

O lugar do alojamento local no debate sobre a crise na habitação

EDUARDO MIRANDA

Presidente da ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal

Não há melhor solução política para um problema complexo do que encontrar um culpado fácil. O alojamento local surgiu como o bode expiatório fácil de vender: é recente, um vizinho novo, cresce enquanto boa parte do resto está estagnada, está associado a estrangeiros com dinheiro e é novidade, por isso, a regulamentação não está consolidada, o que possibilita usar e abusar quando convém politicamente.

A crise atual no acesso à habitação em Portugal é, sem dúvida, um dos grandes desafios da nossa sociedade. Não é uma crise que afeta a todos como muitas vezes tem sido apresentada. Em Portugal, na verdade, a maioria da população é proprietária e, numa análise fria, até viu o seu principal ativo valorizado. É nos segmentos que buscam pela primeira vez o acesso à habitação, como os jovens, ou naqueles que, por não terem o controlo da propriedade, se tornam o elo mais fraco, os inquilinos, que a crise se manifesta de forma mais dramática. Mas afeta também quem tem casa própria e precisa de mobilidade ou está a mudar a sua estrutura familiar.

Se os sintomas da crise são conhecidos, pois são sentidos na pele por muitos, a verdade é que as suas causas, complexas e estruturais, são muitas vezes ignoradas no debate público e manipuladas

no debate político. A crise da habitação resulta de fatores históricos e estruturais mais profundos. A começar pela falta de políticas públicas de habitação das últimas décadas, cujo resultado é um parque de habitação pública quase sem expressão (2%), incapaz de responder aos mais vulneráveis com habitação social, muito menos de servir de amortecedor para o mercado de renda acessível em caso de desequilíbrios de mercado.

Na parte do setor privado, a quebra brusca da oferta de novas casas é talvez um dos principais problemas da crise habitacional. Resultado direto da travagem a fundo no setor da construção, depois da crise de 2007-2013. Segundo dados do INE, entre 1995 e 2007, Portugal disponibilizava mais de 80 mil novas casas por ano no mercado, número que caiu para 8 mil entre 2013 e 2017. Este colapso do setor da construção é hoje um grande desafio. Mesmo que se encontrem os recursos financeiros para construir, a curto prazo não há quem construa. A isto, juntam-se a rigidez dos instrumentos de planeamento urbano, o aumento dos custos de construção, a burocracia excessiva dos processos de licenciamento e de obras, as políticas fiscais e financeiras que limitam o investimento em habitação acessível.

O aumento de certos segmentos de procura tem um papel secundário e mais localizado. É o caso da procura de casa por estrangeiros mais abastados, os Golden Visa, o aumento repentino da população imigrante em certas zonas. Aqui também entra o alojamento local, que, em certas localidades muito específicas, concretamente em sete de quase três mil freguesias, pode ser um dos fatores com impacto na procura. Mas não é a causa nem a solução para o problema da habitação.

Como já foi salientado por alguns estudos académicos (*A Crise na Habitação nas Grandes Cidades*, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023), as políticas públicas voltadas para a contenção da procura devem ser feitas com muito cuidado e ponderação local, ou podem ter o efeito exatamente contrário e retirar a confiança no investimento na habitação e, em especial, no arrendamento, num mercado em que o setor privado é quem garante a quase totalidade da oferta.

Outro tema delicado é que, em habitação, qualquer solução estrutural necessária para realmente atacar o problema a fundo leva, em geral, cinco a dez anos para surtir efeito. Isto não é uma mensagem política simpática para quem quer ganhar ou evitar perder eleições. Isto tem levado a uma discussão polarizada, dominada por narrativas simplistas, com um tom ideológico forte, em que se procura encontrar vilões e atalhos para evitar dizer a verdade: o problema é estrutural e não terá solução rápida.

Foi neste ponto que o tema do alojamento local se cruzou com o debate polarizado sobre a crise da habitação. Não há melhor solução política para um problema complexo do que encontrar um culpado fácil. O alojamento local surgiu como o bode expiatório fácil de vender: é recente, um vizinho novo, cresce enquanto boa parte do resto está estagnada, está associado a estrangeiros com dinheiro (os turistas), utiliza casas (se são de férias ou vazias é um pormenor que passa ao lado) e é novidade, por isso, a regulamentação não está consolidada, o que possibilita usar e abusar quando convém politicamente.

Foi neste contexto que o alojamento local e a sua regulamentação foram alvo de um debate ideológico que, na verdade, escondia manobras táticas de políticas eleitorais. Isto impediu uma discussão séria, objetiva, baseada em factos e dados, sobre o verdadeiro papel do alojamento local, não apenas na habitação, mas também na economia nacional e local e no emprego. O objetivo deste texto não é adotar uma posição meramente defensiva sobre o papel, ou não, do alojamento local na crise da habitação, nem retirá-lo deste debate, mas sim mudar o prisma e explorar qual é o seu espaço na economia e no emprego, e como pode trazer benefícios sem se cruzar com o problema da habitação.

Para começar, vamos dar um passo atrás e olhar a floresta antes de discutir se o ramo desta ou daquela árvore é grande demais e deve ser cortado. Os Censos de 2021 mostram que Portugal possui **5,9 milhões de casas**. Aparentemente, aliás como afirmam alguns, não há problema de oferta, temos casas que cheguem. Só que, destas, **1,1 milhões** são segundas residências (casas de férias) e **740 mil** encontram-se vagas. Em conjunto, estas categorias representam

mais de 1,8 milhões de imóveis que historicamente não são usados como residência permanente e, pela sua natureza, têm pouca perspectiva de um dia virem a ser em escala. Ao mesmo tempo, o número total de registos de alojamento local ronda os **126 mil**, valor que, após o processo de limpeza em curso, deve reduzir para **90 mil**. Significa que apenas o equivalente a 8% das casas de férias está registado como alojamento local (AL); ainda há em Portugal 720 mil casas vazias, ou seja, o AL é quase irrelevante no que se trata do parque habitacional destinado à habitação permanente. Sobre as exceções, sete em três mil freguesias, abordaremos mais à frente.

Estes números evidenciam a existência de um vasto *stock* habitacional que, historicamente, não está destinado à residência permanente e que dificilmente virá a ter essa função. Este é o espaço no qual o alojamento local se pode desenvolver, com benefícios para a economia local e emprego, sem criar impacto negativo na habitação permanente ou no arrendamento.

Os dados geográficos do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) comprovam esta vocação do alojamento local para aproveitar casas de segunda habitação ou mesmo vagas. Em Portugal, cerca de 70% dos registos de AL concentram-se em destinos de praia ou zonas turísticas de montanha e natureza com uma parte significativa do parque habitacional composto por segunda habitação (dados públicos do RNAL, 2025). O maior exemplo é o Algarve, a região que lidera o alojamento local a nível nacional com 50% a mais de unidades registadas do que a Região Metropolitana de Lisboa.

Apesar desta distribuição maioritariamente direcionada a casas de segunda habitação, todo o debate e mesmo as políticas públicas relativas ao AL estão focados nos grandes centros urbanos, leia-se seis ou sete freguesias de Lisboa e Porto. Segundo o mesmo Registo Nacional do Alojamento Local, Lisboa e Porto representam menos de um quarto dos registos de alojamento local e, inclusive nestes centros urbanos, é relevante destacar que 75% destes registos se encontram nos centros históricos, zonas que os Censos mostram estar em abandono há décadas, com queda

acentuada da população e que apresentavam uma percentagem grande do parque habitacional devoluto ou vazio. Em Santa Maria Maior, em Lisboa, por exemplo, nos Censos de 2011, antes do alojamento local, 44% das casas não eram usadas como habitação permanente — quase metade das casas numa zona central da cidade mais procurada do país. Um sinal claro que deveria levar qualquer um a concluir que os centros históricos não são a solução para a habitação, mas sim um desafio. Por isso, a ideia que se vendeu e criou raízes, de que o alojamento local expulsou os habitantes de Lisboa e Porto, no mínimo deveria ser vista com algum senso crítico.

O alojamento local foi talvez o único impulso de reabilitação das casas abandonadas destes centros históricos que teve êxito. Os inúmeros programas de reabilitação do centro histórico resultaram sempre num enorme fracasso. Significa isso que os centros históricos deveriam ser deixados ao turismo, ao alojamento local ou hotelaria pela sua falta natural de atratividade para a habitação? Não, de todo. E justamente por isso, a associação do setor colaborou na elaboração dos regulamentos municipais de Lisboa e Porto que nestas áreas criaram zonas de contenção onde os novos registos de AL estão inibidos ou limitados a exceções como prédios em ruínas. Todavia, o problema do parque abandonado nestas zonas continua.

Em Lisboa, o quadro é ilustrativo. Os novos registos estão inibidos nestas zonas desde 2018. Houve até uma grande diminuição de registos no centro histórico (quase 33%), que se vai refletir em números em 2026 no processo de limpeza de registos. Como resultado, atualmente, nas seis freguesias do centro histórico que concentram o AL em Lisboa estão efetivamente ativos entre oito mil e nove mil alojamentos locais. Em contrapartida, na mesma região, há 16 mil casas vagas segundo os Censos de 2021.

Se é verdade que a perda de população se agravou em Santa Maria Maior e Misericórdia, também é verdade que, noutras zonas com forte presença do AL, como Arroios, Estrela e Santo António, a perda de população desacelerou. No centro histórico do Porto, na década do AL, a perda da população caiu para

metade quando comparada com a década antes do AL. Até houve casos de crescimento da população em zonas de forte presença de AL, como na Estrela e em Arroios. Em síntese, se a zona histórica fosse o futuro da habitação dos grandes centros urbanos, o potencial seria enorme, pois, mesmo com a crise e a escassez de imóveis, ainda há milhares deles desocupados. Talvez, em vez de culpar o alojamento local por ter recuperado imóveis que, na sua maioria, estavam vagos, fosse útil entender a fórmula que permitiu viabilizar esta recuperação e ver em que moldes seria viável reproduzir isso com incentivos para a reabilitação para o arrendamento. Não parece ser este o caminho da habitação, mas quem culpabiliza o alojamento local pela crise nos grandes centros urbanos, no fundo, acredita que estes outros milhares de imóveis vagos similares aos do AL, com 20 ou 30 metros quadrados, sem elevador, sem acesso a carros, sem estacionamento, em bairros sem muitas infraestruturas, vão ser a chave da crise da habitação. Estou certo de que não, mas têm a sua importância na identidade da cidade e, por isso, vale a pena estudar porque continuam vagos e o que se pode aprender com a reabilitação feita pelo alojamento local para usá-la na habitação, e tentar inverter este quadro complicado.

Nada disso significa que o AL não deva ser regulado; pelo contrário. Num quadro regulatório equilibrado e ponderado, as políticas públicas têm o papel fundamental de direcionar o AL para segmentos que não afetem a habitação permanente, e permitem que o AL possa continuar a cumprir o seu importante papel turístico, económico e social sem pressionar a habitação.

E apesar de todo o discurso sem nenhum conhecimento concreto de que Portugal não tem regulamentação, que Portugal está atrasado, em contraciclo com os outros países europeus, Portugal é reconhecido a nível europeu e internacional como pioneiro na regulamentação com um dos quadros mais completos e avançados de regulamentação do setor que serve, inclusive, de referência para as políticas da Comissão Europeia. Por exemplo, no regime jurídico atual, depois da última alteração em 2024 (Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro), além das áreas de contenção, foram introduzidas as áreas de crescimento sustentável, sujeitas a medidas especiais de monitorização e acompanhamento, de modo

a evitar sobrecarga. Nestes casos, por exemplo, a lei permite medidas preventivas, como impedir o registo de um alojamento local em imóveis antes destinados ao arrendamento habitacional. Além de manter, ainda, a possibilidade de qualquer município, se sentir e comprovar a necessidade de impor medidas bastante restritivas, criar áreas de contenção, como fizeram Lisboa e Porto nos seus centros históricos.

É um quadro regulamentar de referência para conferir competências aos municípios para acomodarem a atividade do AL, atendendo às características próprias de seus territórios, por meio de regulamento municipal. Neste momento, concluídas as eleições autárquicas de 2025, há inúmeros municípios em fase de elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, processo que a associação do setor do AL saúda por trazer previsibilidade e que está a procurar acompanhar e contribuir de forma construtiva.

Estes são exemplos de como a regulação ponderada, ao contrário das proibições cegas tão mencionadas, é capaz de encontrar equilíbrios que beneficiam todos, com base em dados reais e atualizados. A própria Comissão Europeia emitiu um parecer em 2024, após a última alteração à lei, elogiando a legislação portuguesa como uma «solução bem concebida, que respeita o direito da UE» e que «pode representar uma referência positiva para futuros debates sobre a regulamentação de AL». Ao contrário do que muito se diz, portanto, Portugal não está em contraciclo em relação às recomendações vindas da UE sobre o AL — é, na verdade, um caso de estudo.

Numa altura em que a crise na habitação ganhou um novo destaque nas prioridades dos decisores europeus, com a apresentação do Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis, a experiência portuguesa mostra a importância de abandonar respostas fáceis e ideológicas e procurar políticas de habitação que intervenham sobre os problemas de fundo em vez de se limitarem a gerir temporariamente os seus sintomas mais visíveis. Quando está em causa um bem essencial como a habitação — com impacto direto na qualidade de vida e nas futuras gerações — os portugueses não merecem ficar reféns de estratégias políticas de curto prazo a

pensar nas próximas eleições, reféns da diabolização fácil do AL e outros como manobra de diversão ou de respostas simbólicas que nada resolvem da habitação e que podem causar muito prejuízo na economia e emprego.

Os próximos anos serão decisivos para saber se continuamos a gerir o problema ou se, finalmente, começamos a resolvê-lo. Da nossa parte, enquanto representantes do setor do alojamento local, vamos continuar a ajudar a direcionar o setor para os segmentos para os quais o AL sempre esteve vocacionado e que não afetam a habitação: aproveitar uma parcela das mais de um milhão de casas de férias que ficam boa parte do ano vazias e, quando oportuno e no limite que os municípios entenderem, ajudar na reabilitação das mais de 700 mil casas vagas e abandonadas nos centros históricos das cidades e nas vilas e aldeias do interior.

Eduardo Miranda é presidente da ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal, a única associação de âmbito nacional dedicada exclusivamente ao alojamento local, da qual foi um dos fundadores em 2015. É, também, titular de AL desde 2009, tendo acompanhado a evolução do setor desde o início. Nesta capacidade, conquistou uma vasta experiência no desenvolvimento de regulamentação pioneira sobre o setor, sempre em busca de equilíbrios, tanto a nível nacional como internacional. Desde 2022, foi nomeado presidente não executivo da European Holiday Home Association, em representação da qual tem participado nas discussões sobre a regulamentação do setor a nível comunitário e nos vários Estados-membros. Anteriormente, foi empresário durante 10 anos, envolvido na criação de pequenas empresas e redes de cooperação por meio de *franchising* e empreendedorismo. É licenciado em Gestão pela Fundação Getúlio Vargas (São Paulo, Brasil), tendo realizado um programa de especialização em Gestão Estratégica no INDEG/ISCTE.