

## COMUNICADO DO MOVIMENTO REFERENDO PELA HABITAÇÃO

sobre a reversão das medidas ao regime do Alojamento Local

Com a chegada de um novo governo, a estratégia para controlar a crise de habitação vai passar por *ainda* mais medidas liberais. No passado dia 8 de Maio, foram votados sete projectos de lei nesse sentido, apresentados pela Iniciativa Liberal, e que, felizmente para já, não passaram. Um destes projectos pretendia eliminar restrições existentes ao Alojamento Local (AL), permitindo-lhe crescer ainda mais. Nas entrelinhas escondia-se uma proposta altamente lesiva – permitir a **transmissibilidade dos títulos de AL**. Esta sexta-feira, dia 10 de Maio, conhecemos a estratégia para a habitação apresentada pelo novo governo onde esta questão da transmissibilidade volta a ser apresentada. Esta medida beneficiará uma minoria de especuladores imobiliários, tornando o mercado ainda mais precário para as pessoas para quem a habitação é o que devia ser – um local onde podem ter uma vida digna.

Até agora, se um titular de AL vendesse a sua casa, esta perderia o estatuto de AL. Esta medida foi implementada em 2018 com o objetivo de evitar a especulação. De facto, sabemos que noutros países onde as licenças são transferíveis, existe um mercado de compra e venda de licenças. Em Barcelona, por exemplo, paga-se 150.000€ por uma licença. Ao preço do imóvel, são acrescentados 150.000€ pelo facto de ter uma licença AL. Este valor deriva do rácio preço/rendimento, em que quanto maior for o rendimento do arrendamento, maior será o preço de venda do imóvel. Sabemos que os rendimentos dos arrendamentos de curta duração são mais elevados do que os dos arrendamentos permanentes, e basicamente este bónus de rendimento repercute-se no preço de venda do imóvel. Por outras palavras, o facto de ter um título AL inflaciona o preço de uma casa.

Isto implica que o aumento dos preços da habitação devido ao AL não se deve apenas à perda de oferta de habitação disponível para arrendamento, mas também à expectativa de lucros mais elevados. Assim, a possibilidade de poder comprar e vender títulos de AL fará com que, de um dia para o outro, o valor dos 120.000 AL em Portugal aumente significativamente. Trata-se, antes de mais, de um bónus especulativo caído do céu para todos os proprietários de AL.

Uma vez que o governo anterior proibiu novas licenças, os atuais proprietários de AL já beneficiam de uma renda de monopólio, e serão agora duplamente beneficiados pela possibilidade de receberem lucros extraordinários se decidirem vender as suas casas.

Sabemos que a desigualdade entre senhorios e inquilinos aumentou drasticamente devido ao AL. Esta medida, no entanto, levaria esta desigualdade a outro nível – já que os proprietários que não têm títulos de AL poderão pressionar o governo para voltar a conceder licenças, considerando injusto o facto de apenas alguns deles poderem usufruir destas rendas de monopólio. E isto implicaria um novo aumento dos AL no país.



No entanto, também significaria a chegada de investidores que querem comprar casas com títulos de AL. Por um lado, a chegada de compradores teria um efeito inflacionista em todo o mercado da habitação e não apenas no mercado de AL. Por outro lado, os proprietários com título de AL, mas que nunca o utilizaram, poderão vender esses imóveis, trazendo potencialmente para o mercado novos AL que até agora estavam inativos, aumentando ainda mais a turistificação das nossas cidades. De acordo com os últimos dados, em Lisboa existem cerca de 7.000 AL inativos, que não apresentaram o comprovativo da atividade em dezembro de 2023.

Sabemos que há grupos imobiliários e fundos estrangeiros com grande interesse em entrar no mercado de AL em Portugal, juntando-se aos vistos gold, hotéis e fundos de investimento que **atualmente** já exploram unidades de AL por todo o país. Agora já sabemos que o AL não é rendimento extra para famílias, mas uma oportunidade para os multi-proprietários especularem ainda mais com a habitação. Mesmo que já o tenhamos pressentido, sabemos agora que o novo governo está do lado destes grupos, e não do lado da maioria social.

No entanto, nem tudo está perdido. No **Movimento Referendo pela Habitação**, um movimento apertado de pessoas, pretendemos implementar um referendo em Lisboa para que o Alojamento Local deixe de poder ser feito em prédios/casas destinados à habitação, aplicando o **acórdão do Supremo Tribunal de Justiça** n.º 4/2022, de 10 de maio. Nos 50 anos do 25 de Abril queremos realizar o primeiro referendo local por iniciativa popular da história da nossa democracia.

Junta-te a nós!

### **Movimento Referendo Pela Habitação (MRH)**

Website: <https://referendopelahabitacao.pt/>

Instagram: <https://www.instagram.com/referendohabitacao/>

Facebook: <https://www.facebook.com/referendohabitacao/>

Email: [movimento@referendopelahabitacao.pt](mailto:movimento@referendopelahabitacao.pt)