

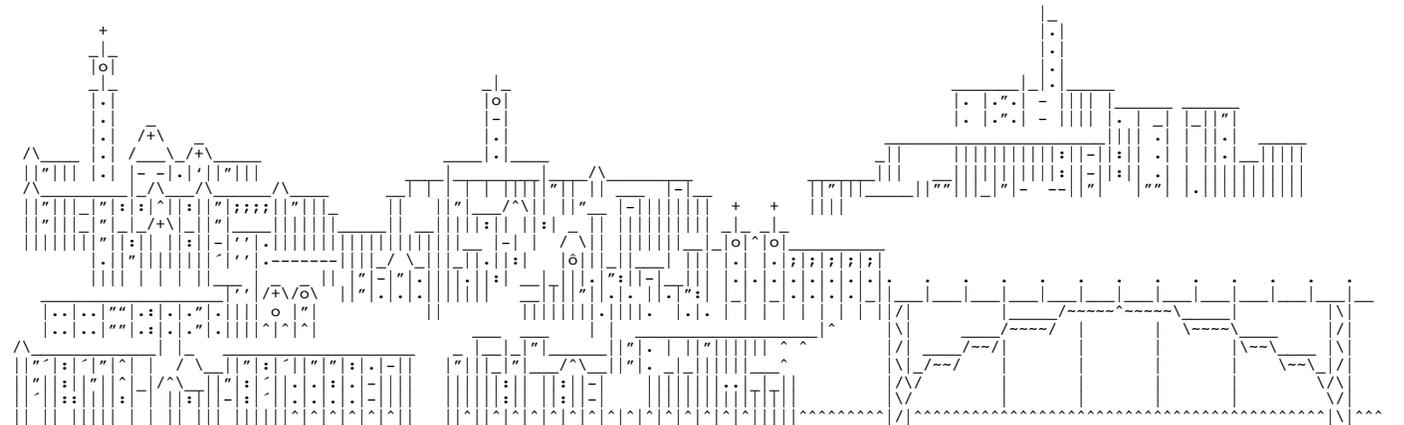
ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO DO PORTO
////////// // // // // // // //

ESTUDO E DESENVOLVIMENTO DE MODELOS E MÉTRICAS PARA A CARACTERIZAÇÃO DA PRESSÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO DO PORTO

disclaimer

Este relatório foi preparado em resposta a uma solicitação da Câmara Municipal do Porto. O seu conteúdo é confidencial: o acesso e a sua divulgação são da exclusiva responsabilidade da entidade promotora. As opiniões veiculadas neste documento só responsabilizam os autores e não vinculam a Câmara Municipal do Porto.

Porto, Janeiro 2023



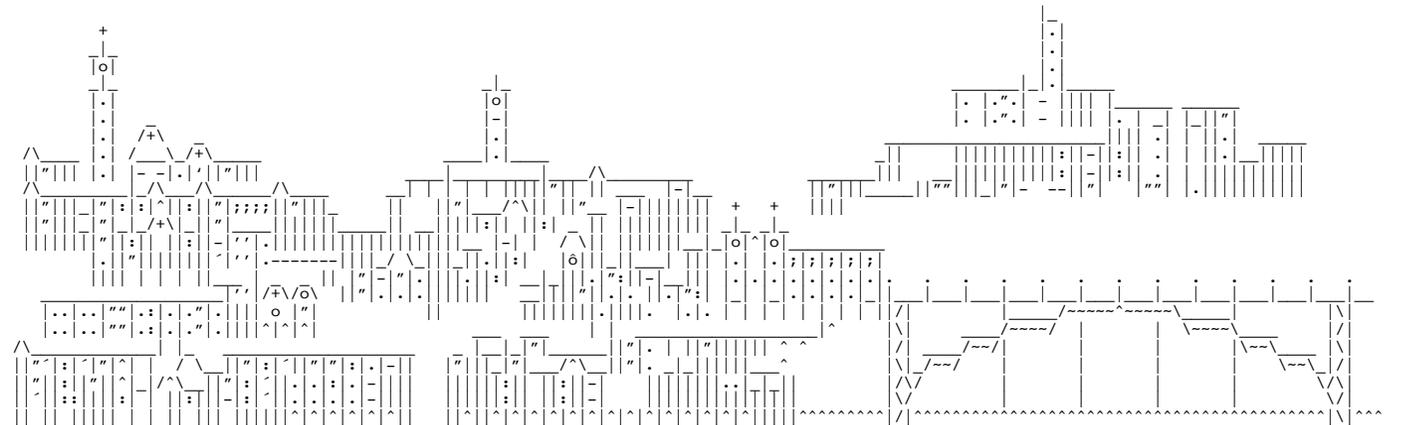
autores



Alberto de Castro
(coordenador)
Economista e Professor Catedrático
Convidado na Universidade Católica



Fernando Santos
Doutor em *Business and Finance* pela
Universidade Carlos III de Madrid



enquadramento

A pressão do Alojamento Local (AL) sobre a oferta, e a ocupação, habitacional é uma problemática que tem vindo, nos últimos anos, a requerer a atenção das Autarquias e, em especial, dos Municípios mais urbanos. Em resultado, resistindo à tentação de uma intervenção casuística, tem-se caminhado no sentido de definir/ajustar a regulamentação do fenómeno AL, de modo a enquadrá-lo na política de habitação, não se limitando a deixar o desfecho ao simples jogo de mercado. Para as autarquias que queiram dar uma fundamentação empírica a tal política, fugindo a “a prioris”, mais ou menos ideológicos, torna-se necessário avaliar, de forma tão precisa quanto possível, a pressão do AL em cada momento, e lugar, ao longo do tempo, com o propósito de, não apenas, conhecer a realidade, mas sobretudo de antecipar, e prevenir, potenciais problemas.

Nesse contexto, o presente documento é um sumário técnico de caracterização da pressão do AL no Concelho do Porto, tendo em vista apoiar a Autarquia na construção, e manutenção, das ferramentas necessárias para um efetivo e contínuo acompanhamento do fenómeno, algo que é tido como absolutamente necessário, na medida em que as cidades são palco de dinâmicas muito voláteis como, por exemplo, a mobilidade (geográfica) no trabalho ou as preferências dos turistas.

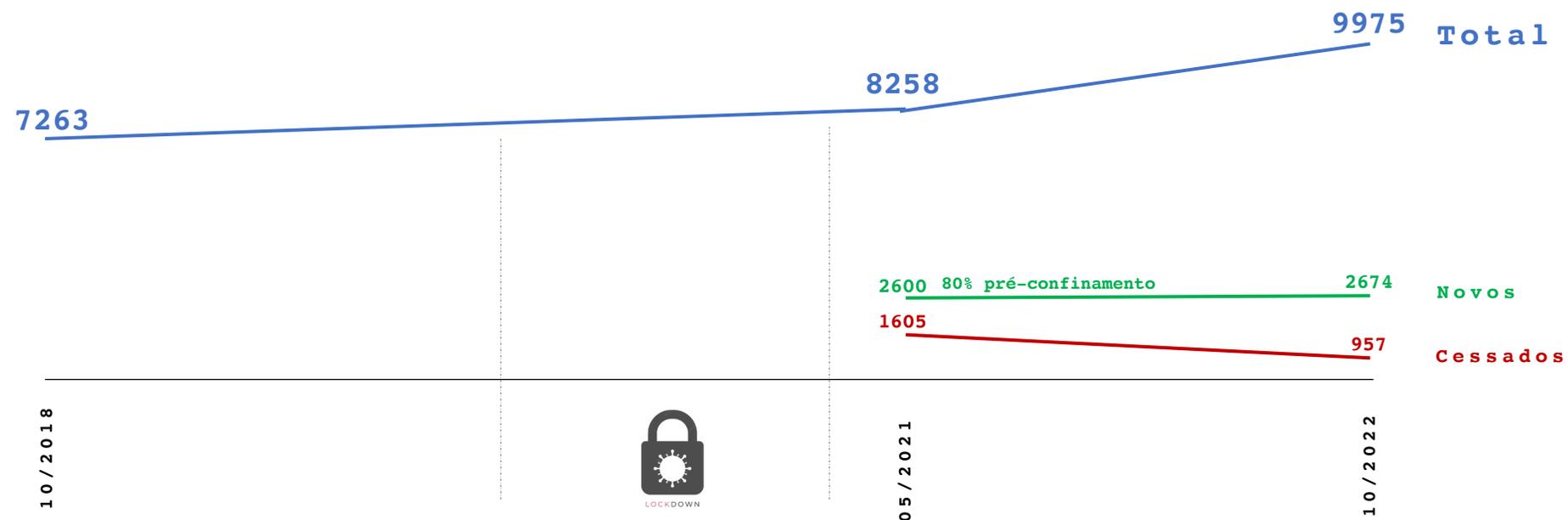
Este trabalho centra-se na construção de uma medida de pressão do AL (sobre a oferta de habitação) como uma forma expedita de capturar, diretamente, a pressão sobre o mercado de alojamento de longa duração e, indiretamente, o efeito sobre outras dimensões socioeconómicas como, por exemplo, a oferta de bens e serviços (na proximidade). Em concreto, mede-se a pressão do AL em forma de rácio, em que o numerador é o Alojamento Local, e o denominador é a (oferta de) Habitação.

Por se considerar útil para a tomada de decisão política conexa, o trabalho permite medir a pressão do AL, a 31 de Outubro de 2022, para diversos níveis de agregação geográfica: quarteirão, bairro, freguesia e união de freguesias.

O desenho metodológico para a caracterização da pressão do AL no Concelho do Porto requer medir, tão fiavelmente quanto possível, dois conceitos fundamentais: [1] (oferta de) Habitação; [2] Alojamento Local. Relativamente a documentos anteriores, o presente documento apresenta refinamentos metodológicos assinaláveis na medida do conceito de Alojamento Local. Estas, e outras opções metodológicas são explicadas em maior detalhe ao longo do documento.

Os dados necessários à expressão quantificada dos conceitos foram recolhidos junto da CMP (e serão apresentados mais à frente).

enquadramento: evolução de longo prazo da oferta de AL no Concelho do Porto



Fonte: RNAL

Notas: os valores relativos a alojamentos locais novos e cessados refletem fluxos entre o respetivo momento e o momento anterior – por exemplo, os valores observados para 05/2021 referem-se aos fluxos observados entre 10/2018 e 05/2021.

A tendência crescente do total de registos para AL, observada até 2018, permanece até aos dias de hoje – conforme evidenciado na figura acima, a azul –, com um claro efeito moderador provocado pelos sucessivos confinamentos, e outros constrangimentos à mobilidade, impostos durante a pandemia COVID-19.

A evidência relativa aos novos AL sugere que a evolução do total, na ausência de eventuais restrições legais ou municipais, pudesse ter sido mais pronunciada, entre Outubro de 2018 e Maio 2021.

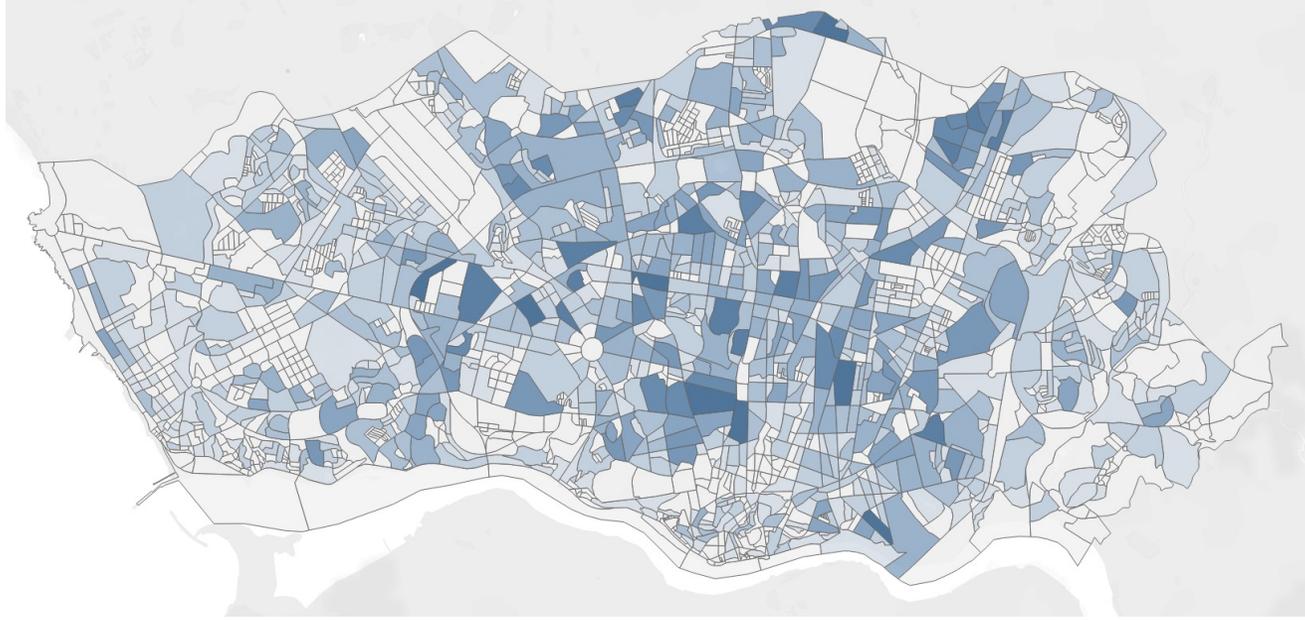
A alteração nas evoluções recentes de novos e cessados reforça a ideia de reativação do mercado de AL.

A oferta efetiva, expressa em termos AL ativos, seguiu tendência similar – decréscimo com confinamento e recuperação subsequente – embora com algumas matizes: tendência decrescente mais profunda e tendência crescente menos pronunciada refletindo, porventura, alguma transição para mercado de arrendamento e regresso, mais ou menos tardio/realizado, ao mercado de AL¹.

NOTAS:

¹ Ver Anexo I com notícia do Expresso relativa à evolução recente da oferta de AL nos Concelhos do Portos e de Lisboa.

habitação



As decisões metodológicas relativas à mensuração da quantidade/oferta de Habitação existente em cada unidade geográfica de interesse, requerem a resposta conjunta a dois requisitos: (i) ser reportado ao mesmo momento do tempo que o outro conceito fundamental (Alojamento Local); (ii) ser passível de atualizações frequentes (para garantir eficácia política).

Dado que (ii) exclui a possibilidade de utilização dos censos, foi adotada a seguinte alternativa: o número de 'contadores de água destinados à habitação', informação disponibilizada pela Águas do Porto (AdP) via CMP¹. Esta alternativa parece-nos superior a qualquer outra porque aproxima muito razoavelmente o número de habitações por unidade geográfica de interesse, tendo ainda a vantagem operacional da sua disponibilidade (para a CMP).

A AdP identifica os 'contadores de água destinados à habitação' como os contadores com tarifa de uso doméstico que são afetas à habitação (excluindo, assim, os contadores com tarifas de uso doméstico que estão afetas a serviços comuns e similares).

No total, a 31 de Outubro de 2022, foram identificados 142 645 'contadores de água destinados à habitação', distribuídos de acordo com o ilustrado na figura acima.

NOTAS:

¹ Ainda assim, esta alternativa não está isenta de limitações, embora o seu alcance não nos pareça condicionar as conclusões gerais. Ver Apêndice I relativo à metodologia proposta pela AdP para identificar os contadores de água destinados à habitação.

AL – RNAL vs. TMT

		RNAL		Σ
		S	N	
TMT	S	8 063	546	8 609
	N	1 912		
Σ		9 975		

Fonte: RNAL e TMT

A Base de dados do Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL) contava, a 31 de Outubro de 2022, 9 975 registos. Por seu lado, a base de dados da Taxa Municipal Turística (TMT) contava, à mesma data, 8 609 AL ativos. Destes:

[1] foi possível fazer um emparelhamento entre ambas as bases de dados (através do número de registo no RNAL) para 8 063 AL. Para estes casos, a questão que se coloca é se se deve utilizar a morada da TMT, ou a do RNAL, para proceder à georreferenciação. Optou-se por utilizar a última destas alternativas porque se verificou que o processo de geração de dados da TMT é, para este fim, menos credível. Na verdade, relativamente ao RNAL, os dados da TMT apresentam bastantes mais casos com moradas completas similares para diferentes registos (devendo-se isto, em princípio, ao facto de na página 17 das normas gerais de preenchimento estar assinalada uma opção de autopreenchimento da morada do estabelecimento, que poderá motivar os detentores de mais do que um AL a associar a esse estabelecimento/registo a morada da entidade, em detrimento da do estabelecimento);

[2] para os restantes 546 casos, não foi possível fazer esse emparelhamento. Estes casos corresponderão a: [a] ou casos “irregulares” (não registados no RNAL, embora pagando a taxa TMT) que podem ser reportados à entidade competente (ASAE); ou a [b] casos de falha no preenchimento do campo do número de registo do AL recolhida pela TMT. Assim, propõem-se dar prioridade à resolução do problema [b], validando o campo do número de registo do RNAL no processo de pagamento da TMT, acompanhado, posteriormente, pela resolução do problema [a].

Do cruzamento das bases de dados TMT e RNAL, à mesma data, resulta a identificação de 1 912 casos que constam da base de dados RNAL e não constam da base de dados TMT. Parte destes casos poderão estar relacionados com o problema [2b] identificado acima, mas, obviamente, uma parte significativa destes constituirão casos de ‘registos fantasma’, embora não se possa descartar a hipótese de atividade ilegal, traduzida no não pagamento da TMT.

Desconsiderar registos fantasma faz sentido para análise das dinâmicas de curto prazo, mais voláteis. No entanto, não devem ser desconsiderados estes registos, num cenário atual de licenças perpétuas, sob pena de se poder estar a acumular stock ‘adormecido’ que a qualquer momento pode entrar no mercado AL (como se verá adiante, a estimativa de “adormecidos” está altamente correlacionada com o número de registos). O tema da perpetuidade das licenças merece reflexão e pode motivar alteração do enquadramento legal. É um tema económico. Lema: Regular para Liberar (por exemplo: não admitir adormecidos? Ou, dar um prazo máximo para adormecimento?)

operacionalização da ferramenta em tempo real

Fase 1 – take-off: imputar contadores a stock de licenças de AL.

[a] tendo resolvido os problemas de correspondência entre as bases de dados do RNAL e da TMT, a CMP envia lista de moradas e georreferenciação (relativas aos dados consolidados RNAL/TMT) à AdP para que esta identifique contadores e procure validar se se trata de casos:

[i] totalmente regulares (são validados como AL pela AdP e têm tarifa de água de AL apropriada¹);

[ii] parcialmente regulares (são validados como AL pela AdP e não têm tarifa de água de AL apropriada²);

[iii] que eventualmente estão erradamente identificados como AL na base de dados consolidada RNAL/TMT (não são validados como AL pela AdP³);

[b] A AdP envia à CMP os resultados decorrentes de [a] e lista de moradas e georreferenciação de contadores que a AdP identifique como AL e que não constem da base de dados consolidada RNAL/TMT³.

Note-se, adicionalmente, que estando este processo concluído, é possível conseguir evidência de atividade do AL por duas vias: TMT e consumos de água⁴.

Fase 2 – velocidade cruzeiro: imputar contadores a fluxo de licenças de AL (novas e cessadas), assim como imputar consumos de água destes contadores a evidência de atividade via pagamento da TMT.

Utilidade:

[a] melhorar a precisão dos rácios porque temos melhor separação entre numerador e denominador – Alojamento Local e (oferta de) Habitação, respetivamente –, mas também porque no limite poderíamos unicamente olhar para consumo de água (eventualmente para alargarmos o detalhe à ocupação de AL e de habitação não AL);

[b] identificar inativos;

[c] questionar economicamente sobre o que fazer com os inativos. Retirar licença se inatividade for demonstrada, para favorecer liquidez no mercado de AL? ainda não parece possível legalmente, mas será o caminho?

NOTAS:

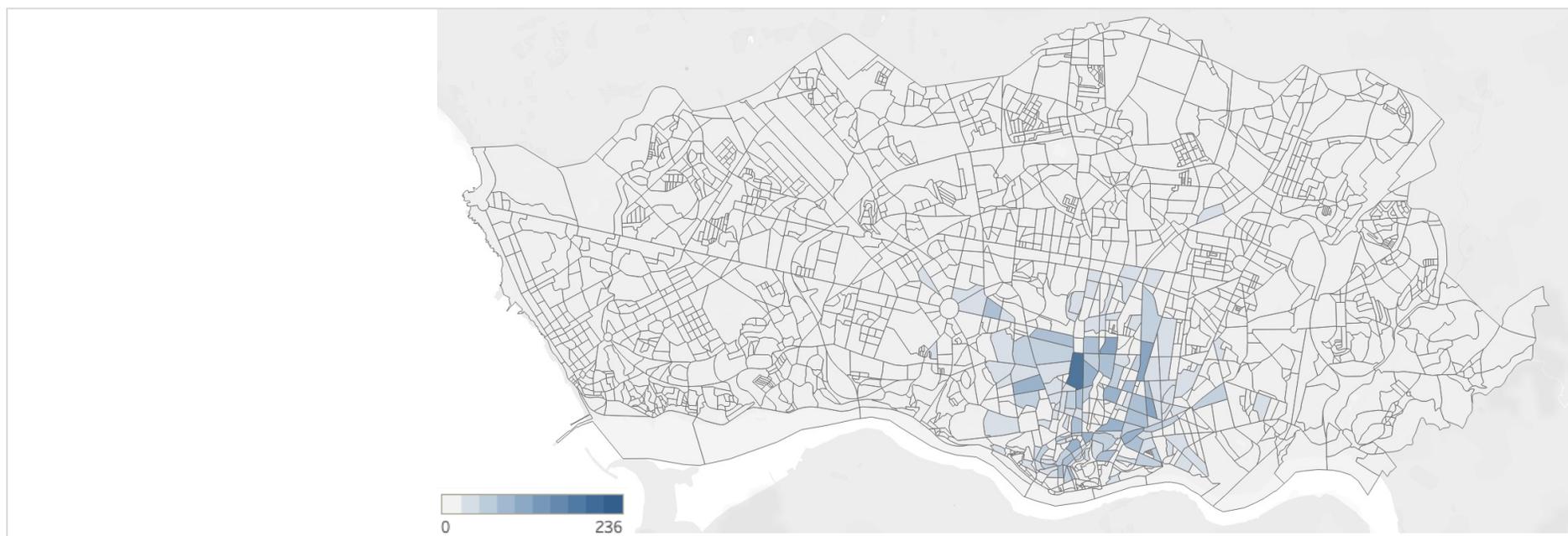
1 No AL “clássico”, em que o morador arrenda uma parte da habitação, tratar-se-á de tarifa de doméstica, enquanto no restante AL tratar-se-á de tarifa não doméstica.

2 Neste caso pressupõe-se que a AdP diligenciará na correção destas situações.

3 Eventualmente estes casos requererão análise conjunta da AdP e CMP.

4 O registo RNAL/TMT favorece evidência de atividade (porque tem custo muito baixo) e o da AdP favorece evidência de anulação de atividade (porque tem um custo alto); e, neste sentido poderá existir um sistema de preços compatível em termos de incentivos (os que minimizam a necessidade de identificar inativos) e/ou um sistema coercivo que imponha a mudança da natureza do contrato da AdP desde que haja evidência de atividade (TMT).

AL — RNAL



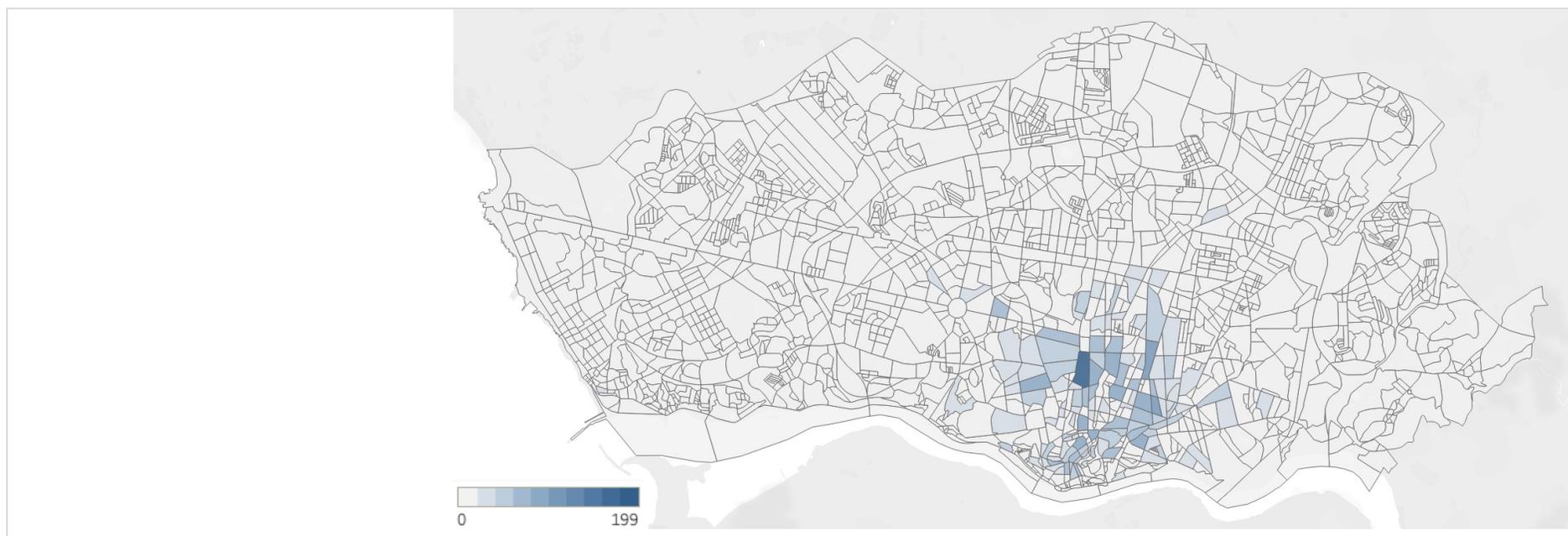
As decisões metodológicas relativas à mensuração do Alojamento Local existente em cada unidade geográfica de interesse, requerem a resposta conjunta a dois requisitos: (i) ser reportado ao mesmo momento do tempo que o outro conceito fundamental (oferta de Habitação); (ii) ser passível de atualizações frequentes (para garantir eficácia política).

A 31 de Outubro de 2022 a base de dados do RNAL continha 9 975 registos no Concelho do Porto, distribuídos de acordo com o ilustrado na figura¹.

NOTAS:

¹ Ver Apêndice II sobre decisões metodológicas para a medição do AL registado.

AL — TMT

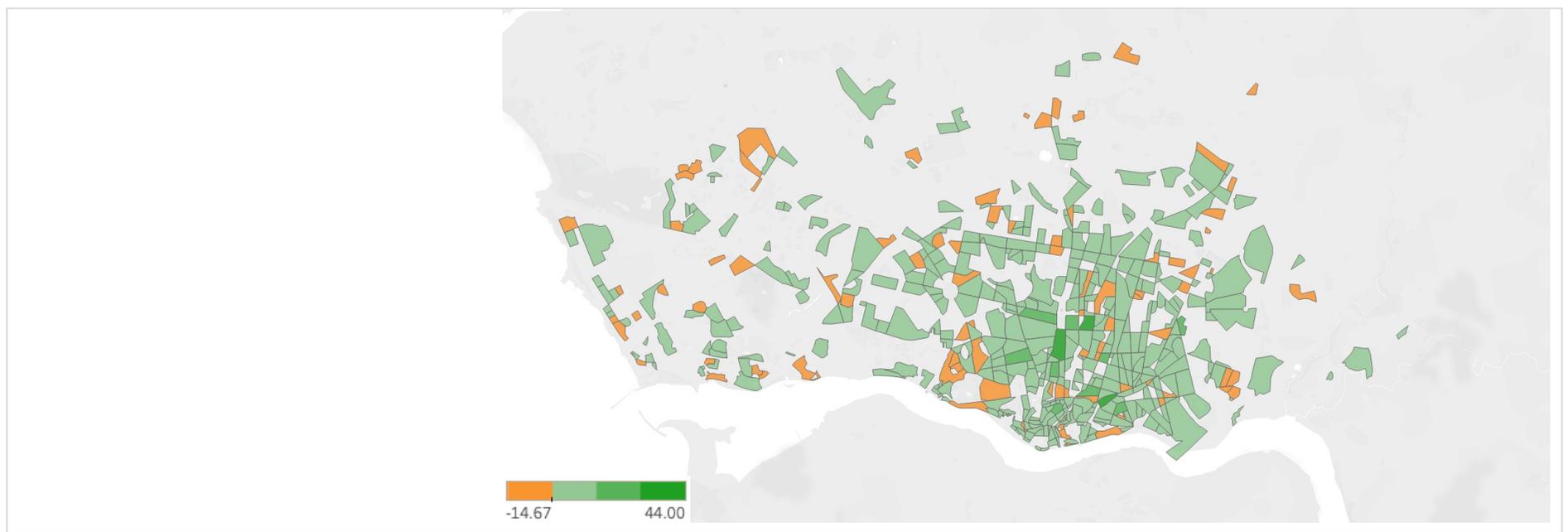


Conforme avançado anteriormente, a 31 de Outubro de 2022 a base de dados da TMT continha 8 609 AL, dos quais 8606 distribuídos de acordo com o ilustrado na figura¹.

NOTAS:

¹ Ver Apêndice III sobre decisões metodológicas para a medição do AL ativo.

AL – adormecidos



Da confrontação do total de registos do RNAL e de registos na TMT, fica-se com uma ideia da distribuição geográfica dos 'adormecidos', ilustrada na figura¹.

A distribuição de 'adormecidos' segue o padrão de distribuição geográfica dos AL registados². Os casos a 'laranja' evidenciam as dificuldades na georreferenciação das observações, sem correspondência entre as bases de dados TMT e RNAL. Apesar desta limitação, estamos seguros de que a figura dá uma ideia muito aproximada da localização dos adormecidos.

NOTAS:

1 Para cada subsecção, o número de 'adormecidos' é a diferença entre o total de 'registados' (RNAL) e 'ativos' (TMT). Desconsideram-se as subsecções sem contadores domésticos e com número de AL 'adormecidos' nulos.

2 Na verdade, se fossem adicionalmente desconsiderados os casos com diferenças compreendidas entre -2 e 2, obteríamos as subsecções que mais AL registado têm.

pressão potencial do AL – RNAL

Neste exercício, para cada geografia, a pressão potencial do AL foi medida em formato de rácio, em que o numerador corresponde ao número de ‘alojamentos locais’ registados (RNAL) e o denominador corresponde ao número de ‘contadores de água destinados à habitação’.

Conforme avançado no enquadramento, o estudo mede a pressão do AL para diversos níveis de agregação geográfica¹:

1. subsecção (aproximadamente, o que se costuma designar “quarteirão”), ilustrado na figura da esquerda (Detalhe no slide 13);
2. secção (sensivelmente, o que se chama “bairro”), ilustrado na figura central (Detalhe no slide 14);
3. freguesia, ilustrado na figura da direita (Detalhe no slide 15);
4. união de freguesias.

NOTAS:

1 Note-se que uma secção corresponde a um conjunto de subsecções e uma freguesia corresponde a um conjunto de secções. Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão potencial do AL – RNAL

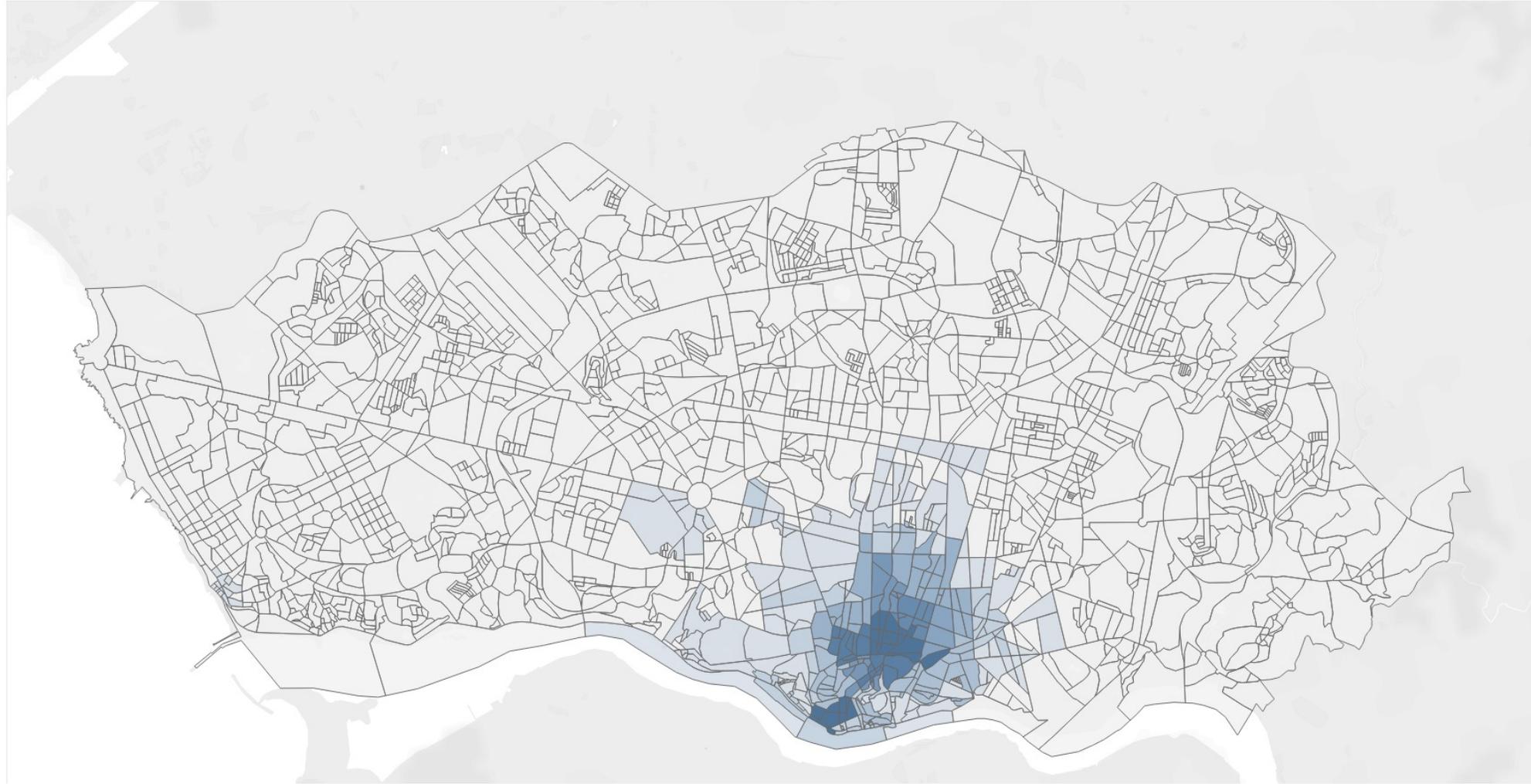
Subsecção (Quarteirão)



NOTAS: A figura apresenta os limites das subsecções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso subsecção). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão potencial do AL – RNAL

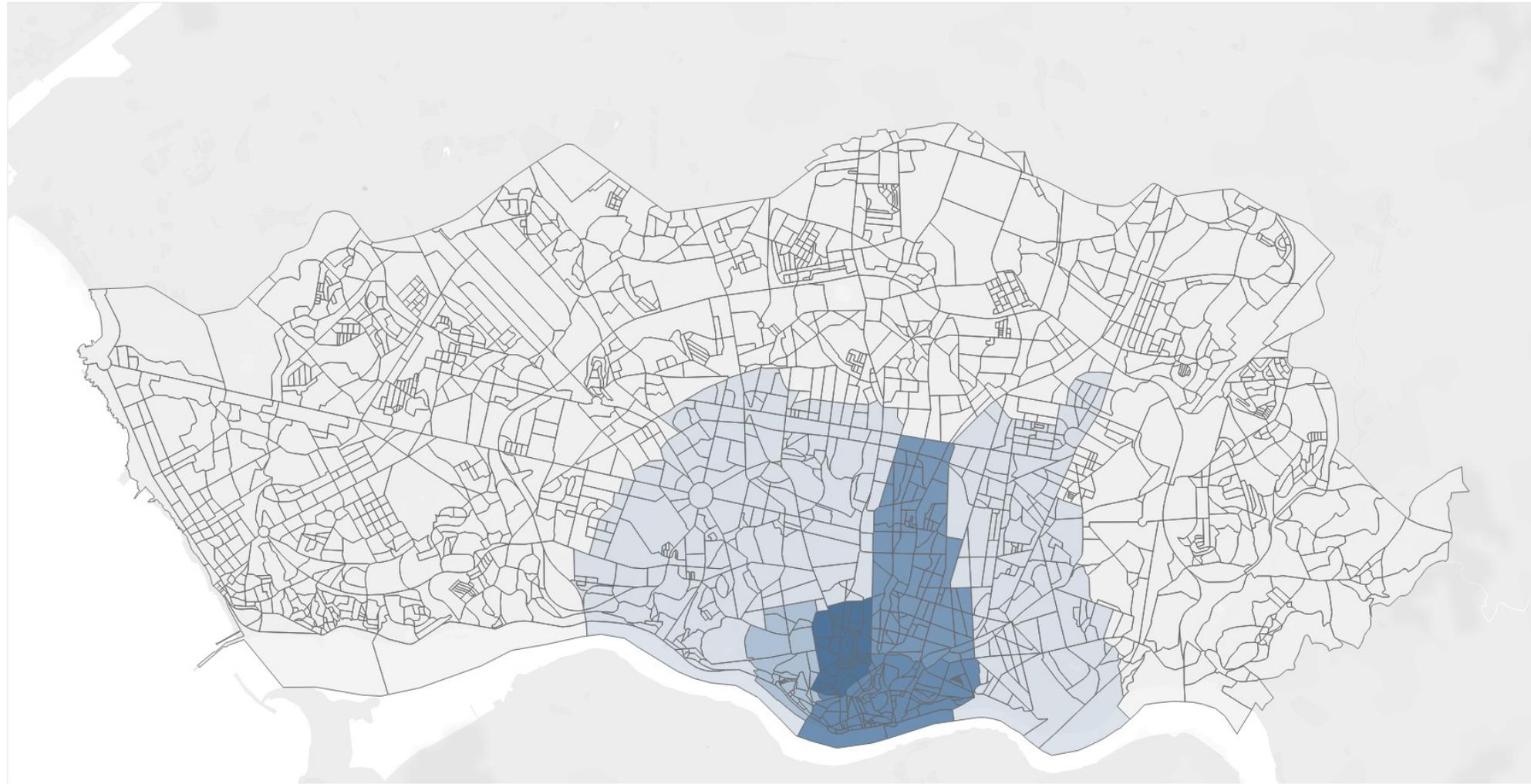
Secção (Bairro)



NOTAS: A figura apresenta os limites das subseções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso secção). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão potencial do AL – RNAL

Freguesia



NOTAS: A figura apresenta os limites das subseções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso freguesia). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão efetiva do AL – TMT

Para além da medição da pressão potencial do AL, o presente estudo apresenta também dados relativos à pressão efetiva do AL – entendida como a capturada pelos dados TMT¹.

Em linha com a pressão potencial, para cada geografia, a pressão efetiva do AL foi medida em formato de rácio, em que o numerador corresponde ao número de ‘alojamentos locais ativos’ (TMT) e o denominador corresponde ao número de ‘contadores de água destinados à habitação’.

Este exercício segue a mesma linha do relativo à pressão potencial. As manchas são similares, muito embora os níveis sejam necessariamente distintos.

Também aqui se mede a pressão do AL para diversos níveis de agregação geográfica²:

1. subsecção (aproximadamente, o que se costuma designar “quarteirão”), ilustrado na figura da esquerda (Detalhe no slide 17);
2. secção (sensivelmente, o que se chama “bairro”), ilustrado na figura central (Detalhe no slide 18);
3. freguesia, ilustrado na figura da direita (Detalhe no slide 19);
4. união de freguesias.

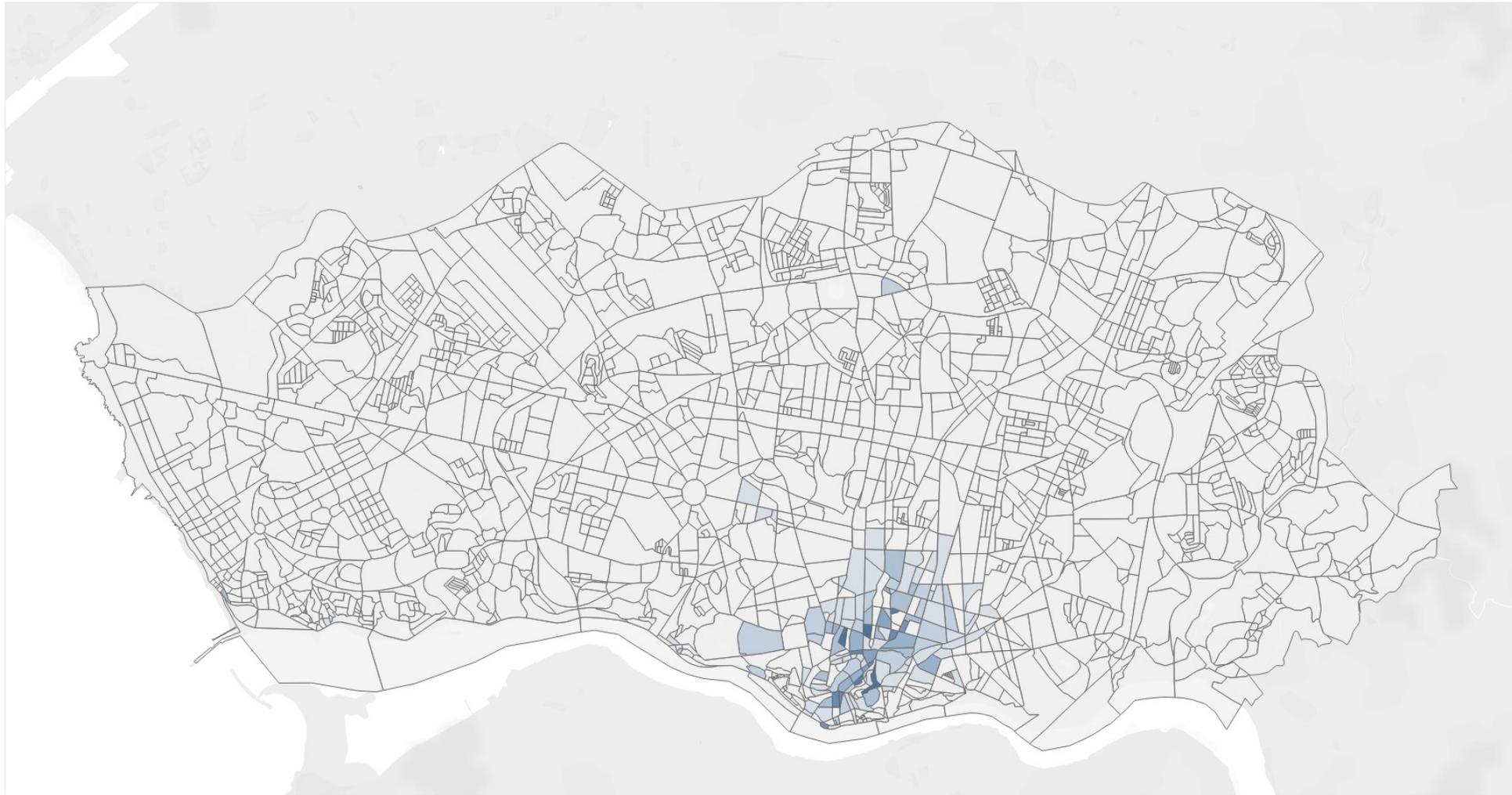
NOTAS:

1 Na verdade, tenderá a ser o limiar mínimo de pressão efetiva no curto prazo. Note-se que, enquanto a pressão potencial deve ser tida em conta para efeitos de atribuição de novas licenças – já que se poderá dar o caso de, de repente, um número significativo de inativos ‘acordar’ –, a pressão efetiva serve propósitos de análise a curto prazo, e bem assim, cruzando com a pressão potencial, refletir sobre o mercado de licenças inativas.

2 Note-se que uma secção corresponde a um conjunto de subsecções e uma freguesia corresponde a um conjunto de secções. Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão efetiva do AL – TMT

Subsecção (Quarteirão)



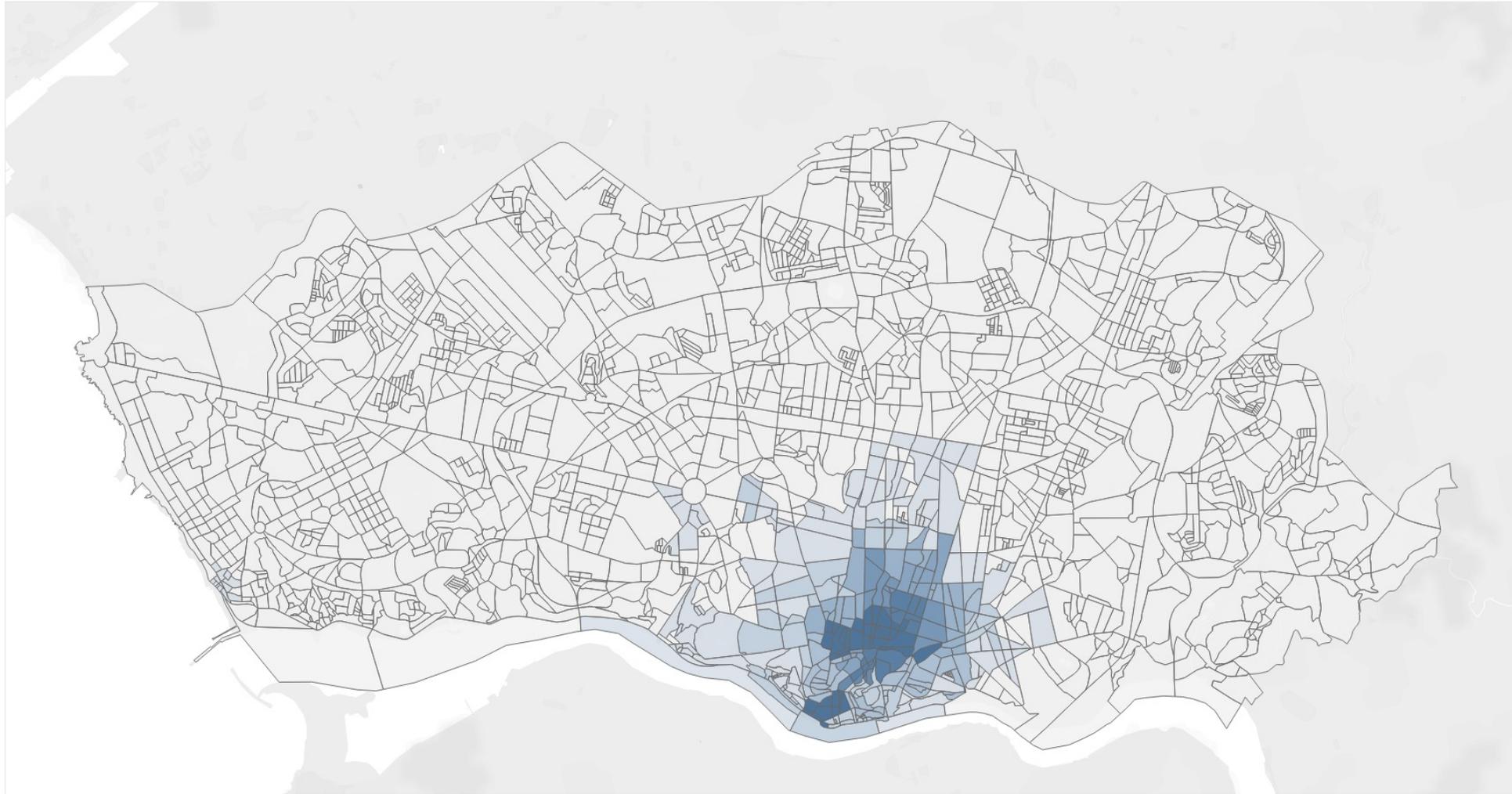
**Máximo de 3.09 compara com
máximo de 3.75 em 31-12-2020
(estudo anterior) ¹**

NOTAS:

¹ O processo de georreferenciação melhorou relativamente ao estudo anterior. A figura apresenta os limites das subsecções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso subsecção). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão efetiva do AL – TMT

Secção (Bairro)



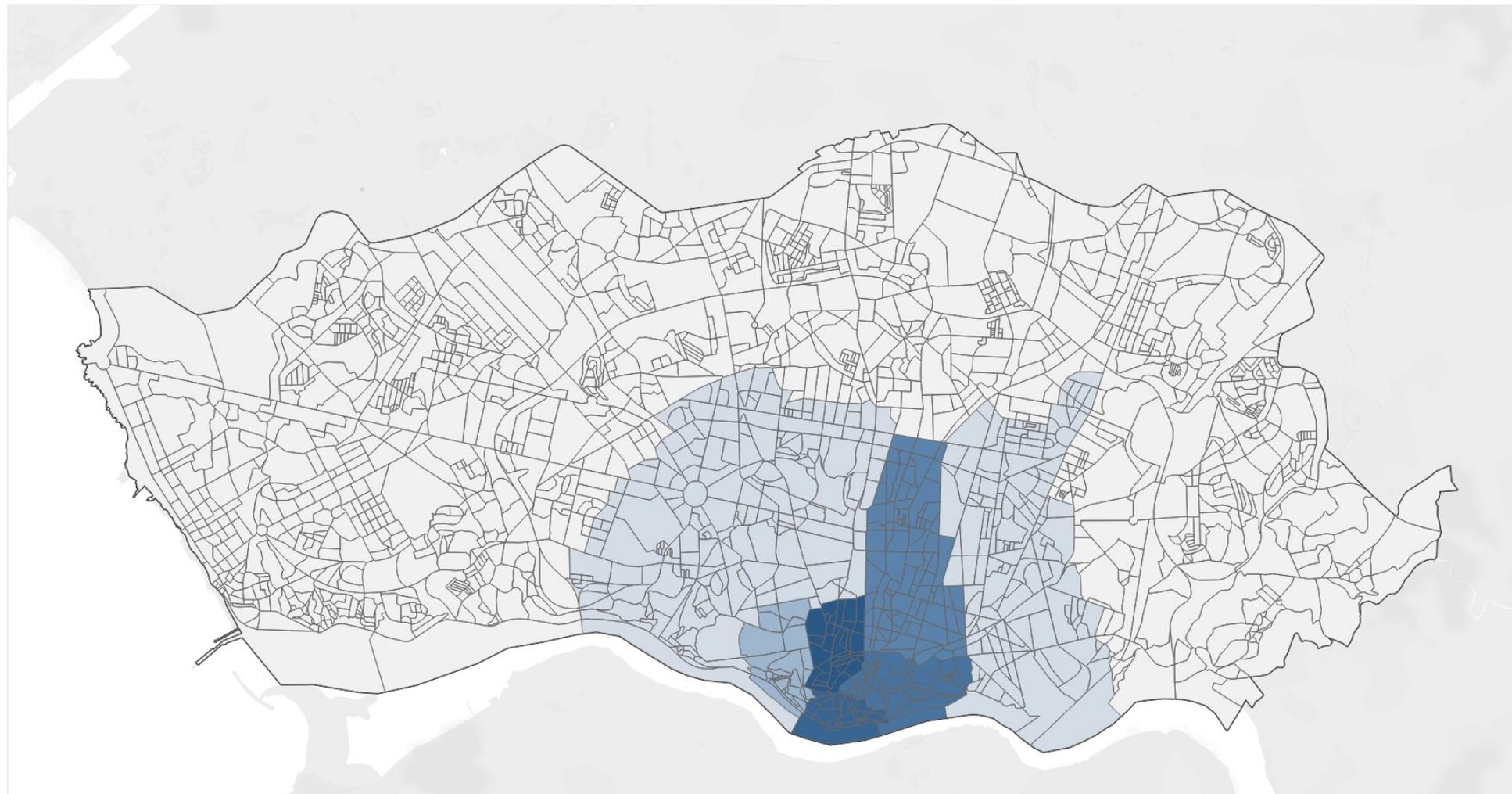
**Máximo de 0.99 compara com
máximo de 0.8 em 31-12-2020
(estudo anterior) ¹**

NOTAS:

¹ O processo de georreferenciação melhorou relativamente ao estudo anterior. A figura apresenta os limites das subsecções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso secção). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

pressão efetiva do AL – TMT

Freguesia



**Máximo de 0.52 compara com
máximo de 0.44 em 31-12-2020
(estudo anterior) ¹**

NOTAS:

¹ O processo de georreferenciação melhorou relativamente ao estudo anterior. A figura apresenta os limites das subseções, enquanto, o cálculo do rácio é feito para o respetivo nível de agregação geográfica (neste caso freguesia). Ver apêndice IV sobre o confronto entre precisão dos dados e robustez dos resultados.

Síntese

- A evidência aponta para um agravamento generalizado da pressão do AL sobre a habitação, face ao observado a 31-12-2020.
- A distribuição geográfica do fenómeno persiste, com a baixa da cidade a registar a maior pressão.
- A freguesia com maior pressão – Vitória – apresenta uma pressão potencial de cerca de 60% e uma pressão efetiva de cerca de 52%.
- Tecnicamente, há refinamentos na base de dados que devem ser prosseguidos, embora os potenciais ganhos marginais de rigor não pareçam significativos.
- Politicamente, o número de AL adormecidos pode condicionar a evolução da situação e merece escrutínio.

anexo I evolução recente da oferta de AL

HELDER C. MARTINS

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

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

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

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

Os números vão ao encontro dos apurados pela ALEP (Associação do Alojamento Local em Portugal), num momento em que a Assembleia Municipal de Lisboa votou novo prolonga-

mento por seis meses da suspensão de registos de AL em 15 das 24 freguesias da capital — com um rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5%. Nas chamadas zonas de contenção, correspondentes às áreas históricas da cidade, os registos estão suspensos desde 2019. Também no Porto, pela primeira vez, as licenças de AL foram suspensas na semana passada por seis meses nas freguesias do centro histórico e Bonfim.

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

“Com a pandemia, saíram do mercado cerca de 5 mil unidades em Lisboa e Porto. Continuaram registados, mas sem atividade. No primeiro semestre deste ano, com a retoma do turismo voltaram cerca de metade, sobretudo em Lisboa onde houve uma forte redução da atividade”, diz Eduardo Miranda. O presidente da ALEP salienta que metade das dormidas de turistas em Lisboa e Porto é em AL. “Uns estabelecimentos saíram e não deram baixa do registo, outros venderam, outros ainda mudaram-se para o arrendamento de média duração ou mesmo arrendamento tradicional. Foram dois anos de crise severa”, acrescenta.

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

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

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

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

os bairros populares onde se concentra de forma esmagadora o AL”.

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

A suspensão de registos por seis meses em Lisboa e Porto serve para as autarquias fazerem o diagnóstico

e elaborarem novos regulamentos. “Revogámos o regulamento devido à incerteza gerada pela pandemia, e também à penalização fiscal das unidades de AL situadas em zonas de contenção”, diz Ricardo Valente, vereador com o pelouro da Economia da Câmara Municipal do Porto. Adianta que a autarquia pediu à Universidade Católica um estudo da situação e que conta ter o novo regulamento municipal pronto em meados de janeiro de 2023. “A regulação do AL tem que sair da esfera do Governo e passar para o domínio municipal”, acrescenta. O autarca defende um tratamento fiscal, “sem zonas de castigo” e diz-se contrário à aplicação de quotas em valor absoluto. “Somos contra os registos fantasmas, não faz sentido um registo num sector de atividade não implicar o exercício efetivo dessa atividade”, conclui. Ao contrário do que acontece no Porto, a suspensão de registos foi decidida pelos partidos de oposição ao executivo de Carlos Moedas. O Expresso contactou a autarquia lisboeta, mas não conseguiu qualquer comentário em tempo útil.

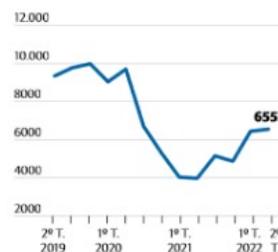
Por outro lado, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de abril, que permite proibir o AL em prédios de habitação criou a necessidade de revisão da lei, mas não originou uma avalanche de processos. “Desde a notícia do acórdão, a ALEP recebeu 12 pedidos de ajuda por parte de associados, mas na maioria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

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

hmartins@expresso.imprensa.pt

UNIDADES ATIVAS DE ALOJAMENTO LOCAL (T0/T1)

Em milhares



FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

EVOLUÇÃO DAS MÉDIAS DIÁRIAS

Em euros



RELAÇÃO ENTRE REGISTOS E ALOJAMENTOS A FUNCIONAR

2º trimestre 2022

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

FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

Fonte: Expresso 21 Outubro 2022

Notas: Artigo do Expresso de 14 de Novembro de 2022, disponível [aqui](#), detalha a evolução por freguesia (2º trimestre de 2022 face ao 4º trimestre de 2019).

apêndice I contadores de habitação: metodologia AdP

Código da Tarifa	Tarifa	Tipo de Contrato
510	Doméstica	Doméstico fracções de prédios/moradias
511	Funcionários Câmara	Doméstico para funcionários da CMPorto
512	Func. AdPorto	Doméstico para funcionários da empresa
516	Bairros	Doméstico bairros CMP e Outros
541	Bairros (ilhas)	Doméstico bairros e ilhas particulares
610	Doméstica	Doméstico fracções de prédios/moradias
611	Doméstica	Doméstico fracções de prédios/moradias
710	Doméstica	Doméstico fracções de prédios/moradias
711	Funcionários Câmara	Doméstico para funcionários da CMPorto
712	Func. AdPorto	Doméstico para funcionários da empresa
713	Sist.Col. AG Particular	Domésticos para poços/furos prediais
714	Doméstico	-
741	Ilhas	Doméstico para ilhas particulares
805	Familiar (agregado 5)	Doméstico para grandes agregados familiares
806	Familiar (agregado 6)	Doméstico para grandes agregados familiares
807	Familiar (agregado 7)	Doméstico para grandes agregados familiares
808	Familiar (agregado 8)	Doméstico para grandes agregados familiares
809	Familiar (agregado 9)	Doméstico para grandes agregados familiares

Fonte: CMP | AdP

A AdP identifica 146 387 contadores com tarifa de uso doméstico (uma das que constam na tabela).

Destes, excluíram-se 358. Justifica a AdP: Em relação a alguns locais terem BGRI (Base Geográfica de Referenciação de Informação) nulo tal acontece porque esses locais estão fora dos polígonos dos censos 2021. Existem 2 motivos para isso acontecer: [1] locais em zonas limítrofes do Concelho do Porto, erradamente considerados pertencentes a outros Concelhos, pelos censos; e [2], locais que, embora efetivamente pertencendo a outros Concelhos, são clientes das Águas e Energia do Porto.

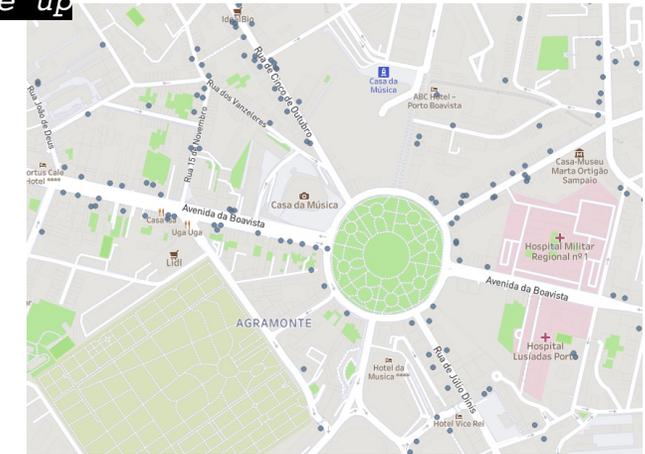
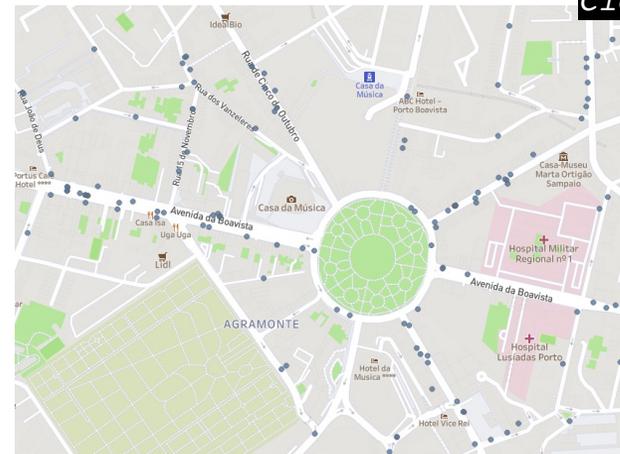
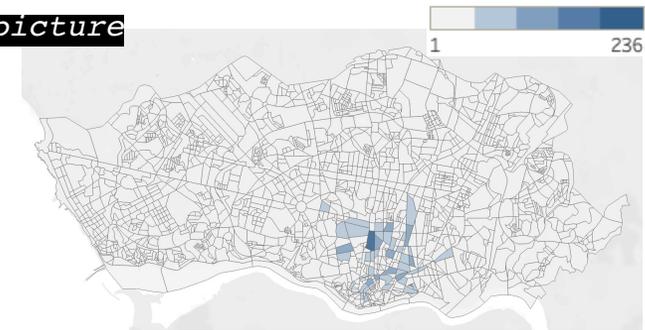
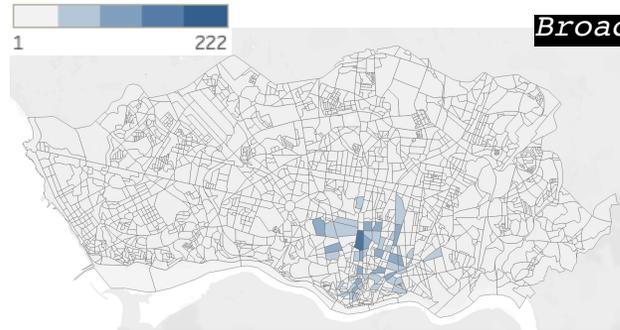
Dos 146 029 resultantes, excluíram-se os 3 384 casos que respeitam a serviços comuns e outros do género.

Assim, no total, a 31 de Outubro de 2022, foram identificados 142 645 ‘contadores de água destinados à habitação’. Estes dados encontravam-se georreferenciados (ao nível da subsecção).

Note-se que uma limitação relevante dos dados AdP está relacionada com a sua atual incapacidade de garantir que todo o AL ‘não clássico’ tem tarifa não doméstica. Considera-se AL “clássico” os casos em que o morador arrenda uma parte da habitação, tendo direito a uma tarifa de habitação (mas pode ser considerado neutro em termos de pressão).

Georreferenciação do RNAL

Georreferenciação RNAL corrigida



apêndice II metodologia de medição do AL (1/2)

Optou-se por corrigir o campo do RNAL relativo ao arruamento, número de polícia e andar, assim como alguns códigos postais – conforme explicado de seguida – e usar esse campo corrigido (e normalizado) para correr um *script* que permite obter coordenadas GPS para as 9975 moradas sob análise.

Os resultados não são muito distintos quando se procura identificar grandes manchas na cidade (painel **'Broad picture'**), mas são particularmente distintos na eficácia da georreferenciação (painel **'Close up'**). Acresce que o *script* retribui moradas com nível de normalização mais elevado.

apêndice II metodologia de medição do AL (2/2)

O campo do RNAL relativo ao arruamento, número de polícia e andar foi revisto:

1. Retiraram-se tudo o que não são arruamentos, número de polícia ou código postal (por exemplo, referências a andar ou fração – por serem irrelevantes para a georreferenciação e poderem diminuir a eficácia do processo de georreferenciação). Nos casos com mais do que um número de polícia optou-se pelo primeiro. Normalizou-se o ‘cod 3’ do código postal para Porto. Deixou-se o número do arruamento sempre, exceto quando se tratava de “1ª rua” seguida de número de polícia, tendo nestes casos optado por fazer a ponte com a base de dados TMT e utilizar a morada aí constante (2 casos). Nos restantes casos, em que aparecia “1ª rua” no início da morada substituiu-se por “rua” porque a designação do arruamento vinha de seguida.
2. Resultaram 23 casos com código postal incompleto, todos com número de polícia completo. Verificou-se no *Google Maps* o código postal correspondente e, quando esse não era retribuído, optou-se por usar o código postal da base de dados TMT se o arruamento e o número era o mesmo.
3. Resultaram 55 casos com número de polícia ausente. Optou-se por usar o número de polícia da base de dados TMT se o arruamento era o mesmo. Para 30 dos 55 foi possível fazer a correspondência. Para os restantes não foi – 19 por não constar da base de dados TMT, 6 constam mas em 4 deles não existe correspondência entre arruamentos e, em 2 deles, ainda que exista correspondência de arruamentos, não existe número de polícia na base de dados TMT.
4. Assim, dos 9975 registos de AL:
 - a) utiliza-se um *script* para obter a georreferenciação a partir da morada corrigida para os casos em que a morada corrigida é completa: 9950 (=9975-19-6);
 - a) utiliza-se a georreferenciação RNAL para os 25 restantes casos (19+6);
5. Dos 9950 existem 5 sem retribuição e 1 com retribuição fora do município. Optou-se, nestes casos, por usar a georreferenciação do RNAL.

apêndice III

alojamento local: metodologia TMT

Descritivo do Processo TMT

O processo de liquidação e cobrança da Taxa Municipal Turística é realizado via plataforma web. Todos os estabelecimentos de Alojamento Local e Empreendimentos Turísticos devem efetuar a cobrança da Taxa Turística ao hóspede para posterior entrega à CMP, através do preenchimento de uma declaração, mensal ou trimestral, submetida na plataforma da Taxa Turística.

Após a atribuição do número de AL ou ET, as entidades exploradoras, de acordo com o Regulamento da Taxa Municipal Turística, dispõem de 30 dias para efetuar o registo da entidade e cadastro dos alojamentos.

Aquando do cadastro dos alojamentos, as entidades exploradoras devem inserir os dados referentes ao alojamento. Estes dados consistem na tipologia do alojamento, a sua capacidade, morada, número de AL ou ET e o contacto da pessoa responsável. Após este cadastro, a entidade pode, então, iniciar a submissão das declarações de cobrança, mensal ou trimestralmente, conforme opção adotada.

Ocorrendo a cessação de atividade do alojamento (cessação da licença de AL/ET), as entidades dispõem, segundo o regulamento da Taxa Municipal Turística, de 10 dias para efetuar a cessação de atividade na plataforma desta taxa.

A equipa do Departamento Municipal de Atividades Económicas (DMAE) da CMP considerou como alojamento local ativo, a 31/10/2022, todos os alojamentos que se encontravam cadastrados na plataforma da taxa municipal turística (TMT), sem a respetiva atividade cessada a 31/10/2022 (ver quadro relativo ao descritivo do processo TMT) e que efetuaram, pelo menos, uma submissão de declaração durante o último ano. Foram identificados 8 609 alojamentos locais com esta metodologia¹, tendo-se optado por considerar estes 8 609 como os 'alojamentos locais ativos' a 31 de Outubro de 2022. Estes dados não se encontravam georreferenciados.

O processo de georreferenciação obedeceu ao seguinte procedimento:

[1] para os 8 063 casos em que foi possível proceder ao emparelhamento entre as bases de dados TMT e RNAL, optou-se por utilizar a georreferenciação através das moradas corrigidas do RNAL (de acordo com o descrito no apêndice II).

[2] para os restantes 546 casos, optou-se por sistematizar, tanto quanto possível, as moradas que constam na base de dados da TMT e partir daí para correr o *script*, nos mesmos moldes do descrito no apêndice II. Por problemas técnicos – ainda sob avaliação – não foi possível mapear 3 AL. Estes casos foram ignorados para efeitos de medição da pressão do AL.

NOTAS:

¹ Após eliminação de duplicados. A eliminação de duplicados consistiu na eliminação das linhas que apresentavam as colunas “Morada”, “Número”, “Andar”, “Lado” e “Nr. C. Prévia” com iguais valores.

apêndice IV

precisão dos dados vs. robustez dos resultados

Os autores consideram que a metodologia utilizada é a mais apropriada, em função dos dados disponíveis. Considera-se, ainda que, algumas limitações associadas ao processo de geração de dados (assinaladas ao longo do documento), não põem em causa a robustez dos resultados, em especial para níveis de agregação geográfica mais elevados.