



NOTA À COMUNICAÇÃO SOCIAL

Nº 02/2024

26 de março de 2024

Arrendamento de curta duração e Alojamento Local Novas regras para um setor mais transparente na União Europeia

Sumário

- Arrendamentos de curta duração representam cerca de 25 % do alojamento turístico na EU;
- Diferentes regras locais conduzem à fragmentação do mercado interno;
- Informação de qualidade conduzirá a uma melhor aplicação da lei e a menor oferta ilegal.

No dia 29/02/2024, o Parlamento Europeu, com 493 votos a favor, 14 contra e 33 abstenções, aprovou a **proposta de lei para promover a harmonização das regras sobre a forma de recolha e partilha dos dados relativos aos serviços de arrendamento de curta duração**, conhecido em Portugal como Alojamento Local (AL).

A **Associação de Inquilinos Lisbonenses**, sendo membro da União Internacional de Inquilinos, esteve, desde o início, envolvida na consultadoria e conceção da presente proposta agora aprovada em Parlamento Europeu.

Com a alteração das regras, os eurodeputados pretendem promover uma economia das plataformas transparente e responsável na UE, protegendo simultaneamente os consumidores de ofertas fraudulentas de arrendamento de curta duração

A **AIL** considera que as novas regras visam identificar o impacto real dos serviços de arrendamento de curta duração e permitir que as autoridades locais criem políticas adequadas, argumentando que esta lei é essencial para reforçar a regulação pública sobre o setor do alojamento local que, como se sabe, é uma causa cabal na redução da oferta de arrendamento acessível, sobretudo no centros históricos das nossas cidades, mas também uma das responsáveis pela significativa distorção dos valores praticados hoje no mercado livre.

Procedimento simples de registo

As plataformas em linha que intermedeiam a prestação de serviços de aluguer de curta duração têm de assegurar o respeito pela obrigação de registo e a partilha de dados para os imóveis situados em zonas onde existe um procedimento de registo. Um simples registo online permitirá às autoridades competentes identificar os anfitriões e as suas unidades, bem como verificar as informações.

Serviços de aluguer mais seguros para os viajantes

As plataformas terão de assegurar que as informações fornecidas pelos anfitriões são fiáveis e completas, assim como envia esforços para fazer verificações aleatórias das informações. O número de registo deve estar claramente visível em cada anúncio da unidade. As autoridades competentes podem suspender os números de registo, solicitar às plataformas que retirem os anúncios ilegais ou impor sanções a plataformas ou anfitriões que não respeitem as regras.

Intercâmbio de dados

Os Estados-Membros da UE vão criar um ponto de entrada digital único para receber dados das plataformas sobre a atividade de acolhimento numa base mensal (por exemplo, número de noites em que a unidade foi alugada, número de convidados, endereço específico, número de registo, URL do anúncio). A recolha destes dados permitirá às autoridades verificar se o anfitrião está a cumprir o processo de registo e aplicar políticas adequadas no setor do arrendamento de alojamento de curta duração.

Citação

A relatora **Kim Van Sparrentak** (Deputada do Grupo dos Verdes, Países Baixos) disse: «*As cidades estão a registar um pico nos arrendamentos ilegais de férias de curta duração, o que está a tornar a vida mais difícil e menos acessível nas cidades de toda a Europa. Esta lei exige que as plataformas partilhem os seus dados com as autoridades locais, permitindo-lhes aplicar melhor as regras sobre o arrendamento de férias para que a habitação permaneça acessível para os residentes.*»

Próximas etapas

Uma vez o texto adotado pelo Conselho Europeu, este será publicado no Jornal Oficial da UE. O regulamento será aplicável dentro de 24 meses após a publicação.

Contexto

O volume dos serviços de arrendamento de alojamento de curta duração AL aumentou de forma significativa com a expansão de plataformas online como Airbnb, Booking, Expedia e TripAdvisor. Em 2022, este tipo de alojamento acumulou cerca de um quarto de todo o alojamento turístico na UE. Embora tais arrendamentos criem benefícios para os anfitriões, turistas e muitas regiões, alguns investigadores argumentam que a falta de regras adequadas também contribui para problemas como o aumento dos preços da habitação, a deslocação de residentes permanentes, o excesso de turismo e a concorrência desleal.

Os sistemas de registo de arrendamentos de curta duração variam significativamente, tanto entre os diferentes países da UE como dentro do mesmo país. Em 2022, de acordo com a Comissão, 23 Estados-Membros dispunham de algum tipo de procedimento a nível nacional, regional e/ou local. Em Portugal, é necessário fazer um pedido de registo a nível local, mediante comunicação no Balcão Único Eletrónico.

A Direção



António Machado
Secretário-geral