



Por: Carlos Torres*

A perda de autenticidade urbana induzida pela crescente hotelização de imóveis residenciais que expulsa os habitantes do centro das cidades

1) O forte impulso das plataformas digitais e o indevido aproveitamento da sharing economy

Várias vezes têm-se insurgido contra o aumento exponencial do fenómeno da *hotelização* dos apartamentos das principais cidades, fortemente potenciado pela intermediação digital, na qual pontifica a Airbnb. Geram-se com esta *utilização desviante* dos imóveis para habitação várias *externalidades* - efeitos sociais, económicos e ambientais indirectamente causados pela venda de um produto ou serviço -, no caso negativas, tendo algumas delas sido apresentadas, de forma veemente, no recente programa da RTP, *Prós e Contras*, de 15 de Junho.

Normalmente a defesa deste modelo disruptivo apoia-se na denominada *economia colaborativa*, tendo no programa da RTP uma parte da discussão sido para aí conduzida. No entanto, trata-se de um enquadramento falacioso, porquanto a esmagadora maioria da cedência de espaços para alojamento é feita, não com o estruturante *espírito de troca* que caracteriza a *sharing economy* (Antony proprietário nova-iorquino ocupa gratuitamente, durante algumas semanas, um apartamento em Paris pertencente ao francês Pierre que, por seu turno, vai desfrutar do apartamento de Antony), mas com *finalidade lucrativa* (um proprietário, não residente, com vários apartamentos ou mesmo vários edifícios explora-os na vertente do alojamento turístico). Ou seja, os donos dos imóveis querem obter um rendimento mais elevado com a locação a turistas - nalguns casos o dobro ou o triplo - do que obteriam no arrendamento para habitação a uma família.

Na página do município de Amsterdão, o expoente europeu da *sharing economy*, alerta-se, de forma peremptória, que *as casas não são hotéis* (*huizen zijn niet hotels*), permitindo-se o alojamento a turistas, na *residência habitual* do seu proprietário, sem carácter continuado e com o limite de 60 dias por ano. Para o rigoroso cumprimento da lei, fiscalizam-se intensamente os principais sites, aplicando-se fortes sanções quando a actividade se desviar de simples *hobby* para negócio.

2) A hotelização de apartamentos gera impactos desfavoráveis nos modelos urbanos, no mercado imobiliário e na vida das populações

À semelhança das principais cidades espanholas como Barcelona e Madrid, S. Francisco, Nova York,

Toronto e Berlim, também em Lisboa se verificam preocupantes efeitos na população residente motivados pela transformação de residências em alojamento turístico, afectando o estruturante e tradicional objectivo das políticas públicas de *garantir a ocupação dos centros urbanos por população residente*.

A perda de habitantes no centro das cidades pode e deve ser travada pelo estrito cumprimento da legislação urbanística e da propriedade horizontal. Os imóveis com utilização habitacional não podem ser afectos a finalidades de alojamento turístico (alojamento local) sem que exista a alteração do uso. Paris constitui um bom exemplo que Lisboa deve seguir, respeitando-se o uso dos imóveis.

A desordenada conversão de apartamentos para habitação na utilização para turistas, impulsionada pelas novas plataformas P2P, tem grandes implicações nos destinos turísticos pela *maior densidade e intensidade de uso* dos edifícios e bairros onde se desenvolve. As perturbações nos moradores são várias, destacando-se as seguintes:

Elevados níveis de ruído que perturbam o descanso dos moradores não apenas no edifício onde se desenvolvem mas também nos prédios vizinhos;

Toques de campainha por engano, com particular impacto negativo os que ocorrem a altas horas da noite;

Acréscimo de limpeza decorrente da maior pressão de uso dos espaços comuns;

Menor segurança dos moradores pelo acesso ao interior do edifício de estranhos a quem são entregues as chaves da porta de entrada ou o código de segurança bem como do acesso ao parque de estacionamento;

Problemas de manutenção e desgaste das zonas comuns derivados da maior rotação das estadas curtas associadas à locação turística (elevadores, danos pela entrada e saída de malas e maior dispêndio em energia)

Perda do carácter familiar e proximidade inerente às relações de vizinhança.

Relativamente aos bairros ou zonas centrais em que se desenvolve a locação turística ocorre uma *perda de autenticidade*, a progressiva destruição dos seus elementos icónicos:

Maior movimentação de pessoas, logo maior carga no destino decorrente desta população flutuante;

Tendência de *desvalorização dos elementos de identidade* da vida de bairro causada pela perda dos residentes;

Nas zonas de maior presença da população turística alojada em apartamentos verifica-se o desaparecimento do pequeno comércio local, designadamente pastelarias, restaurantes e bares e a sua substituição por supermercados (compra dos produtos alimentares ou refeições pré-confeccionadas consumidas no alojamento) e restaurantes franchisados.

3) Um modelo em que os turistas gastam pouco no destino, geram pouco emprego e comprometem o futuro da actividade pela saturação e descaracterização dos locais

Não se tratando de uma nova procura ou de um novo perfil de turista, mas apenas da escolha de diferentes tipos de alojamento para cada viagem, em busca do melhor preço, constata-se na locação turística uma menor capacidade gerar rendimento e emprego, que afecta directamente o modelo económico e de bem-estar construído ao longo de décadas de investimento público e privado no sector do turismo.

Com efeito, o gasto médio diário é 71,2% superior para os turistas que optam pelo alojamento clássico. O dinheiro poupado pelo turista que opta pela locação turística (deriva principalmente do grande diferencial de custos de regulação) não é compensado com outro tipo de gastos no destino (compras, alimentação, actividades culturais ou de lazer).

O emprego directo e indirecto gerado pela oferta tradicional, em especial a hoteleira, é muito superior: por cada 100 unidades de alojamento geram-se 17,9 postos de trabalho directos no próprio estabelecimento, enquanto na locação turística a ratio é de apenas 3,7 (em regra confinado à limpeza após a saída e ao pequeno almoço apenas em 4% dos casos).

*Advogado, Professor ESHT/ISCAD/ULHT