

Assembleia Municipal de Lisboa
A/c Ex.ma Senhora Arqt.^a Helena Roseta
Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa
Av. de Roma, 14B
1000-143 Lisboa

Lisboa, 27 de novembro de 2018

Ex.ma Senhora Arqt.^a Helena Roseta,
Ilustre Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa,

Na nossa qualidade de representantes da AHP – Associação da Hotelaria de Portugal, somos a agradecer o convite que foi dirigido à Associação para participar no debate promovido pela Assembleia Municipal de Lisboa sobre o “Impacto do Turismo na Cidade de Lisboa”.

Na impossibilidade de estarmos presentes, vimos, através deste meio, dar o nosso contributo como maior associação patronal da indústria hoteleira, cujos associados representam mais de 65% das camas da Hotelaria nacional, para o debate, particularmente quanto à sessão de hoje “Impacto social e Turistificação”.

I. Em termos gerais, a questão deve assumir como base que o Turismo, como qualquer atividade económica, gera impactos sociais, económicos e ambientais. O ponto é medir esses impactos e encontrar um modelo equilibrado de gestão dos mesmos, em qualquer uma das dimensões.

Concretamente em relação à Cidade de Lisboa, os impactos económicos muito positivos do Turismo são conhecidos, pelo peso que representa no PIB da Cidade, no volume de emprego, na construção civil e setores adjacentes, no comércio e serviços, nas transações imobiliárias, em suma pela riqueza gerada pelas atividades diretas e indiretas geradas.

O impacto macroeconómico do Turismo tem tido, na Cidade de Lisboa, como se sabe, uma evolução extraordinária nos últimos anos, com um crescimento anual de 9,5% (2005/2015).

Relativamente ao impacto social, o crescimento do emprego nas atividades a montante e a jusante do Turismo, e nas atividades conexas e indiretas e o concomitante aumento salarial que a situação de absorção de mão de obra gera são claramente indicadores que reforçam o peso social que o Turismo tem. A par do impacto no emprego, a própria visitação e estada de

estrangeiros gera impactos sociais mais “subtis” e muito importantes como a melhor autoestima dos habitantes, como a recente sondagem feita à população de Lisboa o revela.

Finalmente, o impacto ambiental, muitas vezes apelidado de “pegada turística”, que mede o adicional de carga que o Turismo tem sobre as infraestruturas de um destino, sejam transportes, higiene, segurança, saúde, fornecimento de *utilities* ou outros.

II. Falar-se em “turistificação” presume falar-se em transformação socioeconómica de uma Cidade (ou de outro destino, mas normalmente está associado a uma Cidade) em razão do crescimento do Turismo.

Transformação, note-se, que mais uma vez gera impactos positivos (em Lisboa é exemplo a reabilitação urbana e requalificação do património e o nível de riqueza gerado) e negativos (encarecimento da habitação e alteração de perfil da população residente, em alguns bairros em que o “estrangeiro substitui o local”).

Ora bem, em Lisboa um dos fatores que mais tem sido apontado como motor para esta alteração vem sendo o crescimento da oferta de alojamento temporário para turistas na Cidade que, juntamente com o regime do “Golden Visa” e o estatuto fiscal de “residente não habitual”, têm trazido pressão sobre o imobiliário, levando a que a oferta disponível para habitação permanente/arrendamento diminua e ou aumente substancialmente de preço.

Não cabe à AHP fazer o estudo ou análise sobre estes fenómenos combinados.

Todavia, porque a Hotelaria só prospera porque o destino mantém capacidade de atração de visitantes (qualquer que seja a motivação da visita) e um dos fatores absolutamente vitais para esta atratividade é a existência e fixação de população autóctone (que, aliás, é essencial também para o emprego), de há muito que a AHP sinalizou que o crescimento desregulado de alojamento local para turistas iria trazer uma pressão acentuada sobre a habitação e, naturalmente, sobre a capacidade de a Cidade fixar população.

Tal, aliás, o que se foi verificando e acentuando em muitas Cidades europeias com o surgimento da plataforma “Airbnb” que se apropriou do fenómeno da denominada “Sharing Economy” e fez desta um negócio igual aos outros.

Por isso, de há muito acompanhando o que em outras Cidades se foi fazendo, a AHP propôs várias medidas ao Governo e encomendou à Universidade Nova de Lisboa (Nova *Business School of Economics* e Faculdade de Direito) um estudo sobre o “Alojamento Local em Portugal – Qual o Fenómeno?” que em novembro de 2016 entregou ao Governo e às diferentes Câmara Municipais, entre elas Lisboa e Porto.

III. Importa sublinhar, com efeito, que o crescimento que se tem verificado na oferta de alojamento para turistas é bem diverso, conforme se fala em Hotéis ou em Alojamento Local.

Relativamente ao crescimento de Hotéis, entre 2007-2017, na Cidade de Lisboa a oferta cresceu a uma taxa média anual de 7,6% em 10 anos (passou de 98 hotéis para 204 hotéis), um crescimento paulatino e contínuo que em volume significa uma média de 10 novos hotéis/ano.

Já quanto ao alojamento local, o crescimento tem registado um aumento bem mais substancial. Desde a primeira legislação em 2008 até 2017 houve picos de grande explosão: de 2014 para 2015 (+202%); 2015 para 2016 (+98%); 2017 para novembro de 2018 (+62%), e hoje o número de registos nos RNAL confirmam umas impressionantes 17.382 unidades. Numa estimativa conservadora, tal significa que existirão cerca de 96 mil camas ⁽¹⁾ em AL na Cidade ⁽²⁾.

Além da preocupação económica que o excesso de oferta de alojamento para turistas acarreta sobre a rentabilidade das empresas - mais ainda com o esgotamento do aeroporto de Lisboa -, é evidente que é necessário medir a pressão sobre a disponibilidade de habitação e sobre os preços a que a mesma é colocada no mercado.

IV. Daí a última intervenção da Assembleia da República (Lei 62/2018) ter remetido para as câmaras municipais a competência para, com o objetivo de “preservar a realidade local dos bairros e lugares”, estabelecer áreas de contenção, relacionando percentagens de habitação versus percentagens de AL. A própria Lei fixa como obrigação do Governo e das autarquias locais a elaboração de um relatório anual sobre o impacto do alojamento local a ser entregue à Assembleia da República.

V. No entender da AHP, deveriam ser estudadas as intervenções legislativas e o enquadramento que outras grandes Cidades europeias estão a dar a esta realidade socioeconómica e, paralelamente, deve o município de Lisboa ter um grande e sistemático programa de colocação no mercado de habitação para arrendamento a custos controlados, seja em propriedade que é sua ou sob sua gestão, seja em articulação com o Estado, grande proprietário de imóveis devolutos na Cidade.

Em nosso entendimento, a combinação destas duas iniciativas (legislativa e regulamentares, por um lado, e colocação, pela C.M. Lisboa de frações para arrendamento no mercado de habitação, por outro permitiriam equilibrar quer o mercado imobiliário, quer fixar população na Cidade.

De resto, não apenas a existência de população é fundamental para a atratividade de qualquer Cidade, como é fator essencial para melhoria da mobilidade, diminuição de movimentos pendulares, equilíbrio ambiental e desenvolvimento social.

(1) A estimativa da AHP é feita com base em 5 camas por cada apartamento ou moradia em AL e 50 camas em hostels. Falamos de oferta registada. Obviamente. De acordo com a ALEP, esta estimativa fica aquém do que será a realidade, conforme informação veiculada pelo Jornal ECO em 1 de março de 2018.

(2) Acresce que a informação estatística de que se dispõe é igualmente deficitária no que tange ao número de hóspedes em AL. Por um lado, porque não estão registadas as camas em AL, por outro porque o INE não acompanha a totalidade da oferta, finalmente, porque o reporte dado por este tipo de alojamento não é rigoroso. Significa, por isso, que o conhecimento do nº total de turistas na Cidade, e no país, é feito por métodos indiretos, o que não é inabitual, mas peca seguramente por defeito.



Em suma, Senhora Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, porque a AHP considera que o Turismo é um dos fundamentais motores de crescimento económico-social do país e da Cidade de Lisboa, cabe a todos, privados, mas sobretudo setor público, cuidar de que assim continue medindo, planeando e programando o crescimento de forma harmoniosa e equilibrada, a benefício da Cidade, seus habitantes e agentes económicos.

Certos da sua melhor atenção, apresentamos os nossos respeitosos cumprimentos,

Raul Martins
Presidente da AHP

Cristina Siza Vieira
Presidente da Direção Executiva