma explosão do número de explorações de arrendamento turístico, dos já quase 5000 anúncios em 2014 para mais de 2000, cinco anos mais tarde. Restringindo a análise à tipologia de alojamentos inteiros, estes contavam com 10946 quartos repartidos entre 10279 estabelecimentos (quadro 10), o que demonstra uma tipologia predominante de T1, pois a dimensão média é de 1,06 quartos por alojamento. Adaptando o rácio da cidade do Porto (4,2 utentes) a este contexto (3,42 utentes⁴³), o arrendamento de curta duração tem capacidade para acomodar, aproximadamente, 35 mil pessoas. É no Distrito *Centro* onde se encontra o grosso da oferta, com 6351 alojamentos que podem hospedar 21 mil pessoas. Destas cifras ficam de fora a considerável percentagem de quartos que também representarão valores consideráveis, face à sua expressão. A oferta hoteleira na cidade de Madrid é composta por 1043 estabelecimentos que perfazem uma capacidade total de 86 mil pessoas. Em contraste com o Porto, o arrendamento turístico não supera quantitativamente esta oferta mais tradicional. Outro ponto de diferenciação entre os dois tipos de oferta é que apenas 32% da hotelaria se localiza no Distrito *Centro*. É a área com maior concentração, mas não manifesta uma posição tão preponderante, como acontece nas VUTs.

A “casa ou apartamento inteiro” média, segundo a informação encontrada no *InsideAirbnb* é anunciada 163 dias por ano. A figura 67 demonstra uma disponibilidade relativamente uniforme havendo apenas uma ligeira concentração acima dos 300 dias. No centro é ligeiramente superior com 169 dias. Não existem variações muito extremas entre os diferentes distritos, sendo que os valores mais altos se situam em *Usera* (227 dias), *Barajas* (192 dias) e *Vicálvaro* (188 dias). A amostra pequena destas unidades territoriais ajuda a explicar esta disparidade. Dentro desta tipologia de alojamento, 63,8% das listagens estão ativas mais de 90 dias por ano, não havendo uma diferença marcada no centro histórico. Em Madrid, uma porção expressiva dos alojamentos inteiros não aparenta ser anunciado de forma permanente, uma vez que 36,2% dos anúncios estão ativos nesta plataforma por menos de 90 dias, um indicador consistente com o arrendamento ocasional e/ou sazonal. Se a esta cifra, juntarmos o elevado peso da tipologia de “quarto privado” obtém-se uma oferta menos assente na comercialização

⁴³Varia em função da dimensão média dos quartos por alojamento

profissional e continuada, principalmente se comparado ao contexto da cidade portuense. Esta baixa disponibilidade não se encontrava quatro anos antes. Em 2015, um apartamento estava livre para ser arrendado 280 dias, ou seja, mais quatro meses.

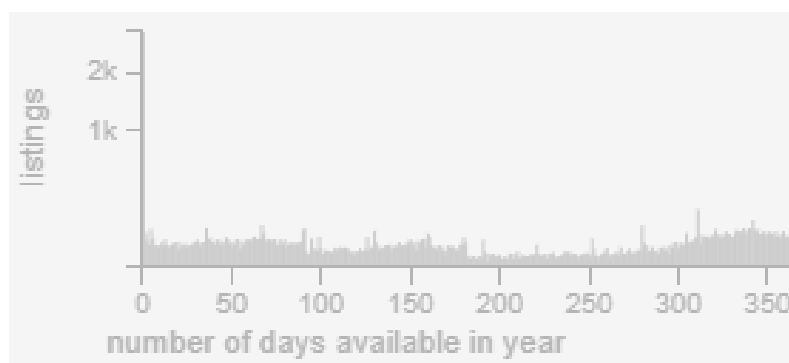


Figura 67 - Disponibilidade dos anúncios do *Airbnb* na cidade de Madrid (novembro de 2018)

Fonte: Retirado de *InsideAirbnb*

Como foi especificado previamente, a distribuição dos rendimentos obtidos por esta atividade varia conforme a natureza dos proprietários e das suas propriedades. No seu conjunto, as 11197 listagens existentes em novembro de 2018 tinham um preço por noite de 114€ e uma taxa de ocupação de 33%, o que se traduzia em 121 noites arrendadas por ano e um rendimento estimado de 882€ por mês. Os anúncios mais ativos representavam, sensivelmente, metade da oferta de alojamentos inteiros e apresentavam um preço medio de 87€ por noite com uma taxa de ocupação de 56%. O maior grau de arrendamento, uma consequência do preço reduzido, resulta naturalmente numa maior ocupação e num rendimento mensal estimado de 1419€ por mês, isto é, um valor superior em mais de 500€ comparado ao anúncio médio. O centro histórico com os mesmos parâmetros não se diferencia em grande medida, tem meramente valores ligeiramente superiores (quadro 11).

	Total	Anúncios mais ativos
Listagens (Casa ou apartamento inteiro)	11197	5784
Preço por noite:	114 €	87 €
Taxa de ocupação:	33%	56%
Estimação de noites arrendadas/ano:	121	204
Estimação de rendimento/mês:	882	1419

Quadro 11 - Características de atividade dos anúncios de *Airbnb* em Madrid (novembro de 2018)

Fonte: *InsideAirbnb*

O arrendamento turístico associado às novas plataformas digitais é uma atividade com grande influência em Madrid e no Porto. Implementou-se em ambas muito rapidamente, assistindo a um crescimento acentuado nos últimos anos. Em cerca de cinco anos os anúncios listados no Airbnb quadruplicaram nos dois territórios. Os respetivos centros históricos albergam a maioria das explorações e, por isso, é a área mais sujeita às influências do arrendamento de curta duração, dado que no resto das cidades não há pontos de semelhante concentração. Representou também um incremento avultado e rápido da capacidade de alojamento, adicionando milhares de quartos em poucos anos e no caso do Porto excedendo a oferta hoteleira existente. Portanto são territórios com parecenças no que concerne às características gerais desta atividade. Contudo diferenciam-se em alguns aspetos. O Porto detém uma oferta mais assente nos alojamentos inteiros com uma menor percentagem de quartos privados ou partilhados em comparação com Madrid. E estes alojamentos têm também uma disponibilidade bem maior, sendo que em média estão disponíveis mais três meses. No essencial, a cidade do Porto dispõe de uma oferta mais assente no arrendamento de moradias ou apartamentos inteiros durante mais tempo.

5.3. O perfil dos proprietários: individuais e empresariais ou profissionais

Com o objetivo de melhor conhecer o perfil dos proprietários e das suas propriedades de arrendamento de curta duração, bem como a realidade desta atividade procurou-se o contacto inicial com as associações que representam este setor, nomeadamente, a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), *Madrid Aloja* e a *Asociación de Gestores de Viviendas de Uso Turístico* (ASOTUR). Contudo, não foram obtidas respostas favoráveis de colaboração por parte destas entidades fosse para entrevistas com um representante seu ou como intermediárias com os seus associados para a realização de entrevistas e/ou inquéritos a proprietários de alojamento local. Para contornar esta situação fez-se uso do RNAL com o intuito de colher a informação necessária para o envio de um questionário a proprietários de AL. No caso de Madrid, a inexistência de equivalente registo público e a indisponibilidade das associações não permitiu a realização de semelhante trabalho de campo.

O inquérito aos proprietários decorreu de 4 a 20 de abril de 2019 na aplicação Google Docs. Foram conseguidas 130 respostas em um universo de 7424 registos⁴⁴ que

⁴⁴ Base de dados do RNAL a final de março relativamente ao município do Porto

correspondiam a 3466 e-mails únicos o que consiste numa taxa de resposta de 3,75%. Ainda que seja uma amostra algo pequena permite conhecer uma parte da realidade deste setor. Este questionário procurou conhecer as características dos imóveis e o perfil dos proprietários, o impacto que tem esta atividade na vida dos inquiridos, os desafios do AL e o investimento que lhe está associado.

A idade média de um proprietário de AL na cidade do Porto é de 45 anos, sendo que o mais novo tem 23 anos e o mais velho 71 anos. É sobretudo uma população com elevada formação académica, dado que 105 dos 130 inquiridos têm escolaridade igual ou superior à licenciatura ou bacharelato. Encontra-se neste grupo de indivíduos variadas profissões que refletem as altas qualificações existentes, tais como, economistas, arquitetos, engenheiros, professores. É um perfil maioritariamente de classe média.

Da amostra conseguida excluíram-se 7 registos que faziam referência a 13 estabelecimentos de hospedagem – apartamentos turísticos e *hostels*, uma vez que esta modalidade fica fora do âmbito desta investigação. A restante amostra contempla então 123 respostas que incluem apenas apartamentos e moradias e é a partir de aqui que se faz a análise. De acordo com os dados obtidos cada proprietário tem, em média, 1,93 registos. Por sua vez, a mediana é de 1. Deve-se à desigual distribuição da propriedade, uma vez que a maioria detém apenas uma exploração (58%). As explorações múltiplas mais comuns são de 2 e 3 por proprietário e compreendem outros 30% da amostra em questão. Há também indivíduos com 4, 5 e até 10 propriedades no mercado de arrendamento turístico, mas existem em menor número. No entanto, os anfitriões com listagens múltiplas representam a maior parte dos registos, possuindo 166 imóveis enquanto as explorações individuais constituem apenas 71 imóveis (quadro 12).

Nº Alojamentos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nº Proprietários	71	25	12	5	5	3	1	0	0	1
% Proprietários	57,7	20,3	9,8	4,1	4,1	2,4	0,8	0	0	0,8

Quadro 12 - Nº e % de alojamentos por proprietário

Fonte: Inquéritos realizados

Em termos gerais, as características das propriedades da amostra correspondem à prévia análise do mercado de alojamento local. A UF do Centro Histórico é a localização *prime* para o desenvolvimento desta atividade, seguida pela freguesia do Bonfim (quadro 13). Os apartamentos e moradias compõem quase toda a oferta, sendo que os quartos (privados ou partilhados) são residuais. A capacidade mais comum nos alojamentos é de 3 a 4 hóspedes, sucedido por 1 a 2 hóspedes. É consistente com a informação existente

no RNAL, de onde foram extraídos os contactos. A modalidade “quartos” era minúscula e, no geral, os imóveis dispunham de capacidade para alojar quatro hóspedes, ainda que a tipologia dos fogos predominante era o T1. E na questão da disponibilidade, os inquiridos operam neste mercado de forma permanente. Somente 9% arrendou a sua propriedade(s) de forma sazonal ou ocasional. As plataformas digitais de preferência são o *Airbnb*, *Homeaway* e o *Booking*. No entanto, o *Airbnb* destaca-se por ser utilizado sozinho ou sempre em conjunção com outras plataformas de intermediação. São escassos os proprietários que não fazem uso do *Airbnb* para anunciar o seu alojamento.

Localização	UF do Centro Histórico	Bonfim	Paranhos	Campanhã	Ramalde	UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	UF de Lordelo do Ouro e Massarelos
Nº	143	26	16	11	1	4	16
%	66	12	7	5	0	2	7

Quadro 13 - Distribuição dos alojamentos dos proprietários no concelho do Porto

Fonte: Inquéritos realizados

O alojamento local é para uma grande parte dos inquiridos uma fonte importante e substancial do seu rendimento – com o valor médio a ser 45%. Novamente, a distribuição é díspar com 56 respostas abaixo dos 50%, outras 22 a representar 50% e 28 superiores a 50% do rendimento. Os montantes mais comuns são 100% (13 proprietários) e 20% e 30% com 13 e 18 respostas, respetivamente. Um dado interessante é que não obstante o arrendamento contínuo dos seus imóveis, a generalidade dos proprietários não tem o AL como sua atividade principal. Só 36% encara esta atividade como principal e dentro deste montante, 20% mantém outra ocupação.

A elevada rentabilidade é o principal motivo para a transição para o arrendamento de curta duração apontada pelos inquiridos. Além desta motivação é também assinalado o desemprego como uma razão, onde o AL atuou como a fonte de rendimento quando não existia outra. De facto, quase dois terços dos inquiridos afirmam que o AL foi uma ajuda importante para ultrapassar a crise económica. Também a flexibilidade desta atividade (e a rigidez do arrendamento tradicional) é sinalizada como um fator de atração, pois possibilita a utilização do imóvel quando necessário e os proprietários não ficam expostos a situações de não pagamento, de acordo com algumas das respostas ao questionário. E, por último, o contacto com os turistas e outras culturas foi apontado como um fator para transitar para o mercado de arrendamento turístico.

O alojamento local teve e tem um papel fundamental das dinâmicas urbanas e residenciais do centro da cidade do Porto. Instalou-se, sobretudo, em fogos desocupados. Dos dados recolhidos, 50% das explorações instalaram-se neste tipo de fogos. Um dado consistente com a concentração desta atividade no centro, bem como, o considerável grau de alojamento vagos que existia nas freguesias do centro histórico à data dos censos de 2011, antes do início do *boom* turístico. O segundo uso anterior era ocupação pelo proprietário (18%). A rentabilidade elevada poderá ter motivado as pessoas a deslocar-se para outras áreas de menor valorização imobiliária para assim potenciar o valor dos seus imóveis em locais como o centro do Porto. De igual modo, a flexibilização da legislação relativa ao arrendamento habitacional e do ato de despejo, em 2012, facilitou a transição para o arrendamento de curta duração – 18% era arrendamento habitacional -, encarado como mais vantajoso em termos económicos e de menor risco face às situações de não pagamento por parte dos inquilinos. Nos restantes casos, a maioria refere-se a fogos de construção nova que foram colocados como primeira opção em AL e também antigos escritórios convertidos para este tipo de utilização (figura 68).

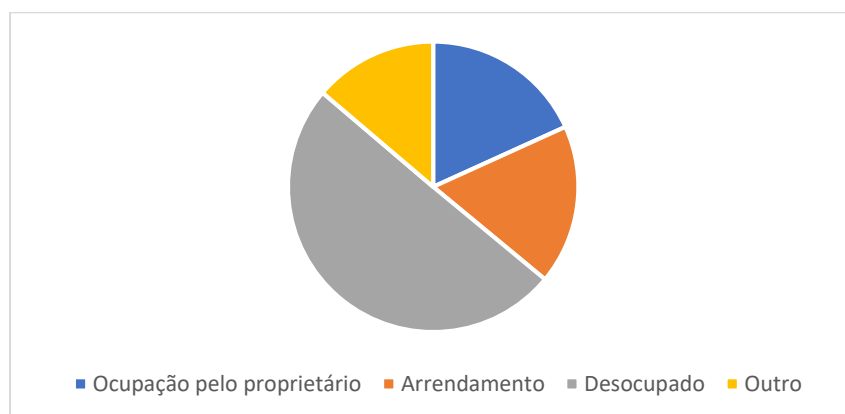


Figura 68 - Uso anterior dos alojamentos

Fonte: Inquéritos realizados

O alojamento local foi um impulsionador da reabilitação na cidade do Porto. Os inquiridos apontam o AL como uma razão fundamental. Três quartos dos alojamentos foram reabilitados e 70% dos proprietários afirma que não o teriam feito, se não fosse com este fim em mente (quadro 14). Esta recuperação do edificado foi realizada sobretudo com capital próprio ou através da combinação deste com outras fontes de financiamento como familiares e/ou amigos e entidades bancárias. Apenas um número relativamente reduzido não fez uso do seu próprio capital – 20% (figura 69). Demonstra uma

disponibilidade financeira considerável consistente com o perfil de classe média explorado previamente.

	Sim	Não
Reabilitação da propriedade	73,1%	26,9%
Recorreu a fontes de crédito	20,7%	79,3%
Investimento significativo	68,9%	31,1%
Reabilitou com AL em mente	69,7%	30,3%
Reabilitaria se não fosse para AL	49%	51%

Quadro 14 - Reabilitação das propriedades

Fonte: Elaboração própria

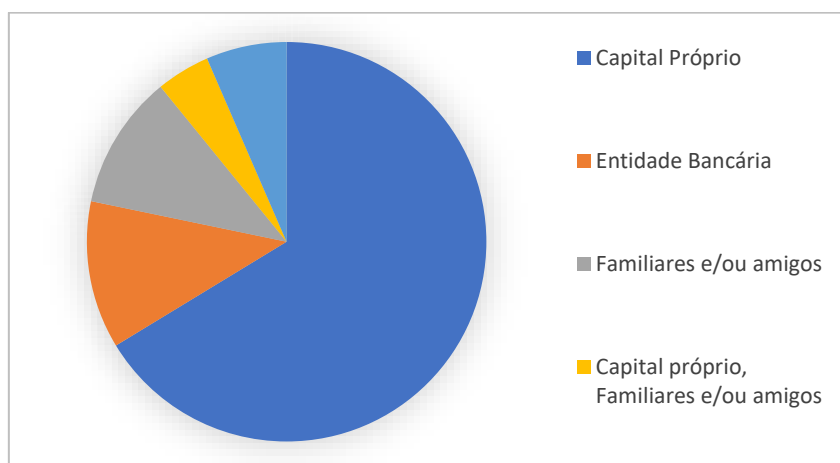


Figura 69 - Fonte do capital investido nas obras de reabilitação

Fonte: Inquéritos realizados

No que concerne ao uso que dariam ao seu imóvel ademais do alojamento local, mais de metade dos inquiridos (53%) optaria por arrendar as suas propriedades para fins residenciais (figura 70). Contrasta com a visão negativa e a desconfiança que o mercado de arrendamento residencial ganhou nas últimas décadas e que, todavia, persiste inclusive nalgumas respostas a este questionário. A formidável valorização dos valores imobiliários na cidade do Porto e, acima de tudo, no seu centro histórico parecem tornar o arrendamento uma opção viável para muitos proprietários de alojamento local. Atualmente, o arrendamento residencial e o turístico alcançarão cifras de rendimento semelhantes e no caso do arrendamento residencial este implicará menores gastos de manutenção e de dedicação a esta atividade. A venda dos imóveis seria a segunda eleição com 21% destes a serem colocados no mercado de compra e venda. É uma perda da importância desta modalidade, pelo menos neste contexto, se for levada em conta a hegemonia que teve nas últimas décadas. Nos restantes casos, 8% elegeria manter as propriedades desocupadas e 5% utilizaria como habitação própria. Denota que muitos poucos dos inquiridos escolheria fazer uso destes alojamentos para satisfazer as suas

necessidades habitacionais, uma vez que estes serão propriedades secundárias para rentabilizar.

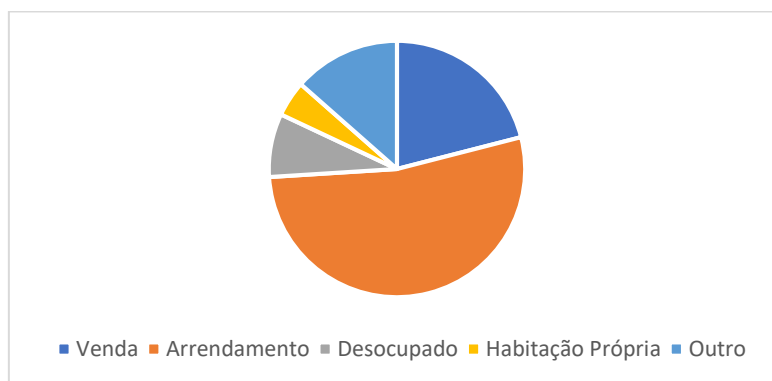


Figura 70 - Uso potencial dado em alternativa ao AL

Fonte: Inquéritos realizados

A amostra recolhida não tem uma grande dimensão, mas permitiu perceber as características de parte do universo do alojamento local, principalmente dos proprietários singulares. Os que possuem uma única exploração de AL são majoritários, contudo são os proprietários com múltiplas propriedades que detêm a maior parte dos alojamentos. É um fenómeno que se observa em vários contextos, nomeadamente, a distribuição desigual da propriedade. Os motivos para converter os seus fogos são múltiplos, mas é a rentabilidade a principal razão apontada pelos inquiridos. Estes instalaram-se, principalmente, em fogos desocupados o que significa que o impacto no mercado residencial não foi tão grande como esperado. Não obstante, um número considerável de alojamentos dedicados à habitação permanente foi desviado para o arrendamento turístico, ainda que metade desses tenha sido por iniciativa do próprio proprietário. Um aspeto muito interessante é que apesar da desconfiança demonstrada por vários dos inquiridos face ao arrendamento residencial, atualmente a sua maioria optaria por esta modalidade de ocupação em alternativa ao AL. Sinaliza um crescimento da confiança e também demonstra que a rentabilidade do arrendamento residencial atingiu níveis atrativos, uma vez que é o principal fator na altura de escolher o destino das suas propriedades. A reabilitação do edificado foi também fomentada pelo AL, sendo que $\frac{3}{4}$ dos proprietários afirmaram ter realizados melhorias nos seus fogos e o arrendamento turístico foi apontado como a razão fundamental. Estas obras de melhoria foram realizadas, principalmente, através de capital próprio. É algo que constitui um investimento significativo para o proprietário e, por isso, demonstra uma considerável capacidade financeira – consistente com um perfil de classe média.

Na sua conceção inicial, o arrendamento de curta duração (*homesharing*) através das plataformas digitais centrava-se no aproveitamento de bens destinados à habitação que estão em subutilização, tais como, um quarto extra ou uma casa quando o proprietário esteja ausente devido a um período de férias ou por motivos profissionais. Contudo, a sua evolução tem-se afastado destes princípios e cada vez mais é encarada como uma mera atividade económica e oportunidade de investimento, onde os atores operam numa lógica de competição e de maximização do lucro.

O mercado de alojamento local do Porto caracteriza-se pela presença maioritária de empresas. De acordo com os dados do RNAL, 53% de todos os registos (3748) estão associados a titulares de natureza coletiva o que demonstra um claro cunho empresarial. Encontra-se uma gama de empresas variadas oriundas de diferentes setores de atividade, tais como, desde os mais esperados e mais numerosos, tais como, do imobiliário, da construção e do turismo até empresas do setor agrícola e da saúde. Existem 1057 titulares coletivos o que daria uma média de 3,5 registos por cada. Porém há uma disparidade substancial na distribuição da propriedade. Apenas 404 AL pertencem a titulares coletivos individuais. Os restantes referem-se a entidades com múltiplas explorações. As empresas com 2 a 7 AL detêm 1542 explorações e as empresas com mais de 8 AL têm 1800 registos, ou seja, 25% de toda a oferta de AL no Porto pertencia a este subgrupo. O titular com mais registos possui 92 AL e o segundo e terceiro têm 50 e 47 AL, respetivamente. Foi possível verificar que dois destes titulares são empresas de gestão, uma vertente deste mercado que será explorada neste capítulo.

Nos titulares de natureza singular também se observa a profissionalização deste setor. A existência de proprietários com múltiplas listagens é também uma realidade, como indica os dados do questionário ou por mera observação do registo de alojamento local. Isto aliado à elevada disponibilidade dos alojamentos (222 dias por ano) demonstra que a sua vasta maioria está inserida, permanentemente, no arrendamento de curta duração e, desta forma, não se está a maximizar recursos em subutilização como inicialmente conceptualizado. A diminuta dimensão da tipologia de “quartos privados” e “quartos partilhados” – 19% de todos os anúncios - mostra que a economia da partilha é apenas uma fração do mercado de arrendamento de curta duração.

Não é possível avaliar de igual forma a distribuição da propriedade no contexto da cidade de Madrid face à menor quantidade de informação disponível relativa a esta atividade. No entanto aparenta ter uma economia do alojamento turístico menos profissionalizada se for tido em conta o menor nível médio de disponibilidade (169 dias

por ano) das explorações. Pode indicar que uma maior percentagem dos anúncios está disponível por curtos períodos de tempo (p.ex 30/60 dias) associados a férias e viagens de negócios. As cifras consideráveis de “quartos privados” e “quartos partilhados” – 40% dos anúncios listados no *InsideAirbnb* – têm a maior correspondência com a continuação da economia da partilha, dado que constituem bens não utilizados ou/em subutilização e que pode assim ser aproveitado o seu potencial. É importante referir que uma parte desta oferta são apartamentos cujos quartos são anunciados individualmente e não como um todo. No entanto, não é possível estimar a dimensão deste fenómeno. Independentemente disto, o arrendamento de curta duração em Madrid aproxima-se mais dos princípios da economia da partilha em comparação com o Porto.

As empresas de gestão de alojamento turístico são uma parte integrante da crescente profissionalização do setor. Possibilitam a um proprietário a rentabilização de um ou mais imóveis, sem despendar a elevada quantidade de tempo que seria requerida. A maioria das empresas oferecem um leque de serviços para acomodar as preferências dos clientes. A oferta pode ser classificada em 4 categorias:

- Gestão “Express” – Administração básica do anúncio (listagem e otimização do mesmo)
- Gestão integral – Todas as tarefas relacionadas com o arrendamento turístico são assumidas pela empresa
- Gestão de check-in – Receção de hóspedes
- Gestão digital – Comercialização e divulgação nas plataformas digitais, bem como, administração das reservas.

As comissões cobradas variam entre os 5% e os 25%, em função do plano escolhido pelo proprietário. Há também empresas que dispõem da hipótese de optar por uma renda fixa. Para serviços como o check-in, o serviço de limpeza ou serviço de manutenção cobra-se mediante a utilização e não uma taxa. A gestão online tende a rondar os 8-10% dos rendimentos, enquanto a gestão completa da acomodação varia entre os 20-25%, sendo mais alta na cidade do Porto. O serviço de check-in é, normalmente, 15 a 20 euros por uso. São estes os serviços mais comuns neste tipo de empresas. Há empresas que oferecem uma gama de serviços mais diversificada, tais como, a limpeza do alojamento, o aluguer de toalhas e/ou lençóis, a renovação do alojamento incluindo o seu design e decoração, a manutenção e reparação da acomodação, a obtenção da licença de uso, entre outros (Cohosting, 2019).

Ambas as cidades contam com um mercado de gestão de alojamento turístico substancial e diversificado e com empresas que atuam em várias escalas, desde a local à internacional. No Porto operam mais de duas dezenas de empresas de gestão de alojamento local. O boom turístico levou ao nascimento de muitos empreendimentos com raízes locais, representando a maioria do mercado e, naturalmente, à atração de investimento nacional e estrangeiro, refletido em empresas como a *BnBLord*, *GuestReady*, *FeelslikeHome*, *TheCity Concierge*, etc. Em Madrid observa-se uma estrutura semelhante com uma grande quantidade de empresas e de diversas origens, tal como, no Porto. É de destacar a presença de duas das maiores empresas do setor, nomeadamente, a *Hostmaker* e a *FriendlyRentals*.

A proliferação do alojamento turístico e o potencial económico associado tem atraído o negócio imobiliário para este setor. Ademais das entidades que se dedicam exclusivamente à gestão dos imóveis no alojamento local, encontra-se também empresas que unem esta atividade ao investimento imobiliário. Complementam a mediação imobiliária com serviços de gestão dos alojamentos com o intuito de oferecer mais uma opção de rentabilização dos ativos para quem investe em imobiliário. Na conjuntura portuense, a *Imoreab*, a *I wish* e a *Alojamento Ideal* são as empresas que operam com este modelo de negócios. Em Madrid, a *Stay A Day* é o único caso semelhante. Há ainda as empresas que combinam serviços de arrendamento turístico com a atividade imobiliária, vendendo e arrendando imóveis de forma tradicional. Neste caso, a gestão dos alojamentos é uma parte integral e não um complemento. Enquadram-se aqui, a *Liiving* e a *Hostwise*.

As empresas de gestão representam uma fatia significativa da oferta de alojamento local. Para conhecer a composição deste setor de atividade recorreu-se ao *InsideAirbnb*, aos *websites* das empresas e às suas páginas de perfil no *Airbnb*.

Na cidade do Porto, estas constituem quase 20% de todos os registos presentes no RNAL (1430 de 7500). É de referir que este valor é inferior ao total do universo desta atividade empresarial, visto que não foi possível obter valores para todas as empresas e que é previsível que nem todas foram encontradas e inventariadas. Este mercado tem uma dimensão mediana de 57 listagens distribuídas por 23 empresas analisadas. No entanto encontram-se números muito díspares, já que a maior e a menor empresa têm 528 e 9 propriedades, respetivamente. A caracterização do número médio de imóveis por proprietário é complicada, pois depara-se com o facto de depender diretamente da resposta das empresas ao trabalho de campo realizado. Duas empresas responderam ao

inquérito enviado e evidenciam que, a maioria dos clientes têm um só imóvel em AL, contudo os que possuem múltiplas propriedades (podendo chegar a 12) acabam por ter uma influência considerável nos valores médios.

Em Madrid esta gestão profissional apresenta valores absolutos semelhantes ao Porto com cerca de 1500 imóveis repartidos por 30 empresas, ou seja, uma média de 75,2 e uma mediana de 60,5 propriedades. Estas cifras têm o maior potencial para crescer, uma vez que para um terço das empresas listadas não se conhece a sua dimensão. É mais complicado enquadrar o número e a importância destas empresas no mercado de arrendamento de curta duração. Esta situação é uma consequência do caos e incerteza dos últimos anos que envolvem o alojamento turístico, tal como desenvolvido anteriormente no capítulo III. A estimativa mais baixa ronda os 8500 anúncios no *DataHippo*, enquanto a mais elevada é cerca de 17000 no *InsideAirbnb*. Segundo o registo oficial da *Comunidad de Madrid*, a março de 2019, existiam cerca de 10500 anúncios ativos⁴⁵, ou seja, 13,5% da oferta estava gerida por empresas especializadas. No entanto, estes valores são apenas indicativos, face à incerteza e à pouca fiabilidade dos dados existentes.

Com base na informação disponível, o Porto tem um mercado de gestão profissional de alojamento local bastante desenvolvido, enquanto Madrid fica um pouco atrás, com menos sete pontos percentuais de *marketshare* das empresas de gestão e igual número de imóveis comparativamente ao Porto. Uma possível explicação é que a incerteza legislativa tem desencorajado a realização de um maior número de investimentos, tendo em conta a grande dimensão e atratividade do setor turístico em Madrid.

A importância desta atividade é perceptível na lista dos vinte maiores anfitriões elaborada pelo *InsideAirbnb*. Destes vinte, doze são empresas de gestão, em ambas as cidades. Estas cifras poderão ser superiores, em função de alguns destes “*TopHosts*” não terem indicação da sua natureza, podendo ser empresas. Um exemplo disto é a *FriendlyRentals* com o seu pseudónimo “Raquel”, agora modificado para “Claudia” (Martinho, 2018). Outra possibilidade é que várias empresas anunciam os alojamentos em nome dos proprietários ou dos gestores dos imóveis e, por isso, não são captados nesta lista. O “*The Porto Concierge*” exemplifica esta situação ao ter 528 propriedades a seu cargo, mas anuncia-as em nome individual. Para uma página de recolha de informação como o *InsideAirbnb*, estes anúncios são interpretados como uma pessoa a partilhar 1 ou 2 imóveis e não como uma parte integrante de uma atividade empresarial.

⁴⁵Não é obrigatória a inscrição no registo.

5.4. O impacto na população local

	Cortes	Palacio	Sol	Embajadores	Centro	Justicia	Universidad
Nº	22	10	7	10	5	1	0
%	40%	18%	13%	18%	9%	2%	0%

Quadro 15 – Bairro de residência dos inquiridos no Centro de Madrid

O impacto do turismo e, especificamente, do arrendamento turístico é um tópico de crescente debate em diferentes cidades, tais como, Barcelona, Amesterdão, Veneza, Edimburgo, Praga, entre outros. Pretendeu-se, por isso, avaliar os efeitos da presença de alojamento turístico dentro de edifícios residenciais. Na cidade de Madrid foram contactadas múltiplas associações de moradores, principalmente, no centro da cidade onde a pressão e a concentração deste tipo de alojamento é mais intensa. Foi obtida uma resposta favorável da *Asociación Vecinal de Sol y Barrio de las Letras* (AAVV Sol y Barriode las Letras). Através da intermediação desta associação realizou-se um inquérito a moradores do distrito Centro. No Porto não foi possível realizar trabalho de campo semelhante devido à quase inexistência de associações de moradores. Foram efetuados contactos com a Associação de Moradores e Moradoras do Centro Histórico do Porto (AMCHP) e movimentos como o “Direito à cidade” e o “Porto não se vende” numa tentativa de obter entrevistas e contactos de moradores para a realização de inquéritos, mas sem sucesso.

O questionário decorreu do dia 10 de fevereiro ao dia 13 de março de 2019 na aplicação Google Docs. Foram conseguidas 56 respostas o que é um valor baixo considerando a população que vive no centro da cidade. Com este ponto em mente, os resultados deste inquérito são encarados apenas como indicativos. Procurou-se conhecer de que forma a presença do alojamento local afeta a vida diária dos moradores do centro da cidade de Madrid. Realizou-se também uma entrevista com um representante da associação de moradores com o intuito de entender a perspetiva da mesma face à situação do arrendamento de curta duração, a sua atuação nesta temática e a avaliação que esta faz à atuação do poder público.

As respostas originam de vários bairros do distrito centro, mas é o bairro de *Cortes* que dispõe do maior número (quadro 15). Isto deve-se ao facto de *las Letras* inserirem-se administrativamente em *Cortes*. A população residente deste território possui níveis de

Fonte: Inquéritos realizados

escolaridade elevados – 43 dos 56 inquiridos têm estudos universitários. De acordo com o representante da Associação o *Centro* e, em particular, *Sol* e *Cortes* já tinham experimentado processos de gentrificação nos anos 90, o que contribuiu para a atual composição demográfica. Neste período, esta área estava envelhecida e em declínio. Os questionados são residentes de longo prazo com a maioria a viver no centro há mais de 10 anos.

A presença de VUTs verificou-se em quase todas as respostas, somente 7 não tinham arrendamento turístico nos seus locais de residência. Dos que têm esta modalidade de alojamento presente, a existência de 1 e 2 alojamentos num edifício residencial, como evidencia o quadro 16 é o mais comum. Um edifício pode também ser alvo de uma concentração de VUTs como constaram 6 inquiridos. A existência desta atividade em espaços dedicados à habitação permanente gera efeitos negativos para os seus moradores. Todos (com a exceção de um) os questionados afirmaram que se sentem incomodados por estes alojamentos de natureza turística. Os problemas assinalados incluem o ruído, a degradação dos espaços comuns, a perda dos vínculos de vizinhança, o movimento extra, a insegurança causada pela contínua entrada e saída de estranhos e o aumento da quantidade de lixo. São situações apontadas em quase todos os casos. De facto, 35 dos questionados reporta ter-se queixado ao anfitrião do alojamento o seu incómodo perante várias ocorrências – “bêbados, música alta, lixo acumulado nas escadas, agressões verbais, mais turistas na habitação do que é suposto”; “uso inadequado do elevador, toques na campainha a horas intempestivas”; “barulho fora de horário, bater com as malas nos espaços comuns, deixar a entrada do edifício aberta”; “Festas e ruídos pela noite”. São relatos de acontecimentos derivados da acomodação de turistas em espaços destinados ao uso residencial.

	0	1	2	3	4	5 ou mais
Nº	7	11	17	9	6	6
%	13	20	30	16	11	11

Quadro 16 - Nº de VUTs reportadas pelos inquiridos existentes nos seus edifícios

Fonte: Inquéritos realizados

A este questionário responderam, maioritariamente, proprietários com apenas 7 a declararem-se arrendatários. A área de estudo em questão, como já foi visto, está muito

valorizada em termos imobiliários. É, por isso, alvo de uma forte procura por parte do setor imobiliário, uma vez que a maioria dos proprietários (22 de 42) recebeu propostas para vender o seu imóvel para posterior transformação em alojamento local, sobretudo de fundos e agências imobiliárias (quadro 17). Do lado dos inquilinos, o número de respostas é muito reduzido. A título indicativo, 6 dos 7 inquilinos afirmaram terem sido alvo de subidas significativas no seu contrato de arrendamento, sendo o arrendamento de curta duração e a especulação imobiliária apontados como fatores.

Origem da oferta	Fundo imobiliário	Particular	Agência imobiliária	Não sabe
Nº de respostas	14	5	2	1

Quadro 17 - Origem das propostas de compra

Fonte: Inquéritos realizados

O alojamento turístico influencia a permanência dos moradores no seu local de residência. Próximo de 60% dos inquiridos afirmou já ter ponderado alterar de residência devido à existência de arrendamento de curta duração. O incómodo gerado por esta atividade, nomeadamente, a degradação da qualidade de vida face ao acrescido ruído e movimento, a diminuição da qualidade do bairro e a atratividade das propostas para venda dos imóveis representam fortes motivações para a mudança de residência. O abandono dos moradores é uma situação observada na maioria das respostas e efetivamente é uma das características assinaladas na mudança do seu bairro. Juntamente com o abandono dos residentes, a modificação do tecido social e do tipo de comércio e serviços são os principais fatores de mudança que foram relatados pelos inquiridos (quadro 18).

O arrendamento de curta duração é visto como uma influência negativa no espaço residencial e a grande maioria dos inquiridos gostaria de ter a possibilidade de proibir este tipo de atividade nos seus condomínios e, de igual modo, fariam uso de tal opção.

	Sim	Não
Abandono dos moradores	39	16
Identidade do bairro	53	2
Mudança de Residência	33	22

Quadro 18 - Opinião dos questionados sobre alterações na qualidade de vida

Fonte: Inquéritos realizados

As observações realizadas até agora constaram-se, também, na entrevista realizada com o representante da AAVV. Considerava que a proliferação desta modalidade de alojamento era responsável pela transformação de fogos dedicados à residência permanente em alojamentos dedicados à atividade turística. E o resultado é a diminuição

da oferta para o arrendamento residencial e, consequente, subida de preços e expulsão da população residente. Este processo é acompanhado pela transformação do comércio tradicional para um comércio e serviços mais orientados a servir as necessidades dos turistas, por exemplo, hotelaria e bares. É, na sua opinião, um processo de turistificação que ocorre desde 2015/2016. A crise foi um fator determinante para o crescimento do *Airbnb* e do arrendamento de curta duração, um fenómeno aproveitado pelos fundos de investimento – “E com o *Airbnb* vêm os fundos de investimentos que compram, em primeiro lugar, habitação social. Neste bairro, dois edifícios de habitação social foram privatizados pela Câmara Municipal. O fundo de investimento Jackson despejou os residentes para os converter em alojamento turístico.” (entrevista à AAVV).

A associação de moradores procura regular esta atividade e, não a proibição, pretende que seja possível a convivência entre o uso turístico e residencial e que o *bairro* não se converta num parque temático desprovido de habitantes. A prossecução deste objetivo é feita através da análise e divulgação dos efeitos da turistificação, organizar mobilizações e elaborar estratégias jurídicas para a limitação do arrendamento de curta duração. É também avaliado que a esmagadora maioria das VUTs operam ilegalmente por não cumprirem com o *Plan General de Ordenación Urbana* (PGOU), uma vez que este plano afeta a maioria dos alojamentos de uso residencial e não os de uso turístico. É a visão que o poder local utilizou no seu mais recente plano em 2019. Contudo, a posição da associação é que a atitude do *Ayuntamiento* tem sido de tolerância para com esta atividade e só recentemente começa a mudar a sua atuação. O plano recente referente ao arrendamento turístico é visto como nada de novo, dado que as disposições do mesmo estavam já presentes no PGOU. A regulação idealizada para este setor pela AAVV é uma limitação quantitativa dos alojamentos e imputar os custos acrescidos da utilização das partes comuns do edifício, tais como, na luz, na limpeza e nos elevadores, bem como, uma taxa similar a um estabelecimento hoteleiro.

Neste inquérito e entrevista foi possível constatar os efeitos negativos da existência de arrendamento turístico em espaços residenciais. O tamanho da amostra não possibilita a generalização dos resultados, mas confere uma imagem das piores consequências desta atividade. Por um lado, há a dimensão quantitativa de subida de preços imobiliárias e das rendas que vai expulsando a população residente, sobretudo quem está inserido na modalidade de arrendamento. E, por outro, tem-se a dimensão qualitativa de degradação da qualidade de vida. A convivência piora, a possibilidade de descanso é infringida pela diferença de horários entre os residentes e os visitantes e a transformação da área de

residência em termos de comércio e serviços compele a população que habita nesta área a deslocar-se para outras de menor pressão turística. Pode-se observar assim as três formas de deslocação da população exploradas previamente – desalojamento direto; desalojamento por exclusão e desalojamento indireto. A substituição de habitação permanente por alojamentos destinados a fins turísticos implica a expulsão dos residentes, sobretudo os que estão sob a modalidade de arrendamento – desalojamento direto. A diminuição do stock destinado a habitação, aliado a uma valorização das áreas em função do fenómeno turístico impede o acesso de uma porção significativa da população local à habitação nestas áreas. O bairro de *Sol* e *Cortes* (e o *Centro* como um todo) encontram-se nesta posição, áreas cada vez mais caras e inacessíveis à generalidade da população – desalojamento por exclusão. O aspeto mais explorado por este questionário foi o impacto que a presença do arrendamento de curta duração tem num edifício residencial, mediante o acréscimo do ruído, de situações incómodas para a convivência e a perda de segurança. Leva até mesmo à mudança das pessoas que são proprietárias e não estão sujeitas ao risco de despejo ou subida das rendas como alguém sob contrato de arrendamento – desalojamento indireto.

No conjunto da cidade, o alojamento turístico não tem particular significado em termos quantitativos constituindo um mero 1% de todo o parque habitacional (quadro 19). Como já foi observado uma das características fundamentais desta atividade é a sua concentração espacial – no centro da cidade. No Distrito *Centro* este rácio de VUT⁴⁶/alojamentos familiares eleva-se para 9%. Se focarmos ainda mais a escala de análise percebe-se onde mais impacta esta atividade. Nos bairros de *Embajadores*, *Justicia*, *Universidad* e *Palacio* este rácio é inferior à média, na ordem dos 8%, cifras já por si altas. Porém é no bairro de *Cortes* e, principalmente em *Sol* que se atingem as maiores percentagens, sendo que nesta última área quase um quarto dos alojamentos familiares pode ser alojamento destinado a fins turísticos. Quer dizer que muitas unidades dedicadas ao arrendamento (e não só) foram convertidas em alojamentos turísticos, na procura de maior rentabilidade. A reforma legislativa de liberalização do mercado de arrendamento proporcionou mais facilidade para a resolução dos contratos e despejos dos inquilinos. A elevada percentagem de arrendamento residencial nesta área em comparação com o resto de Madrid resulta numa maior vulnerabilidade a esta transição para o arrendamento turístico. Resulta nos fenómenos acima mencionados de

⁴⁶ Incluído para o cálculo apenas a tipologia “casas ou apartamentos inteiros”

desalojamento direto e por exclusão. De modo consequente a tremenda aglomeração do arrendamento de curta duração pressiona os proprietários/inquilinos das suas habitações, mediante degradação da qualidade de vida tanto no local como no lugar de residência (edifício e vizinhança).

	Listagens "Casa ou apartamento inteiro"	Alojamentos familiares clássicos (2011)	Airbnb/Alojamentos familiares (%)
Madrid	12880	1320530	1,0
Distrito Centro	7383	79427	9,3
Embajadores	2004	24941	8,0
Justicia	879	10383	8,5
Universidad	1507	19891	7,6
Sol	1049	4521	23,2
Palacio	1116	13185	8,5
Cortes	822	6506	12,6

Quadro 19 - Rácio de anúncios de *Airbnb* de alojamentos inteiro pelo número de alojamentos familiares clássicos em Madrid

Fonte: Elaboração própria

Relativamente à cidade do Porto como foi explicado previamente não se realizou uma análise empírica e por esse motivo não é possível avaliar o processo de desalojamento por exclusão neste território. No entanto pode-se realizar um diagnóstico sobre as outras duas categorias de desalojamento. Neste caso, ao nível do concelho do Porto, o arrendamento de curta duração representa, aproximadamente, 6 em 100 alojamentos familiares clássicos. Na UF do Centro Histórico este rácio salta para 15 AL/Alojamento familiar, como evidencia o quadro 20. E nas antigas freguesias de São Nicolau, Santo Ildefonso, Sé e Vitória os valores alcançados são notáveis. Em Vitória, um terço dos alojamentos é utilizado para fins turísticos. Isto é, uma parte significativa do parque habitacional portuense e, particularmente, no seu centro não está disponível para uso permanente para fins residenciais. A elevada degradação e o grande número de alojamentos vagos existentes originaram uma vaga de reabilitação e, portanto, aproveitaram fogos que não estavam a ser aproveitados. Naturalmente, uma parte da atual oferta de AL no Porto não substituiu diretamente população. Também aqui as alterações legislativas ao arrendamento (liberalização) expuseram os inquilinos a situações de vulnerabilidade e de expulsão para utilização do imóvel distinta, nomeadamente, para uso turístico. Nesta área, a modalidade de ocupação predominante é o arrendamento, atingindo cifras na ordem dos 70% e 80% (exceto em Santo Ildefonso e Cedofeita). A população aqui residente está mais exposta à expulsão devido à sua condição de inquilino – o denominado alojamento direto

	Listagens "Casa ou apartamento inteiro"	Alojamentos familiares clássicos (2011)	Airbnb/Alojamentos familiares (%)
Porto	8626	137236	6,3
UF do Centro Histórico	4577	30588	15,0
Cedofeita	1065	15700	6,8
Miragaia	211	1522	13,9
São Nicolau	330	1585	20,8
Santo Ildefonso	1673	7126	23,5
Sé	656	2738	24,0
Vitória	642	1917	33,5

Quadro 20 -Rácio de anúncios de *Airbnb* de alojamentos inteiro pelo número de alojamentos familiares clássicos em Madrid

Fonte: Elaboração própria

A subida exorbitante dos preços de compra e venda e de arrendamento a nível municipal e no centro traduz-se na incapacidade de a população aceder à habitação nestas áreas altamente valorizadas. Os preços atualmente praticados excluem a maioria das pessoas, exceto as de maiores rendimentos que podem suportar estes custos. Transforma a composição socioeconómica do centro, pois os atuais e os anteriores residentes são de classe média-baixa. Estes ou são gentrificados por indivíduos de classe média-alta ou turistificados pela implementação do alojamento local. Dá-se o desalojamento por exclusão.

A dinâmica do desalojamento indireto não foi possível avaliar, porém há um número menor de residentes em regime de propriedade em comparação com Madrid. Os inquilinos também serão afetados pelas mesmas condições originadas pela existência de uma atividade turística dentro de um edifício residencial, como o ruído e outros. Tendo em conta, os rácios de AL superiores encontrados no Porto é previsível que este processo de desalojamento também tenha uma influência significativa, mas que requer um estudo mais aprofundado para ter uma melhor perceção.

Capítulo VI – Considerações finais

Nesta dissertação traçaram-se diversos objetivos, nomeadamente, descrever o crescimento e a evolução do alojamento local, identificar e caracterizar a natureza e o perfil dos proprietários que atuam no mercado de alojamento turístico e avaliar o impacto que a presença do arrendamento de curta duração tem na população local, tanto de forma quantitativa -valores imobiliários – como de forma qualitativa – degradação da qualidade de vida e as pressões gentrificadoras. O foco territorial foram as cidades de Madrid e Porto, com especial ênfase nos seus centros históricos.

Na execução desta dissertação recorreram-se a métodos quantitativos e qualitativos para cumprir os objetivos traçados. A realização de inquéritos foi um método fundamental, ainda que não tenha sido possível aplicar os inquéritos de igual maneira nos dois territórios. No Porto apenas foi possível efetuar um questionário aos proprietários de AL e em Madrid somente houve a possibilidade de inquirir a população residente.

Ambos os territórios presenciaram um crescimento acentuado do arrendamento de curta duração na sua delimitação territorial. No espaço de uma década, o alojamento local passou de ser uma atividade residual e de pouca expressão para uma atividade com números notáveis que rivalizam inclusive com a oferta hoteleira tradicional. É nos centros históricos que se concentra o AL, encontrando-se aqui metade ou mais da oferta existente. Apesar duma evolução e de características semelhantes apresentam algumas diferenças. A oferta de AL da cidade do Porto está mais assente nos alojamentos inteiros e, em média, está disponível durante um maior período de tempo ao longo do ano.

No perfil dos proprietários de alojamento local do Porto há uma clara divisão entre os proprietários de natureza individual e os de natureza coletiva. Os primeiros arrendam tipicamente um único imóvel, em contraste com as múltiplas propriedades que detêm os proprietários empresariais. Estes proprietários singulares têm, na sua generalidade, um perfil de classe média e arrendam o seu alojamento de forma permanente, não obstante, não constituí para muitos uma atividade principal. É uma fonte substancial de rendimento, sendo que para alguns representa todo o rendimento obtido num mês. Esta rentabilidade é o principal fator de atratividade do alojamento local e o que motivou muitos proprietários a começar a operar no mercado do alojamento turístico. A rigidez do arrendamento residencial foi o segundo motivo apontado pelos inquiridos. As explorações de alojamento local instalaram-se, principalmente, em fogos desocupados e foram potenciadoras da reabilitação do edificado, dado que mais de $\frac{3}{4}$ dos inquiridos

afirmou ter reabilitado o seu imóvel e que o alojamento foi um fator determinante nessa decisão. A realização destas obras de melhoria foi sobretudo através de capital próprio, o que revela uma considerável disponibilidade financeira e um perfil de classe média, tendo em conta este fator e a atividade laboral dos inquiridos. Na eventualidade de terem que abandonar o alojamento local, o arrendamento foi indicado como a opção principal. É um dado interessante, tendo em conta o historial deste regime de ocupação em Portugal e a desconfiança associada, apontada também pelos inquiridos desta investigação. Revela que o arrendamento está a aumentar em atratividade, provavelmente devido à subida dos valores das rendas, visto que proporciona uma maior rentabilidade e foi precisamente o grande motivo apontado pelos proprietários de alojamento local. Os proprietários de natureza coletiva constituem mais de metade do mercado no Porto. Possuem múltiplas propriedade, sendo que o maior proprietário possui 92 registos de AL. Há uma clara dinâmica empresarial associada às “empresas de gestão de alojamento local” que se ocupam das propriedades das pessoas e fazem a gestão do arrendamento turístico. É um mercado de AL profissionalizado, em função da disponibilidade e tipologia dos alojamentos e da vertente coletiva/empresarial que se encontra. Observa-se algo semelhante em Madrid, ainda que em menor grau. São atualmente dois mercados que já se encontram longe da sua conceção inicial como economia da partilha.

A presença do arrendamento de curta duração nas áreas urbanas tem impactos negativos na população residente. Nos centros históricos, estes efeitos são mais acentuados em virtude da maior concentração desta atividade. É um fator que contribui para a valorização dos territórios, aumentando os valores imobiliários. Nos últimos anos, as cidades de Madrid e do Porto têm assistido a uma subida dos preços imobiliários – tanto no mercado de compra e venda como no de arrendamento. Não sendo o arrendamento de curta duração o único motivo para a alçada dos preços, aparenta ter influência considerável, dado que os valores imobiliários crescem a um ritmo acima da média nos centros históricos onde esta atividade exerce maior influência.

Numa perspetiva mais qualitativa procurou-se conhecer a perspetiva dos moradores para compreender como é conviver com a existência de alojamento turístico no próprio edifício. As respostas foram, essencialmente, negativas com a totalidade dos residentes inquiridos (exceto um) a declarar que se sentiam incomodados pelas explorações de AL no seu edifício. Segundo estes, geram uma maior quantidade de ruído e lixo, degradam os espaços comuns e criam um sentimento de insegurança face à entrada e saída de estranhos do seu espaço de residência. Esta degradação da qualidade de vida

leva a maioria dos inquiridos a ponderar a mudança de residência e o abandono de outros moradores é um fenómeno relatado.

A presença de arrendamento de curta duração expõe a população residente a pressões de desalojamento, seja através da expulsão direta através da substituição de alojamento destinado a fins habitacionais por alojamento turístico, seja através da exclusão devido ao aumento dos valores imobiliários e incapacidade de grande parte da população de fazer face a esses custos e seja de forma indireta, em função da degradação da qualidade de vida (ruído, lixo, insegurança, etc.) que leva a que vários residentes optem por deslocar-se para outras áreas da cidade menos afetadas por este fenómeno.

Em suma, o alojamento local esteve e continua em crescimento, sendo cada vez mais uma peça fundamental das dinâmicas turísticas e urbanas das duas cidades. Transitou de uma atividade de carácter mais informal assente na partilha de recursos subutilizados para um mercado profissional que procura o lucro e compete com a indústria hoteleira. A sua crescente presença, sobretudo, nos centros históricos de Porto e Madrid vai-se traduzindo também em impactos negativos para a população residente, levando inclusive à sua substituição e expulsão.

Referências Bibliográficas

- Alves, S. (2017) Requalificação e reabilitação do centro histórico do Porto. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 557, 1:32
- Anjo, P. (2012, setembro). Principais alterações ao novo regime de arrendamento urbano. *Confidencial Imobiliário Newsletter*, 37:41.
- Argelich, C. (2017). *El arrendamiento forzoso de vivienda*. Tese de Doutoramento em Construcción Europea. Universitat de Lleida, Lleida. 652 pp.
- Barata Salgueiro, T. (1986). A promoção habitacional e o 25 de abril. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 18/19/20, 673:691
- Bernardos, G. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. *Revista ICE*, 850, 24:40
- Bertolín, J. (2014). *La burbuja inmobiliaria española: Causas y Consecuencias*. Trabalho de Fim de Licenciatura em Ciências e Tecnologias da Edificação. Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona de la Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona. 86 pp.
- Blanco Carrasco, M. (2014). La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013, (1ª ed.). Madrid: Reus
- Borges, A. C. (2012). O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento (pp. 1-160): Associação dos Industriais da Construção de Edifícios.
- Braga, F. M. (2013). Mercado Imobiliário em Portugal. *Jurismat*, 2, 199-216.
- Branco, A. (2016). *A questão jurídica do regime da atualização de rendas de inquilinos idosos e com baixos rendimentos*. Dissertação de Mestrado Forense. Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa, Lisboa. 51 pp.
- Burriel de Orueta, E. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 270, 1:25
- Cabrerizo, C., Sequera, J. & Bachiler, P. (2017). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: algunas claves para (re)pensar la ciudad turística. *Ecología Política*, 52, 78:82
- Câmara Municipal de Lisboa (2019). Regulamento Municipal de Alojamento Local.
- Câmara Municipal do Porto (2018). Habitação e dinâmicas urbanísticas: Relatório de caracterização e diagnóstico. Direção Municipal de Urbanismo
- Castro, A. (2019). Alojamento Local no concelho do Porto. Estudo do Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada da Católica Porto Business School.
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*, 21, 1:9
- Cocola-Gant, A. (2018) Tourism gentrification. In Lees, L and Phillips, M (Eds.) *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing
- Coyle, D. & Yeung, T. (2016). “Understanding Airbnb in fourteen European cities,” The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers.
- Cruz, T. (2016). O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa. Dissertação de Mestrado em Arquitetura. Instituto Superior Técnico, Lisboa. 148 pp.
- de la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 5, 30:55
- Fernandes, J. A. R.; Carvalho, L.; Chamusca, P; Mendes, T. (2018). O Porto e a Airbnb. Porto: Book Cover Editora.
- Fernandes, J. A. R.; Carvalho, L.; Chamusca, P; Gago, A.; Mendes, T. (2019). Lisboa e a Airbnb. Porto: Book Cover Editora.
- Fernández Carbajal, A. (2004). Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica. *Tribuna de Economía*, 816, 145:161
- Ferreira, M. (2017). *Economia Alternativa: Feiras e AirBnB na cidade do Porto*. Dissertação de Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território. Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto. 151 pp.
- FRAVM (2017). Alojamiento turístico en la Comunidad de Madrid: propuestas de la FRAVM.
- García, J. (2003). La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. *Perspectivas del sistema financiero*, 78, 1:43
- Frenken, K. & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3:10
- Garcia, M. (2017) Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Eletrónica de Direito*, 3, 1:23
- García Pérez, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 71:91.

- Gago, A. (2018). O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. Dissertação de Mestrado em Turismo e Comunicação. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa, Lisboa. 119 pp.
- Guerra, I. (2011). As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 22, 41-48.
- Gibbs, C. et al. (2017). Use of dynamic pricing strategies by Airbnb hosts. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 30, 2:20
- Gil, J. (2018). ¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de Airbnb. Em Ana María de la Encarnación (Ed.): La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español. Thompson-Reuters Aranzadi.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, 41, 15:32
- Goidanich, M. E. (2016). Airbnb e Seus Anfitriões: Empreendedorismo, Comércio e Colaboração na Economia de Compartilhamento.
- González Carrasco, C. (2013). El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler. *Revista CESCO*, 6, 170:190
- Grave, Margarida. (2009), Arrendamento Urbano: “Esta reforma fracassou”. *Revista Arquitecturas*, nº 46, 15:16
- Guillén Navarro, N. & Iñiguez-Berrozpe, T. (2015). Viviendas de Uso Turístico en el Nuevo Entorno P2P. Retos Sociojurídicos para el Consumo Colaborativo en el Alojamiento Turístico. *Estudios Turísticos*, 205, 9:34
- 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, DOI: 10.1080/01944363.2016.1249011
- Gutiérrez Garzón, C. & Arrese Zamácola, I. (2019). Novedades sustantivas y procesales del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Inmueble*, 191, 5:16
- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European Cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536:551
- Horn, K. & Merante, M. (2017) Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston *Journal of Housing Economics*, 38, pp 14-24.
- IHRU (2018). Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional. Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- Inurrieta, A. (2007). Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional. *Laboratorio de Alternativas*, 113, 1:68
- Leal, J. (1987). *El “boom” inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas*. Alfoz: Madrid, territorio, economía y sociedad, 46, 23-84
- Leal, J. & Martínez del Olmo, A. (2016). Tendencias recientes de la política de vivienda en España, *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35, 15:41
- Lopes, R. (2018). O impacte urbanístico e socioeconómico do Alojamento Local na cidade de Lisboa. *Dinâmia CET-IUL Working papers* n.º 2018/05
- Macedo Vitorino & Associados (2017). Alojamento Local, Quo Vadis?
- Maldonado, J. L., & Pérez, M. D. (2011). Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres. *Urban*, (14), 80-91
- Matos, F. (2001). *A Habitação no Grande Porto: Uma perspetiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio*. Dissertação de Doutoramento em Geografia Humana. Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto. 687 pp.
- Matos, F. & Marques, T. (2016). Crise e Vulnerabilidade Social: uma leitura territorial. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra
- Mendes, L. (2016). What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some Policy Findings & Recommendations, In: M. Glaudemans & I. Marko (Eds), *City Making & Tourism Gentrification*. Tilburg: Stadslab., pp. 34-41
- Messias, C. (2017). Alojamento Local. *JusJornal*, 19.
- Mora Sanguinetti, J. S. (2011). Algunas consideraciones sobre el mercado de alquiler en España. *Boletín Económico*, 11/2011, 79:91
- Morgan, B. M., & Kuch, D. (2015). Radical Transactionalism: Legal Consciousness, Diverse Economies, and the Sharing Economy. *Journal of Law and Society*, 42(4), 556-587. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6478.2015.00725.x>

- Naredo, J.M. (2004). Perspectivas de la Vivienda. *Revista ICE*, 815, 143:154
- Naredo, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. Comunicação ao colóquio em urbanismo, democracia y mercado: una experiência española (1970-2010), Paris, França, 15-16 de Março, 13:27.
- Natário, P. (2017). *Políticas públicas e financeirização: 20 anos de produção de habitação em Azambuja (1995/2014)*. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa, Lisboa. 152 pp.
- 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
- OHRU - Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana. (2009). *Relatório Dinâmica do Mercado*. IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Lisboa
- Pareja-Eastaway, M. & Sánchez-Martínez (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y Territorio*, 167, 53:70
- Pareja-Eastaway, M. & Sánchez-Martínez, M. T. (2015). El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver?. *Cuadernos Económicos de ICE*, 90, 149:174
- Quattrone et al (2016). Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb? Proceeding WWW '16 Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web Pages 1385-1394
- Quental e Melo, I. (2009). *O Mercado de Arrendamento: Principais Oportunidades e Fragilidades face ao Mercado de Habitação Própria*. Dissertação de Mestrado em Engenharia do Território. Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa. 90 pp.
- Pitta, P. & Nunes de Carvalho, C. (2007). Modalidades de Contrato de Arrendamento Habitacional na Perspetiva da sua duração. *Universidade Lusíada*, 4/5, 422:433
- Reis, J., Rodrigues, J., Santos, A., Teles, N., Costa, A., Caldas, J. C., ... & Hespanha, P. (2013). A anatomia da crise: Identificar os problemas para construir as alternativas.
- Rio Fernandes, J.A. (2004). Reabilitação de centros históricos e reutilização da cidade: o caso de Porto-Gaia. Actas da 8ª Mesa-Redonda de Primavera - Conservar para quê? Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto. 213:230.
- Rio Fernandes, J. et al. (2018). Gentrification in Porto: problems and opportunities in the past and in the future of an internationally open city. *GOT - Journal of Geography and Spatial Planning*, 15, 177:198
- Santolli, B. J. (2016). Winning the battle, losing the war: European cities fight Airbnb. *Geo. Wash. Int'l L. Rev.*, 49, 673:709
- Rodríguez, R. (2010). La política de vivienda en España en el contexto europeo: Deudas y retos. *Revista invi*, 25, 125:159
- Rodríguez, J. (2015). La vivienda en España tras la gran recesión: Problemas y expectativas, *Cuadernos Económicos de ICE*, 90, 11:29
- Ruiz Tello, A. (2013). *La ley de arrendamientos urbanos a la luz de la reforma efectuada por la Ley 4/2013*. Trabalho de Fim de Licenciatura em Direito e Gestão. Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Comillas. Madrid. 53 pp.
- Salgueiro, T.B., Mendes, L. & Guimarães, P. (2017), Tourism and urban changes, In: Maria Gravari-Barbas, Sandra Guinand (Eds) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises International Perspectives*. London: Routledge, 255-275
- Salgueiro, T.B. (2017). Alojamentos turísticos em Lisboa. Scripta Nova, XXI (578) https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/36045/1/Barata-Salgueiro%20%20Teresa_2017.pdf
- Santos, A. C., Teles, N. & Serra, N. (2014). Finança e Habitação em Portugal. *Cadernos do Observatório sobre a Crises e Alternativas*, 2, 1:59
- Schor, J. (2014). Debating the Sharing Economy. *Great Transition Initiative*
- Sequera, J. & Janoschka, M. (2015). Gentrification dispositifs in the historic centre of Madrid: a reconsideration of urban governmentality and state-led urban reconfiguration. In Lees, L; Bang Shin, H and Lopes-Morales, E (reds.) *Global Gentrification*. Bristol: University of Bristol.
- Sequera, J. & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*. 1:13
- Leandro, C. & Scarpa, A. (2019). A profunda reforma do Arrendamento Urbano I - Alterações ao Código Civil. Servulo.
- Sheppard, S. & Udell, A. (2016). Do Airbnb properties affect house prices. Williams College Department of Economics Working Papers, 3, 1:43
- Silva, M. (2014). *O Regime Transitório da Nova Lei do Arrendamento Urbano*. Dissertação de Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses. Faculdade de Direito da Universidade da Coimbra, Coimbra. 69 pp.
- Slater, T. (2012). Gentrification of the City. In *The New Blackwell Companion to the City* (eds G. Bridge and S. Watson).

- Shaw, K. (2008), Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. *Geography Compass*, 2, 1697:1728
- UNL (2016) O Alojamento Local em Portugal – Qual o fenómeno? Estudo da Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito para a Associação da Hotelaria de Portugal.
- Wachsmuth, D. et al. (2018). The High Cost of Short-Term Rentals in New York City. School of Urban planning, McGill University. Montreal, QC, Canada.
- Xerez, R., Rodrigues, P. & Cardoso, F. (2018). A política de habitação em Portugal de 2002 a 2017: Programas, políticas públicas implementadas e instituições envolvidas. *Habitação: Cem anos de políticas públicas em Portugal 1918-2018*. IHRU.
- Yrigoy, I. (2016). The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification. The case-study of Palma old quarter. *Actas del XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE (Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo)*, Mallorca, 281:289.
- Zaar, M. H. (2019). Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan?. *Ar@cne: revista electrónica de recursos en internet sobre geografía y ciencias sociales*, (1).
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. W. (2013). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of marketing research*, 54, 687:705

Notícias

- Alojamento Local – as insuficiências da nova lei. (2018, 30 de outubro). Sol. Consultado a 16 de janeiro de 2019 em <https://sol.sapo.pt/artigo/632355/alojamento-local-as-insufici-ncias-da-nova-lei>
- Amador, J (2015, 14 de março). La caza de Hacienda contra el fraude de los pisos turísticos, tarea difícil. Preferente. Consultado a 18 de janeiro de 2019 em <https://www.preferente.com/noticias-de-hoteles/la-caza-de-hacienda-contra-el-fraude-de-los-pisos-turisticos-una-tarea-muy-complicada-252152.html>
- Caballero, F (2018, 16 de setembro). La batalla política entre la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid dificulta el control de los pisos turísticos. El Diario. Consultado a 20 de janeiro de 2019 em https://www.eldiario.es/madrid/colaboracion-Comunidad-Ayuntamiento-Madrid-bloquea_0_811569596.html
- Casado, D (2018, 09 de maio). El Ayuntamiento prepara una «ilegalización masiva» de viviendas turísticas en Madrid. Somos Malasaña. Consultado a 14 de janeiro de 2019 em <https://somosmalasana.elperiodico.com/el-ayuntamiento-prepara-una-ilegalizacion-masiva-de-viviendas-turisticas-en-madrid/>
- Coffey, H (2017, 14 de novembro). Strict new rules imposed on airbnb rentals in Paris. The Independent. Consultado a 16 de maio de 2019 em <https://www.independent.co.uk/travel/news-and-advice/airbnb-paris-rules-new-rental-limit-bookings-stay-nights-latest-a8054771.html>
- Editorial. (2017, 19 de junho). ¿Existen todavía alquileres de renta antigua? InmoNews. Consultado a 11 de junho de 2019 em <https://www.inmonews.es/existen-todavia-alquileres-de-renta-antigua/>
- El Ayuntamiento de Madrid ilegalizará el 95% de las viviendas turísticas del centro. (2018, 10 de maio). Público. Consultado a 13 de janeiro de 2019 em <https://www.publico.es/sociedad/ayuntamiento-madrid-ilegalizara-95-viviendas-turisticas-centro.html>
- El Boletín (2018, 26 de julho). Carmena aprueba su plan para luchar contra los pisos turísticos. El Boletín. Consultado a 17 de janeiro de 2019 em <https://www.elboletin.com/noticia/165848/mercado-inmobiliario/carmena-aprueba-su-plan-para-luchar-contra-los-pisos-turisticos.html>
- EFE (2018, 7 de agosto). La CNMC recurre la norma de pisos turísticos de Madrid, Bilbao y San Sebastián. La Vanguardia. Consultado a 12 de maio em 2019 em <https://www.lavanguardia.com/economia/20180807/451244769753/cnmc-alquiler-turisticos-madrid-bilbao-san-sebastian.html>
- Europa Press (2018, 27 de setembro). El TSJC dicta que los vecinos no pueden vetar un piso turístico ya existente. La Vanguardia. Consultado a 12 de maio em 2019 em <https://www.lavanguardia.com/economia/20180927/452053027938/piso-turistico-vecinos-tsjc-justicia.html>
- Fuentes-Lojo Rius, A. (2019, 3 de março). El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos arrendaticios de derechos sustantivo y procesal. El Derecho. Consultado a 10 de junho de 2019 em https://elderecho.com/nuevo-real-decreto-ley-7-2019-1-marzo-medidas-urgentes-materia-vivienda-alquiler-aspectos-arrendaticios-derechos-sustantivo-procesal#_ftn10
- Garijo, M (2017, 29 de dezembro). Así te afecta la nueva regulación si tienes un piso en Airbnb. Business Insider. Consultado a 18 de janeiro de 2019 em <https://www.businessinsider.es/asi-te-afecta-nueva-regulacion-si-tienes-piso-airbnb-182478>
- Geron, T (2013, 23 de janeiro). Airbnb And The Unstoppable Rise Of The Share Economy. Forbes. Consultado a 22 de fevereiro de 2019 em

- <https://www.forbes.com/sites/tomiogeron/2013/01/23/airbnb-and-the-unstoppable-rise-of-the-share-economy/#6a50e851aae3>
- Gil, I (2018, 26 de julho). Carmena da luz verde al plan contra los pisos turísticos en una área urbana de 53 km2. El Confidencial. Consultado a 14 de janeiro de 2019 em https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-07-26/pisos-turisticos-madrid-regulacion-anillos-area-urbana_1597755/
- Leandro, C. & Scarpa, A. (2019, 13 de fevereiro). A profunda reforma do Arrendamento Urbano I - Alterações ao Código Civil. Servulo. Consultado a 15 de agosto de 2019 em <https://www.servulo.com/pt/investigacao-e-conhecimento/A-profunda-reforma-do-Arrendamento-Urbano-I-Alteracoes-ao-Codigo-Civil/6441/>
- Martinho, M. (2018, 26 de junho). Las empresas que controlan Airbnb en Madrid: Claudia, Alberto, Leticia y Fer. Consultado a 21 de junho de 2019 em <https://somosmalasana.eldiario.es/las-empresas-que-controlan-airbnb-en-madrid-claudia-alberto-leticia-y-fer/>
- Maia Camelo, G (2017, 22 de julho). Arrendamento urbano, alojamento local e reabilitação urbana. Diário de notícias. Consultado a 15 de janeiro de 2019 em <https://www.dnoticias.pt/opiniao/artigos/arrendamento-urbano-alojamento-local-e-reabilitacao-urbana-FE1754513>
- McCann, C (2015, 20 de novembro). Scaling Airbnb with Brian Chesky —Class 18 Notes of Stanford University's CS183C. Medium. Consultado a 21 de fevereiro de 2019 em <https://medium.com/cs183c-blitzscaling-class-collection/scaling-airbnb-with-brian-chesky-class-18-notes-of-stanford-university-s-cs183c-3fcf75778358>
- Montilla, R (2018, 28 de maio). Barcelona tendrá los datos de los anunciantes de Airbnb. La Vanguardia. Consultado a 13 de maio de 2019 em <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20180528/443901240583/airbnb-datos-anfitrion-ayuntamiento-pisos-turisticos.html>
- Neto, R. (2019, 3 de setembro). Lei de Bases da Habitação entra em vigor a 1 de outubro. Isto é o que vai mudar. Eco. Consultado a 05 de agosto de 2019 em <https://eco.sapo.pt/2019/09/03/lei-de-bases-da-habitacao-entra-em-vigor-a-1-de-outubro-isto-e-o-que-vai-mudar/>
- Ortega, J (2018, 13 de dezembro). Nuevo revés al Decreto sobre pisos turísticos de la Comunidad de Madrid. Hosteltur. Consultado a 20 de janeiro de 2019 em https://www.hosteltur.com/110224_nuevo-reves-al-decreto-sobre-pisos-turisticos-de-la-comunidad-de-madrid.html
- Ortega, J (2019, 9 de abril). La Comunidad de Madrid aprueba un nuevo decreto sobre pisos turísticos. Hosteltur. Consultado a 15 de abril de 2019 em https://www.hosteltur.com/128023_la-comunidad-de-madrid-aprueba-un-nuevo-decreto-sobre-pisos-turisticos.html
- O'Sullivan, F (2018, 23 de março). Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban. CityLab. Consultado a 13 de maio de 2019 em <https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/>
- Platón, N & V. Conquero (2019, 9 de maio). Doble revés a Carmena por los pisos turísticos y Madrid Central. La Razón. Consultado a 12 de maio de 2019 em <https://www.larazon.es/local/madrid/doble-reves-a-carmena-por-los-pisos-turisticos-y-madrid-central-HG23251556>
- Prague TV (2018, 18 de setembro). Prague to tighten airbnb rules. Prague TV. Consultado a 15 de maio de 2019 em <https://prague.tv/en/s72/Real-Estate/c141-Real-Estate-Articles-FAQs/n15670-Prague-to-tighten-Airbnb-rules>
- Page, D (2016, 8 de junho). El TSJM tumba el decreto 'anti-Airbnb' de la Comunidad de Madrid. Sabemos. Consultado a 17 de janeiro de 2019 em http://sabemos.es/2016/06/08/tsjm-tumba-decreto-anti-airbnb-la-comunidad-madrid_19528/
- Page, D (2019, 7 de janeiro). Airbnb crece en Madrid antes del plan de Carmena para frenar los pisos turísticos. El Independiente. Consultado a 16 de janeiro de 2019 em <https://www.elindependiente.com/economia/2019/01/07/airbnb-sigue-creciendo-madrid-del-plan-carmena-frenar-los-pisos-turisticos/>
- Patrício, I (2018, 21 de julho). Esta é a nova lei do alojamento local. Saiba tudo o que vai mudar. Eco. Consultado a 16 de janeiro de 2019 em <https://eco.sapo.pt/2018/07/21/esta-e-a-nova-lei-do-alojamento-local-saiba-tudo-o-que-vai-mudar/>
- Pérez, B (2018, 13 de dezembro). Hacienda prepara una batida sobre los dueños de pisos turísticos 'tipo airbnb'. La Información. Consultado a 18 de janeiro de 2019 em <https://www.lainformacion.com/economia-negocios-y-finanzas/hacienda-prepara-una-batida-sobre-los-duenos-de-pisos-turisticos-tipo-airbnb/6463699/>
- Pérez, S & Caballero, F (2019, 9 de abril). El nuevo decreto de pisos turísticos de la Comunidad modifica el plan de Carmena al eliminar la exención de los 90 días. El Diario. Consultado a 15 de abril de

- 2019 em https://www.eldiario.es/madrid/viviendas-turisticas-Comunidad-Madrid-Ayuntamiento_0_886811879.html
- Redacción (2018, 23 de fevereiro). Airbnb agradece los comentarios de la ACCO respecto a las cargas impositivas. La Vanguardia. Consultado a 19 de janeiro de 2019 em <https://www.lavanguardia.com/vida/20180223/441003201314/airbnb-agradece-los-comentarios-de-la-acco-respecto-a-las-cargas-impositivas.html>
- Rodríguez-Pina, G (2019, 28 de março). El cierre de un piso turístico en Madrid tarda como mínimo 90 días. El País. Consultado a 4 de abril de 2019 em https://elpais.com/ccaa/2019/03/28/madrid/1553761916_861039.html
- RTVE (2019, 27 de março). El Ayuntamiento de Madrid aprueba el plan para restringir los pisos turísticos con la oposición de PP y Cs. RTVE. Consultado a 4 de abril de 2019 em <http://www.rtve.es/noticias/20190327/ayuntamiento-madrid-aprueba-plan-para-restringir-pisos-turisticos-oposicion-pp-cs/1911380.shtml>
- Sofia Santos, A (2016, 14 de outubro). Carga fiscal agravada no alojamento local. Expresso. Consultado a 15 de janeiro de 2019 em <https://expresso.pt/economia/2016-10-14-Carga-fiscal-agravada-no-alojamento-local#gs.fe1qo7>
- Somos Malasaña (2018a, 25 de julho). Barrios de Madrid donde están prohibidos los pisos turísticos. Somos Malasaña. Consultado a 14 de janeiro de 2019 em <https://somosmalasana.elperiodico.com/barrios-de-madrid-donde-estan-prohibidos-los-pisos-turisticos/>
- Somos Malasaña (2018b, 25 de julho). Un escuadrón de inspectores para denunciar los pisos turísticos ilegales. Somos Malasaña. Consultado a 14 de janeiro de 2019 em <https://somosmalasana.elperiodico.com/un-escuadrón-de-inspectores-para-denunciar-los-pisos-turisticos-ilegales/>
- Sraders, A (2018, 24 de setembro). How Does Airbnb Work for Hosts and Travelers?. The Street. Consultado a 22 de fevereiro de 2019 em <https://www.thestreet.com/lifestyle/travel/how-does-airbnb-work-14714337>
- Statt, N (2018, 16 de julho). Airbnb faces pressure from EU regulators to be more transparent about prices. Consultado a 15 de junho de 2019 em <https://www.theverge.com/2018/7/16/17577128/airbnb-eu-pressure-regulators-terms-of-service-pricing-transparency>
- Legislação**
- Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro. Diário da República n.º 238/1990, Série I. Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.
- Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março. Diário da República n.º 48/2008, Série I. Ministério da Economia e da Inovação.
- Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto. Diário da República n.º 166/2014, Série I. Ministério da Economia.
- Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril. Diário da República n.º 79/2015, Série I. Ministério da Economia.
- Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro. Diário da República n.º 41/2006, Série I. Assembleia da República.
- Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto. Diário da República n.º 157/2012, Série I. Assembleia da República.
- Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto. Diário da República n.º 161/2018, Série I. Assembleia da República.
- Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro. Diário da República n.º 6/2019, Série I. Assembleia da República.
- Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro. Diário da República n.º 30/2019, Série I. Assembleia da República.
- Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro. Diário da República n.º 168/2019, Série I. Assembleia da República
- Decreto 79/2014 de 10 de julio. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 180. Consejo de Gobierno.
- Decreto 29/2019 de 9 de abril. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 84. Consejo de Gobierno.
- Ley 29/1994 de 25 de noviembre. Boletín Oficial del Estado núm. 282. Jefatura del Estado.
- Ley 4/2013 de 4 de junio. Boletín Oficial Del Estado núm. 134. Jefatura del Estado.
- Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 95. Ayuntamiento de Madrid
- Real Decreto-Ley 2/1985 de 9 de mayo. Boletín Oficial del Estado núm. 181. Jefatura del Estado.
- Real Decreto 1070/2017 de 29 de diciembre. Boletín Oficial del Estado núm. 317. Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo. Boletín Oficial del Estado núm. 55. Jefatura del Estado.
- Websites**
- Airbnb (s.d, a). Que questões legais e reguladoras devo considerar antes de hospedar na Airbnb?. Website do Airbnb. Consultado a 25 de fevereiro de 2019 em <https://www.airbnb.pt/help/article/376/what-legal-and-regulatory-issues-should-i-consider-before-hosting-on-airbnb>
- Airbnb Citizen (2018). Important update for home sharers across Ireland. Consultado a 14 de maio de 2019 em <https://www.airbnbitizen.com/important-update-for-home-sharers-across-ireland/>

- Airbnb (s.d, b). O que é a taxa de serviço da Airbnb?. Website do Airbnb. Consultado a 25 de fevereiro de 2019 em <https://www.airbnb.pt/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee>
- Alquiler Vivienda Vacacional (2018). Comunidad de Madrid: Guía definitiva para el alquiler de vivienda de uso turístico (VUT). Website da Alquiler ViviendaVacacional. Consultado a 17 de janeiro de 2019 em [https://alquilervivendavacacional.com/comunidad-de-madrid-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-vut/#En la publicidad que efectues tienes que incluir el numero de registro](https://alquilervivendavacacional.com/comunidad-de-madrid-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-vut/#En%20la%20publicidad%20que%20efectues%20tienes%20que%20incluir%20el%20numero%20de%20registro)
- Ayuntamiento de Madrid (2018). Aprobado el Plan Especial para la regulación de los alojamientos turísticos. Website do Ayuntamiento de Madrid. Consultado a 13 de janeiro de 2019 em <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Aprobado-el-Plan-Especial-para-la-regulacion-de-los-alojamientos-turisticos/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=62455e01556d4610VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>
- Ayuntamiento de Madrid (2019). Prorrogada la suspensión de licencias de hospedaje en los distritos centrales. Website do Ayuntamiento de Madrid. Consultado a 30 de janeiro de 2019 em <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Prorrogada-la-suspension-de-licencias-de-hospedaje-en-los-distritos-centrales/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=bc4940a7edf78610VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>
- CheKin (2018). ¿Cuál es la normativa que regula los pisos turísticos en Barcelona?. Website da CheKin. Consultado a 13 de maio de 2019 em <https://chekin.io/blog/normativa-regula-pisos-turisticos-barcelona/>
- Cohosting (2019). Gestión de alojamientos turísticos en 2019: Qué tipos hay, qué esperar del gestor, cuánto ganan y quiénes son los mejores en España. Website da Cohosting. Consultado a 1 de junho de 2019 em <https://cohosting.es/blog/gestion-alojamientos-turisticos/>
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018a). La CNMC requiere al Gobierno que suprima o modifique las obligaciones de información en materia tributaria sobre los intermediarios de viviendas turísticas. Website da Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNCM). Consultado a 17 de janeiro de 2019 em <https://www.cnmc.es/node/367500>
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018b). La CNMC desestima la impugnación de la última reforma del Reglamento General de gestión e inspección tributaria a las plataformas de viviendas turísticas. Website da Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNCM). Consultado a 17 de janeiro de 2019 em <https://www.cnmc.es/node/368442>
- Comunidad de Madrid (2014). Inicio de actividad: alojamientos turísticos. Website da Comunidad de Madrid. Consultado a 17 de janeiro de 2019 em http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_Tramite_FA&cid=1354676007402&definicion=ComunicacionesDeclaraciones&language=es&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pid=1109265444835&segmento=1&tipoServicio=CM_Tramite_FA
- Department of Housing, Planning and Local Government (2018). Minister Murphy Announces Regulations for Short-Term Lettings. Consultado a 14 de maio de 2019 em <https://www.housing.gov.ie/housing/private-rented-housing/minister-murphy-announces-regulations-short-term-lettings>
- GuestBook (2018). Short-term Rental Regulations in Prague, Czech Republic. Website da GuestBook. Consultado a 13 de maio de 2019 em <https://www.useguestbook.com/short-term-rental-regulations/prague/>
- Idealista (2019). Idealista/Data. Website. Acedido a agosto 3, 2019, disponível em: <https://www.idealista.pt/es/data/>
- Martinez, G (2018). ¿Puede el Ayuntamiento de Madrid prohibir los pisos turísticos? Website da MintyHost. Consultado a 16 de janeiro de 2019 em <https://www.mintyhost.com/blog/puede-el-ayuntamiento-de-madrid-prohibir-los-pisos-turisticos/>
- Service-Public (2018a). Mettre en location sa résidence principale (domicile) : règles à respecter. Website do Service-Public. Consultado a 15 de maio de 2019 em <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>
- Service-Public (2018b). Mettre en location sa résidence secondaire : déclaration et classement. Website do Service-Public. Consultado a 15 de maio de 2019 em <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>
- Short Term Rentalz (2019). Airbnb set to reach key agreement with Prague. Website da Short Term Rentalz. Consultado a 13 de maio de 2019 em <https://shorttermrentalz.com/news/agreement-with-prague/>

Anexos

Anexo 1 - Inquérito a Proprietários de Alojamento Local

O objetivo desta entrevista é caracterizar o perfil dos proprietários de Alojamento Local. Pretende-se entender:

- As motivações para ser um anfitrião;
- As exigências e os problemas derivados desta atividade
- O investimento realizado

1ª Parte –Caracterização do Entrevistado

1. Idade: _____ 2. Formação Académica: _____

3. Profissão: _____

2ª Parte - Propriedade

1. Quantas propriedades tem no arrendamento de curta duração?

1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 o + ☐

2. Localização

	Concelho	Freguesia
Propriedade 1		
Propriedade 2		
Propriedade 3		
Propriedade 4		
Propriedade 5		
Propriedade 6		
Propriedade 7		

3. Tipo de estabelecimento: (selecionar as que apliquem)

	Quarto partilhado	Quarto	Apartamento (unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente)	Moradia (edifício autónomo de carácter unifamiliar)	Hostel
Propriedade 1					
Propriedade 2					
Propriedade 3					
Propriedade 3					
Propriedade 4					
Propriedade 5					
Propriedade 6					
Propriedade 7					

3. Tipologia do alojamento:

	Capacidade máxima
--	-------------------

Propriedade 1	
Propriedade 2	
Propriedade 3	
Propriedade 3	
Propriedade 4	
Propriedade 5	
Propriedade 6	
Propriedade 7	

5. Plataformas de comercialização: (selecionar as que apliquem)

Airbnb ☐ Homeaway ☐ Booking ☐ Outra(s): _____

6. Início de atividade: _____

7. Disponibilidade (Ano inteiro/Sazonal/Ocasional):

	Ano inteiro	Sazonal	Ocasional
Propriedade 1			
Propriedade 2			
Propriedade 3			
Propriedade 3			
Propriedade 4			
Propriedade 5			
Propriedade 6			
Propriedade 7			

7.1. Se sazonal ou ocasional, em que época do ano?

8. Uso anterior da propriedade:

	Ocupação do proprietário	Arrendamento	Desocupado	Outro (especificar)
Propriedade 1				
Propriedade 2				
Propriedade 3				
Propriedade 3				
Propriedade 4				
Propriedade 5				
Propriedade 6				
Propriedade 7				

3ª Parte - Proprietário

1. O arrendamento turístico representa uma % significativa do seu rendimento?

Sim ☐ Não ☐ Que %? _____

2. O que motivou a sua transição para o arrendamento turístico?

3. Considera que o AL foi uma ajuda importante para ultrapassar a crise?

4. É atividade principal e/ou única ou atividade complementar?

Principal e única ☐ Principal e parcial ☐ Complementar ☐

4ª Parte –Gestão da atividade

1. Utiliza ou já ponderou utilizar alguma empresa para gerir a sua propriedade? Sim ☐ Não ☐

3.1. -Que empresa? _____

2. Já teve problemas com os vizinhos? Sim ☐ Não ☐

4.1. De que tipo?

3. Os hóspedes tendem a causar problemas e/ou estragos? Sim ☐ Não ☐

5.1.¿De que tipo e que gravidade?

5ª Parte –Investimento e Reabilitação

1. Como adquiriu o(s) imóvel(eis) que detém em Alojamento Local?

	Compra	Propriedade familiar	Arrendamento	Outro (especificar)
Propriedade 1				
Propriedade 2				
Propriedade 3				
Propriedade 3				
Propriedade 4				
Propriedade 5				
Propriedade 6				
Propriedade 7				

2. Que meio utilizou para obter os seus estabelecimentos de AL?

Agência imobiliária ☐ Propriedade pessoal ☐ Familiares e/ou amigos ☐ Outro: _____

3. A(s)propriedade(s) foram reabilitadas?

	Sim		Não
Propriedade 1			
Propriedade 2			
Propriedade 3			
Propriedade 3			
Propriedade 4			
Propriedade 5			
Propriedade 6			
Propriedade 7			

3.1 Recorreu a fontes de crédito para realizar as obras de reabilitação? Sim Não ☐

3.2. Proveniência do capital investido: (selecionar os que se aplicam)

Entidade bancária ☐ Capital próprio ☐ Familiares e/ou amigos ☐ Outro: _____

3..3. Beneficiou de alguma vantagem fiscal? Sim ☐ Não ☐

3..4. Constituiu um investimento significativo? Sim ☐ Não ☐

4. A reabilitação teve o Alojamento Local em vista? Sim ☐ Não ☐

2.1 Teria reabilitado a propriedade se não fosse para este fim? Sim ☐ Não ☐

5. Se não fosse o Alojamento Local, que uso daria ao seu imóvel(s)?

	Venda	Arrendamento	Desocupado	Outro (especificar)
Propriedade 1				
Propriedade 2				
Propriedade 3				
Propriedade 3				
Propriedade 4				
Propriedade 5				
Propriedade 6				
Propriedade 7				

Anexo 2 - Inquérito a Moradores em Edifícios com Alojamento Local

A meta deste inquérito é entender o fenómeno do alojamento turístico desde a perspetiva dos habitantes. Pretende-se explorar as experiências e as lutas de quem convive diariamente com estas novas modalidades de hospedagem. A colaboração com esta dissertação é anónima e confidencial.

1ª Parte – Caracterização inquirido

1. Idade: _____

2. Situação perante o trabalho

A trabalhar ☐ A estudar ☐ Estuda e trabalha ☐ Desempregado ☐

Reformado ☐ Inativo ☐ Outro: _____

3. Qual é o nível de escolaridade?

Nenhum, não sabe ler nem escrever ☐ Nenhum, mas sabe ler e/ou escrever ☐

Educação primária (6 anos) ☐ Educação secundária (10 anos) ☐ Bacharelato (12 anos) ☐

Estudos universitários ☐

4. Distrito: _____ 5. Bairro: _____

5. Tempo de residência na atual habitação: _____

6. Tem AL no seu edifício? Sim ☐ Não ☐

2ª Parte - Impacto direto

1. Quantos ALs tem no seu edifício?

1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ou mais ☐

2. Sente-se incomodado pela presença de AL no seu edifício? Sim ☐ Não ☐

- 2.1. Em caso afirmativo, de que maneira? (Todos os que se apliquem)

Ruído ☐ Movimento extra ☐ Perda de laços de vizinhança ☐ Degradação dos espaços comuns ☐

Mais lixo no edifício ☐ Insegurança ☐

Outro: _____

3. Se se sente incomodado pelo alojamento local, alguma vez se queixou ao anfitrião do alojamento?

Sim ☐ Não ☐

- 3.1. Que circunstâncias suscitaram a queixa?

4. Modalidade de ocupação

Proprietário da habitação ☐

Inquilino ☐

5. No caso de ser inquilino, sofreu atualizações significativas do seu contrato de arrendamento? Sim

☐ Não ☐

- 5.1. Dimensão da subida: Leve ☐ Moderada ☐ Alta ☐
- 5.2. A que fatores atribuí essa subida?

Alojamento turístico ☐ Retoma da economia e do mercado imobiliário ☐ Especulação imobiliária ☐ Outro: _____

6. Foi intimidado ou ameaçado pelo senhorio? Sim ☐ Não ☐

- 6.1. Como ocorreu esse abuso?

7. No caso de ser proprietário, recebeu ofertas para vender o seu imóvel com o objetivo de ser transformado em AL? Sim ☐ Não ☐

- 7.1. De quem? Fundo imobiliário ☐ Particular ☐ Banco ☐ Outro: _____

3ª Parte - Impacto Indireto

1. Tem notado o abandono dos moradores do seu edifício nos últimos anos? Sim ☐ Não ☐

2. Considera que a identidade do seu bairro mudou?? Sim ☐ Não ☐

- 2.1. Características da mudança (Todos os que se apliquem)
 - Social (Modificação do tecido social, abandono dos moradores) ☐
 - Comercial (Tipologia diferente de comércio e serviços disponíveis) ☐
 - Outra: _____

3. Já ponderou mudar de residência por razões vinculadas ao alojamento local?

- Sim ☐ Não ☐
 - 3.1. Se sim, que motivou essa decisão?
 - Degradação da qualidade de vida (Ruído, movimento, convivência) ☐
 - Perda de comércio e serviços ☐
 - Diminuição da qualidade da vizinhança ☐

- Outra: _____

4. O anfitrião ou anfitriões informaram o condomínio do início da atividade no alojamento turístico? Sim ☐ Não ☐

5. Gostaria de ter a possibilidade de poder proibir o alojamento local no seu local de residência?

- Sim ☐ Não ☐

5.1. No contexto atual, faria uso de essa opção? Sim ☐ Não ☐

Anexo 3 - Entrevista AAVV *Sol y Barrio de Letras*

Podia descrever as principais funções da Associação?

Efeitos do AL

Que efeito tem tido e está a ter a proliferação do alojamento turístico em *Sol y Barrio de Las Letras*?

Quais são os problemas gerados pela presença dos alojamentos turísticos e dos seus hóspedes nos edifícios residenciais?

Tem aumentado o abandono dos moradores e os despejos? Em caso afirmativo, encara os alojamentos turísticos como uma causa principal?

Atuação da Associação

Quais são os focos centrais da atuação da Associação nesta temática?

Quando começou a contestação dos moradores?

De que forma a associação ajuda os moradores afetados por alojamento local?

Na luta contra o AL, quais são os objetivos que se pretende alcançar?

¿Os moradores têm recursos ou ferramentas para combater os ALs instalados no seu edifício? Em caso afirmativo, quais são?

Poder público e regulação

Como avalia a atuação do *Ayuntamiento de Madrid* nesta questão nos últimos anos?

Como encara o novo plano do *Ayuntamiento*?

Que regulação proporia para este setor?

Como tem sido a reação do poder público às reivindicações da associação e dos moradores?
