

Otros artículos

Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte

Rafael Braga-de-Souza

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense,
Brasil

rbragadesouza@gmail.com

Gisela-Cunha-Viana Leonelli

Universidade Estadual de Campinas, Brasil
giselacv@unicamp.br

EURE vol. 50 núm. 150 1 23 2024

Pontificia Universidad Católica de Chile
Chile

Recepción: 09 Octubre 2022
Aprobación: 05 Enero 2023

Resumo: O Airbnb é uma plataforma de aluguel mediado digitalmente. Sua presença nas cidades gera impactos econômicos, sociais e no espaço urbano. Investigar a distribuição espacial dos anúncios do Airbnb é um caminho para compreensão da sua presença e combate às externalidades. Pouco foi descrito sobre a distribuição espacial do Airbnb nas cidades latino-americanas. O objetivo principal é verificar se há relação entre a localização do mercado Airbnb e os mercados de aluguel. Através de levantamento de dados demográficos e do site Airbnb, são identificadas as regiões de predominância dos usos Airbnb e as de mercado de aluguel. Concluiu-se: (1) o Airbnb predomina em cidades turísticas de lazer; (2) as atividades turísticas são determinantes para a localização do Airbnb; (3) o Airbnb utiliza o estoque de aluguel de longa duração de forma secundária; (4) a distribuição espacial do Airbnb é determinada pela distribuição do mercado de alugueis de curta duração.

Palavras-chave: gestão urbana, mercado imobiliário, transformações socioterritoriais.

Abstract: *Airbnb is a digitally mediated short-term rental platform. Its presence in cities has generated impacts on the economy, society and urban space. Investigating the spatial distribution of Airbnb units is a path to understanding its presence and combat the externalities. Little has been described about Airbnb's presence in Latin-American cities. This paper mainly aims to verify if there is a relationship between the location of the Airbnb market and the housing rental market. Drawing on demographic data and the Airbnb website, we identify the predominant regions of Airbnb and the rental market uses. We conclude that: (1) Airbnb predominates in touristic leisure cities; (2) Tourist activities are decisive for the location of Airbnb units; (3) Airbnb uses long-term rental inventory on a secondary basis; (4) The spatial distribution of the pre-existing vacation rental market determines Airbnb's distribution.*

Keywords: *urban management, real estate market, socio-territorial transformations.*

Introdução

O Airbnb é uma plataforma *online* de mediação de aluguéis de curta duração. O *site* permite que pessoas com imóveis ociosos ou partes deles sejam alugadas para terceiros. A plataforma fundada em 2008 (Gallagher, 2019) e com crescimento exponencial desde então tem anúncios de unidades em mais de 191 países, 100.000 cidades e 7 milhões de anúncios.

No Brasil, a plataforma Airbnb tem forte presença e contava, em 2017, com 123.000 anúncios sendo 45.000 na cidade do Rio de Janeiro e 11.000 na cidade de São Paulo (Airbnb Citizen, 2017). A plataforma tem inclusive um escritório sediado nessa última cidade (Lobo, 2018), sinalizando a importância desse mercado para a empresa.

Alguns estudos conduzidos principalmente na Europa e Estados Unidos tem buscado caracterizar a presença do Airbnb em seus territórios e seus impactos (Celata & Romano, 2020; Furukawa & Onuki, 2019; Gant, 2016; Gurran & Phibbs, 2017; Lee, 2016; Merante & Horn, 2017; Schäfer & Braun, 2016; van Holm, 2020). A relação entre o crescimento das unidades Airbnb e a competição por unidades habitacionais desencadeada por essa plataforma também são temas que tem sido investigados de forma recorrente (DiNatale et al., 2018; Franco & Santos, 2021; Gurran & Phibbs, 2017; Merante & Horn, 2017; Schäfer & Braun, 2016; Shabrina et al., 2022).

Neste artigo, parte-se da investigação da distribuição espacial das unidades Airbnb para compreender as possíveis relações com a distribuição de unidades habitacionais e, consequentemente, possíveis competições entre a oferta dos imóveis para o Airbnb e a oferta desses para os usos de moradia. No Brasil e nos países latino-americanos poucos trabalhos investigaram esses mesmos aspectos. Dessa maneira, não estão claras as particularidades da presença e/ou eventuais impactos do Airbnb no espaço urbano nesses países.

Dessa forma, este estudo tem dois objetivos principais: investigar a distribuição espacial do mercado Airbnb em cidades brasileiras selecionadas; e verificar se há relação entre a localização do mercado Airbnb e os mercados de aluguel existentes. Entendemos aqui os mercados de aluguel como dois: o mercado de aluguel de longa duração que abriga quem mora na cidade, e o mercado de aluguel de curta duração, de veraneio que abriga quem visita como turista.

Este estudo deve ajudar planejadores urbanos e tomadores de decisão no âmbito municipal a estarem alertas às dinâmicas desencadeadas pelo Airbnb no espaço urbano contemporâneo.

Trata-se, portanto de uma pesquisa empírica, com visualização de fenômenos territorializados e com foco na América Latina. Por se tratar de uma discussão interdisciplinar (Economia de compartilhamento, gestão territorial e urbana, regulação urbanística,

impactos urbanos e políticas públicas de turismo), baseia-se fortemente em aportes teóricos também interdisciplinares que auxiliaram a compreender os fenômenos visualizados *in loco*.

O artigo está estruturado em 5 seções: inicialmente apresentamos um panorama sobre as pesquisas que tem tratado do Airbnb, seus impactos e padrões de distribuição espacial; em seguida apresentamos o método utilizado neste trabalho; na sequência os resultados a partir das cidades investigadas. Na quarta seção, apresentamos uma discussão contrastando os resultados observados na pesquisa com aqueles relatados na bibliografia. Concluimos apresentando os padrões de distribuição espacial do Airbnb em cidades pequenas brasileiras.

Uma visão geral em pesquisas sobre o Airbnb

O Airbnb¹ tem sido foco de pesquisa praticamente desde o seu surgimento e crescimento. Através de revisão bibliográfica identificamos três grandes grupos de pesquisa: (1) Pesquisas sobre dinâmicas de sociabilidade, hospitalidade e confiança; (2) Pesquisas sobre impactos da plataforma no mercado de hospedagem, no mercado imobiliário e impactos na vizinhança; e (3) Pesquisas sobre abordagens regulatórias para a plataforma.

No Grupo (1), através de avaliações deixadas no *site*, autores empreendem análises e verificam as motivações dos usuários para uso do Airbnb (Guttentag et al., 2018). A confiança entre as partes é um fator essencial para a ocorrência ou não das transações comerciais e, especialmente para as empresas da economia do compartilhamento porque as transações ocorrem de pessoas para pessoa (*peer-to-peer*) (Ert et al., 2016). Através dos comentários deixados pelos turistas nota-se que, cada vez mais, as amenidades dos anúncios estão se tornando mais determinantes no processo de locação (Cheng & Jin, 2019). E o produto em si tem se tornado mais importante do que relações sociais estabelecidas no processo de “compartilhamento” sugerido pelo Airbnb.

Os estudos do Grupo (2) partem de uma preocupação quanto aos impactos do Airbnb no espaço urbano. O estudo da distribuição espacial do Airbnb no espaço urbano é a base, portanto, para verificar possíveis impactos e alterações em dinâmicas pré-existentes.

A concentração de unidades Airbnb em áreas com destinação turística tem sido associada com aumento de externalidades negativas dessa mesma atividade turística (Ioannides et al., 2019). Em relação ao mercado hoteleiro, o Airbnb tem obrigado os hotéis a reduzirem seus preços (Neeser, 2015), no entanto o incômodo causado ao mercado hoteleiro acontece de maneira desigual: meios de hospedagem mais baratos (hotéis menores, pousadas e albergues) perdem mais clientela na competição com o Airbnb (Brossat, 2019; Slee, 2018; Zervas et al., 2017), especialmente aqueles que não tem

espaço para conferências (Gurran & Phibbs, 2017). Ironicamente, esses estabelecimentos menores têm anunciado seus leitos no Airbnb como forma de sobrevivência contra a plataforma (Brauckmann, 2017).

A distribuição espacial do mercado hoteleiro é mais concentrada em áreas centrais, conforme pesquisas empreendidas em Londres (Quattrone et al., 2016), Barcelona (Gutiérrez et al., 2017), Sidney (Gurran & Phibbs, 2017), Nova York (Sundararajan, 2018), Suzhou (Sun et al., 2022) e Curitiba (Lobo, 2018). O Airbnb, por sua vez, também está presente nas porções centrais, mas tem cobertura mais espalhada pela malha urbana.

Ainda no Grupo (2), os impactos no mercado imobiliário se dão a partir do momento em que há conversão de imóveis do mercado imobiliário, principalmente de aluguel, para o mercado Airbnb (Gurran & Phibbs, 2017; Sun et al., 2022). Essa conversão pode contribuir para a redução da oferta de imóveis para locação à preços menores (DiNatale et al., 2018) e um aumento no preço dos imóveis disponíveis para locação de longa duração (Franco & Santos, 2021; Garay-Tamajón et al., 2022; Koster et al., 2021). Ofertar um imóvel no Airbnb pode ser muito mais lucrativo para o proprietário do que ofertá-lo no aluguel de longa duração, fato que contribui para a redução de aluguel à preços acessíveis (Garay-Tamajón et al., 2022). Em Paris, ganha-se, em média, 2,7 vezes mais no aluguel via Airbnb do que o convencional (Brossat, 2019), enquanto que em Sidney esse lucro excede os 600 dólares australianos por mês (Gurran & Phibbs, 2017). Em Boston, a redução de imóveis de aluguel está associada ao aumento do número de anúncios Airbnb (Merante & Horn, 2017). Também em Sidney e Melbourne as regiões turísticas são as mais pressionadas pelos alugueis mais lucrativos via Airbnb (Alizadeh et al., 2018).

Por fim, no Grupo (2) também identificamos pesquisas que discutem impactos na qualidade de vida das vizinhanças com número expressivo de unidades Airbnb. Dentro de edifícios e condomínios, a constante mudança de hóspedes pode gerar nos moradores um sentimento de insegurança (Ferreri & Sanyal, 2018). Na escala da cidade, o grande número de hóspedes do Airbnb pode gerar disputas com os moradores por espaço de estacionamento, barulho e festas em horários inadequados (Ferreri & Sanyal, 2018; Schäfer & Braun, 2016; Wegmann & Jiao, 2017). Os incômodos de vizinhança associados ao aumento do preço dos alugueis podem gerar processo de expulsão dos moradores, fato que implica no Airbnb como agente promotor de gentrificação (Brossat, 2019; Deboosere et al., 2019; Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018; Wegmann & Jiao, 2017). A presença do Airbnb e a percepção dos proprietários de imóveis de que o aluguel de curta duração pela plataforma gera lucros maiores do que o aluguel convencional provoca um fenômeno que Smith (1979, 2005) denominou, muito antes do Airbnb, de *rent gaps*.

Smith (1979) explica a gentrificação através da teoria da *rent gap* (“teoria da diferença de renda”). Segundo o autor, o termo denomina a diferença entre o valor potencial que o imóvel poderia retornar e o valor que esse mesmo imóvel retorna de fato num dado momento. Quando o imóvel está muito desvalorizado e a *rent gap* é grande o suficiente, ou seja o potencial do imóvel está muito acima do seu retorno no momento, a tal ponto que o promotor considera o investimento satisfatório, é que ocorre a gentrificação (Smith, 1979). Ao revisitar sua teoria, o autor afirma que a *rent gap* também pode ser observada quando, ao invés de desvalorização do edificado, haja uma repentina supervalorização e o potencial cresça, também ampliando a diferença de possível obtenção de renda (Smith, 2005). No caso do Airbnb, o simples fato do imóvel ser ofertado no *site* pode provocar uma *rent gap* e isso o transforma num motor poderoso de gentrificação (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Zonas consideradas turísticas também constituem áreas de concentração de unidades Airbnb (Garay-Tamajón et al., 2022). Em muitas cidades as zonas turísticas coincidem com as zonas centrais com maior concentração de comércio, serviços e empregos. Os moradores são expulsos justamente dessas áreas em benefício dos alugueis via Airbnb. Isso porque muitos dos atributos valorizados pelos turistas são também pelos moradores, especialmente porque a acessibilidade que os locais buscam para acessar empregos é a mesma que os turistas buscam para acessar amenidades turísticas (Deboosere et al., 2019).

Por fim, o Grupo (3) reúne pesquisas preocupadas em discutir as regulações aos alugueis digitais de curta duração que têm sido aplicadas em cidades no mundo inteiro. Diferentes cidades com diferentes objetivos e percebendo impactos distintos tem aplicado regulações com características diferentes (Furukawa & Onuki, 2019; Nieuwland & van Melik, 2018).

A partir do discurso de que seriam “*natural, politically neutral, consensual and efficient*” (McKee, 2017), as plataformas digitais, Airbnb inclusive, têm tentado justificar que é desnecessária a aplicação de qualquer regulação. No entanto, tem-se tornado cada vez mais evidente a importância de regular frente aos impactos anteriormente descritos. A defesa do direito a moradia é uma constante nas regulações propostas, como apontado por Gurran: “In high demand housing markets, city governments and urban planners will need to defend permanent housing from conversion to short-term holiday accommodation” (Gurran, 2018).

Na revisão bibliográfica, constatou-se a existência de regulações com estratégias muito distintas tais como: banimento total dos alugueis digitais de curta temporada, limite de diárias (Coles et al., 2017), limite de número de unidades por região (Coles et al., 2017; DiNatale et al., 2018), contenção de anúncios à regiões determinadas, cumprimento de regras e inspeções às unidades (DiNatale et al.,

2018). Buscando classificar os tipos de regulação, Nieuwland e van Melik (2018) pontuam as estratégias entre Banimento total e *Laissez-faire* (a ausência total de regulação). As autoras observam que nas zonas de permissão com restrições tem-se as estratégias locais, de densidade, qualitativas e quantitativas.

A título de exemplo das regulações aplicadas, destaca-se a regulação de Nova York, que proíbe alugueis de menos de 30 dias sem a presença do proprietário (Brossat, 2019). Londres tem uma limitação de 90 dias por ano de locação via plataformas digitais de aluguel de curta duração (Ferreri & Sanyal, 2018) e não permite imóveis inteiros serem alugados via plataforma (Nieuwland & van Melik, 2018). Barcelona tem uma estratégia de crescimento zero, ou seja, há uma limitação no número total de 10 mil unidades Airbnb, sendo que em se atingindo esse teto é necessário que um anúncio seja desativado para que outra entre (Brossat, 2019). Anaheim, na região metropolitana de Los Angeles optou pelo banimento total dos anúncios digitais de aluguel de curta temporada (Nieuwland & van Melik, 2018).

A eficiência das regulações não está garantida pela sua simples existência. Em Berlim, a implementação da regulação inibiu levemente o crescimento, no entanto milhares de anúncios ilegais permanecem ativos (McKee, 2017). Um trabalho pioneiro que avaliou o impacto da regulação observou que em Nova Orleans a aplicação da legislação resultou em queda do número de anúncios imediatamente após a sua aprovação seguida por retomada de crescimento no mesmo ritmo anterior (van Holm, 2020). O autor observa ainda que, quando há restrição numa determinada área, há uma tendência de crescimento nas áreas limítrofes à primeira. A implementação de legislações sem seu efetivo cumprimento coloca esses marcos como muito mais simbólicos que operacionais (Aguilera et al., 2019).

Especificamente no Brasil, o trabalho de Souza e Leonelli (2021) demonstra que a regulação do Airbnb vigente no país busca enquadrar o aluguel via plataforma aos moldes de locação de temporada convencional. Segundos os autores, as regulações vigentes no país buscam também tornar mais justa a competição entre o aluguel via Airbnb com o setor hoteleiro, e equalizar conflitos com moradores nas regiões mais afetadas.

Os estudos de distribuição espacial mostram-se importantes porque constituem os passos iniciais para que se verifique a existência de distorções no espaço urbano: impactos de variados tipos e consequentemente a necessidade de (discussão sobre a) regulação. Em grandes cidades, o padrão de distribuição espacial do mercado Airbnb é de concentração nas áreas centrais e os moradores não conseguem competir com a demanda da plataforma (Quattrone et al., 2016), sendo que ao longo dos anos há um espalhamento por áreas periféricas e mesmo residenciais (Gutiérrez et al., 2017). Além disso,

as regiões com caráter turístico são concentradoras de unidades (Garay-Tamajón et al., 2022), influenciando inclusive no preço das diárias ofertadas (Fearne, 2022). Observa-se ainda a concentração em um ponto central com dispersão pelo território radialmente (Cerezo-Medina et al., 2021). Em cidades praianas espanholas, o litoral se mostrou um atrator de unidades enquanto centralidade turística (Cerezo-Medina et al., 2021). A distribuição de universidades, transporte público, *shopping centers* e apartamentos de negócios também está correlacionada com a distribuição e territorialização de unidades do Airbnb (Sun et al., 2021).

Metodologia

Definição das cidades investigadas

Para esta pesquisa, a definição dos municípios a serem objeto de análise empírica partiu de levantamento no próprio *site* Airbnb.com através de *web-scraping* e de dados do Censo Demográfico Brasileiro de 2010.

Inicialmente, foi realizada uma varredura manual no *site* Airbnb.com em busca das cidades com quantidades significativas de anúncios. Isso é possível desativando os filtros de “localização”, “*check in/check-out*” e “número de hóspedes” e, movendo o cursor pelo mapa do Brasil lentamente sobre cada porção em que há algum aglomerado urbano. Utilizando a opção “buscar enquanto eu movo o mapa” o Airbnb revela os anúncios na região exibida. Foram identificados 141 municípios com, pelo menos, 100 unidades, entre ofertas de quarto compartilhado, quarto inteiro e imóvel inteiro privativo.

Tendo em vista a necessidade de mais investigações científicas sobre a presença do Airbnb em cidades de pequeno porte (Guttentag, 2019) e a hipótese de que seja possível que o Airbnb gere externalidades com maior intensidade nessas cidades (DiNatale et al., 2018), definimos um recorte de cidades com menos de 100 mil habitantes. Este valor é definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para cidade consideradas de pequeno porte. Essa definição reduziu o banco de dados para 62 municípios.

A partir desse recorte foi empreendida uma coleta de dados através do procedimento de *web-scraping* (ou *web-crawling*). O procedimento consiste em uma ferramenta computacional em linguagem de programação que simula a busca tal como um usuário humano, coleta os dados em cada anúncio da localização inserida e depois os organiza em uma planilha. Esse método é necessário pois o Airbnb limita o número de anúncios que um usuário humano pode visualizar no *site*. Foram coletados os seguintes dados: município, região do município (ou bairro, conforme informado pelo proprietário), nome do proprietário (ou anfitrião), tipo (casa, quarto,

apartamento, etc.), valor da diária, capacidade de hóspedes, número de quartos, endereço na *Internet*, número de avaliações, data da última avaliação e coordenadas geográficas. Os *softwares* utilizados nessa etapa foram Jupyter Notebook para programação e execução do código em linguagem Python.

Os dados coletados durante o mês de julho de 2019 em formato CSV foram convertidos em planilhas XLS e tratados no *software* Microsoft Excel. Nesse formato, primeiramente foi aplicado um filtro, excluindo eventuais anúncios de cidades vizinhas que foram coletadas erroneamente pelo *web-crawler*. Na sequência, foi possível classificar os anúncios em 4 tipos para permitir uma comparabilidade entre dados coletados de cada município: (1) unidades inteiras: espaços com instalações privativas para o locador; (2) quartos inteiros: quartos de uso privativo do locador; (3) quartos compartilhados: quartos que podem ser compartilhados pelo locador com o proprietário ou outros locadores; e (4) outros: quartos em hotéis, albergues, áreas de *camping*, bangalôs, cabanas, etc.

Tomam-se os anúncios de unidade inteiras como objeto de interesse para contraste com os aluguéis de curta e longa duração. São esses anúncios que potencialmente estarão em competição com o mercado de aluguéis. Nessa pesquisa, foi criado e aplicado o Índice Airbnb nas Cidades (IABC) que relaciona a quantidade de unidades inteiras anunciadas no Airbnb em cada município com o estoque imobiliário residencial disponível em cada município. Esse estoque imobiliário é aqui representado pela categoria “domicílio particular permanente” coletada no Censo 2010 e definida pelo IBGE (2010a): “domicílio construído a fim de servir exclusivamente para habitação e que, na data de referência, tem a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas” (p. 210). O índice é definido pela seguinte fórmula:

$$I_{ABC} = \frac{\text{Unidades Airbnb}}{DPP_{total}}$$

Onde:

- IABC é o “Índice AirBnb nas Cidades” que indica o percentual de unidades Airbnb em relação aos domicílios particulares permanentes;
- “Unidades Airbnb” é a quantidade de anúncios do tipo “unidade inteira” colocadas em oferta no Airbnb, no momento da coleta de dados;
- “DPP_{total}” é o total de domicílios particulares permanentes do município, segundo dados do Censo 2010.

Ao relacionar Unidades Airbnb com o estoque imobiliário da cidade, levantado pelo Censo Demográfico Brasileiro, esse índice forneceu uma visualização sobre a prevalência do Airbnb nas cidades (Tabela 1).

tabela 1

As dez cidades pequenas brasileiras com maiores IABC, ordenadas em ordem decrescente de maior para menor índice

ID	MUNICÍPIO	DADOS AIRBNB. COM		CENSO (2010)	IABC (%)
		ANÚNCIOS TOTAIS	UNIDADES INTEIRAS	DPP TOTAL	
1	Bombinhas – SC	2.776	2.474	4.616	53,60
2	Armação de Búzios – RJ	3.905	2.853	9.012	31,66
3	Tibau do Sul - RN	1.082	732	3.221	22,73
4	Capitólio – MG	678	470	2.737	17,17
5	Gramado – RS	2.107	1.748	11.140	15,69
6	Arraial do Cabo – RJ	1.796	1.356	8.956	15,14
7	Alto Paraíso de Goiás – GO	574	299	2.110	14,17
8	Ubatuba – SP	3.876	3.016	25.075	12,03
9	Bertioga – SP	1.896	1.672	14.536	11,50
10	Canela – RS	1.899	1.422	12.931	11,00

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM AIRBNB (2019) E IBGE (2010B)

As cidades definidas para o recorte foram as seguintes: Bombinhas (IABC = 53,60%), Tibau do Sul (IABC = 22,73%), Capitólio (IABC = 17,17%) e Gramado (IABC = 15,69%) (Figura 1). Determinamos o valor IABC próximo a 15% como recorte para visualizar as possíveis externalidades do Airbnb nas dinâmicas urbanas de uma cidade. Além disso, considerando as dimensões continentais do país, o critério obedece à uma opção dos autores de selecionar municípios distribuídos pelo território brasileiro, e não apenas concentrados numa única região. Além disso optou-se por municípios litorâneos e não litorâneos para que fosse possível investigar a espacialização do Airbnb nessas duas condições.

As unidades inteiras dispostas no Airbnb foram espacializadas na forma de mapas através do *software* livre de sistema de informação geográfica QGIS 3.4. Os arquivos *shapefiles*² contendo limites geográficos dos estados e municípios utilizados foram obtidos no Portal de Mapas do IBGE.

Caracterização das cidades estudadas

As quatro cidades têm um caráter turístico de lazer bem definido. Bombinhas e Tibau do Sul, localizadas nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Norte respectivamente são cidades litorâneas com turismo de lazer que explora sol e praia. Bombinhas tem 19.769

habitantes (IBGE, 2019). A cidade tem uma característica de abrigar casas de veraneio desde 1970, sendo que o estoque desse tipo de imóvel é maior do que de domicílios permanentes. Tibau do Sul tem 14.180 habitantes (IBGE, 2019) e é um destino de praia conhecido internacionalmente. Recebe em média 500 mil visitantes por ano do Brasil e do mundo, especialmente europeus (Silva, 2018). Desde a década de 1930 já havia uma tradição de segundas residências em Tibau do Sul e mesmo de hospedagem nas casas dos próprios moradores.

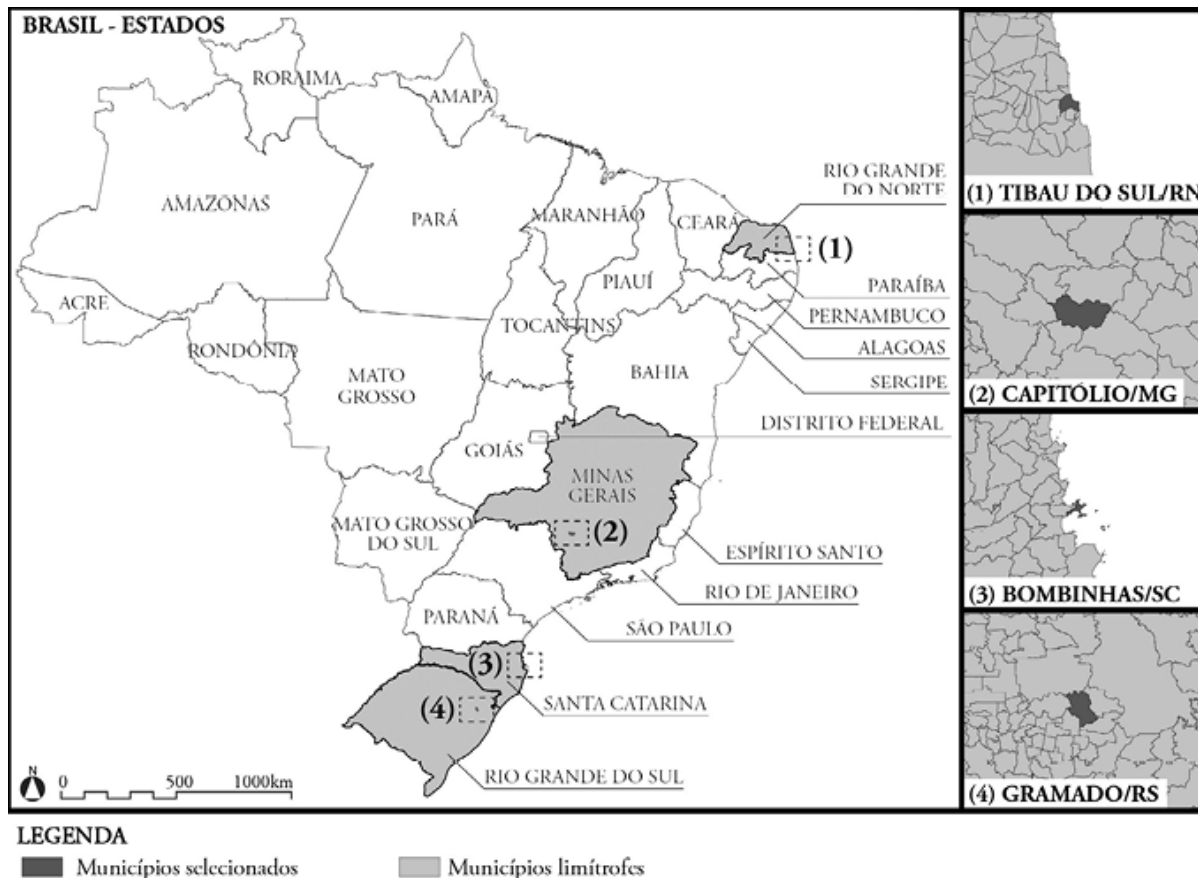


FIGURA 1
Delimitação dos municípios investigados
 ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM IBGE (2010A)

Os outros dois municípios definidos são Capitólio, situado no estado de Minas Gerais, e Gramado, cidade turística do estado do Rio Grande do Sul. Esta última tem uma forte tradição de turismo desde 1922 por sua paisagem característica de arquitetura de influência alemã e italiana, ruas floridas, parques, jardins, fábricas de chocolate, museus, vinícolas e parques temáticos. Há uma forte tradição hoteleira na cidade. Com 36.232 habitantes (IBGE, 2019), a cidade conta com 15.614 leitos (IBGE, 2016).

Capitólio tem 8.632 habitantes (IBGE, 2016) e sua atividade turística está baseada na relação do município com um lago artificial

criado para habilitação de uma represa hidrelétrica construída em 1975. A gênese do turismo no município está fortemente ligada à implantação do loteamento Escarpas do Lago, uma espécie de condomínio com casas de veraneio de engenheiros envolvidos no projeto da represa (Godoy, 2017). Segundo Godoy (2017), passeios de lancha, *jet ski*, atividades de mergulho são algumas das atrações em Capitólio.

Dados demográficos

Os dados sobre a distribuição espacial e predominância dos mercados de aluguel de longa duração e de curta duração foram obtidos através do Censo Demográfico Brasileiro de 2010 realizado pelo IBGE. O primeiro mercado de aluguel levantado corresponde aos “domicílios particulares permanentes – condição de ocupação: alugados”, na classificação oficial do Instituto. O segundo, refere-se ao mercado de aluguel de curta duração representado pelos “domicílios particulares permanentes não ocupados - uso ocasional”, também na classificação oficial do IBGE. Na definição do Instituto entende-se essa última classificação como “domicílio particular permanente que, na data de referência, servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes” (IBGE, 2010a, p. 210).

Esses dados foram espacializados em setores censitários³ que permitem visualizar áreas com maior prevalência de cada uso e comparar com a prevalência do mercado de unidades inteiras colocadas no Airbnb. O *software* utilizado para produção dos mapas foi o QGIS 3.4. Os arquivos *shapefiles* com limites dos municípios e seus setores censitários foram extraídos do Portal de Mapas do IBGE. Neste trabalho, foram divididos os setores em quartis de modo que os setores com cor mais intensa são aqueles em que há maior presença do uso indicado em cada mapa, e os mais suaves tem menor presença.

Sobreposição do mercado Airbnb versus mercados de aluguel

Foram sobrepostos os usos em um mapa síntese em que se visualizam apenas os setores com maior presença em cada uso. Desse modo, é possível verificar áreas em que haja uma eventual concorrência e conflito entre os usos (mercado Airbnb *versus* mercados de aluguel).

Os mapas previamente produzidos no QGIS 3.4 foram sobrepostos utilizando o *software* Adobe Illustrator que permite manipular cores, transparências e padrões com maior facilidade.

Territorialização dos mercados de aluguel de curta e longa duração

Distribuição espacial do Airbnb

Há um padrão observado na distribuição espacial das unidades Airbnb nas cidades: os anúncios de Airbnb tendem a se concentrar próximos às atrações turísticas de cada uma delas.

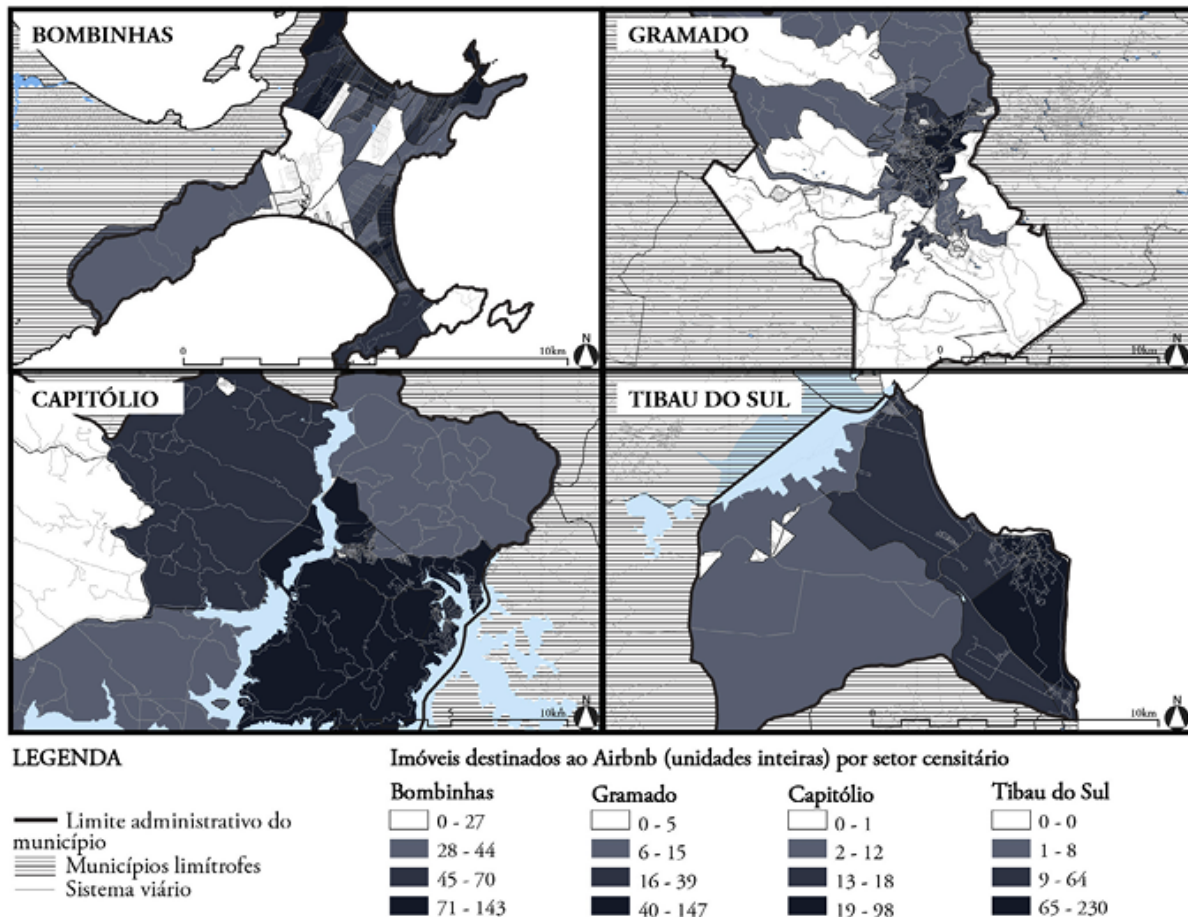
Em Bombinhas, os setores censitários com maior prevalência de unidades Airbnb estão localizados nas proximidades das praias ao norte (Praia de Bombinhas e Praia de Bombas) e a leste (Praia do Mariscal). A proximidade com o mar determina o valor mais alto das diárias.

Na cidade de Gramado a concentração de unidades Airbnb é na região da Av. Borges de Medeiros e Av. das Hortênsias, sendo a primeira a principal avenida turística de Gramado, por onde passam desfiles e paradas.

Em Capitólio as áreas mais próximas ao lago de Furnas e à região central da cidade são aquelas que abrigam os setores censitários com mais unidades Airbnb. As diárias mais caras ofertadas na plataforma estão em Escarpas do Lago, um condomínio fechado com várias casas de veraneio.

Por fim, em Tibau do Sul, assim como Bombinhas, são as praias que concentram maior número de unidades Airbnb. Dessa vez são as Praias de Pipa e Praia de Simbaúba, sendo inclusive com diárias mais caras. Foi a região de Pipa que deu fama internacional e atraiu fluxos de turistas estrangeiros para o município.

A visualização dessas concentrações de unidades por setor censitário pode ser verificada na Figura 2.

**FIGURA 2****Predominância de Unidades Airbnb divididas em setores censitários**

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM AIRBNB (2019) E IBGE (2010B)

Distribuição espacial dos mercados de aluguel

Nas cidades investigadas, o mercado de aluguel de curta duração, ou seja, o mercado de quem visita como turista também está concentrado em áreas de interesse turístico (Figura 3).

Em Bombinhas e Tibau do Sul, os setores próximos às praias tem presença notável. Na primeira cidade, as praias ao norte (Praia de Bombas e Praia de Bombinhas) e à leste (Praia de Mariscal) concentram unidades de aluguel de curta duração. Já em Tibau do Sul nota-se essa maior prevalência nas praias próximas à sede do município, ao norte.

Gramado que não é uma cidade litorânea, concentra as unidades de aluguel de curta duração nas proximidades de seu centro comercial e turístico. Em Gramado, esse centro turístico está nos arredores das Avenidas das Hortênsias e Av. Borges e Medeiros. Em Capitólio, a maior concentração é nos setores que tem acesso ao lago de Furnas e

na região do condomínio Escarpas do Lago, tradicional em seu caráter turístico.

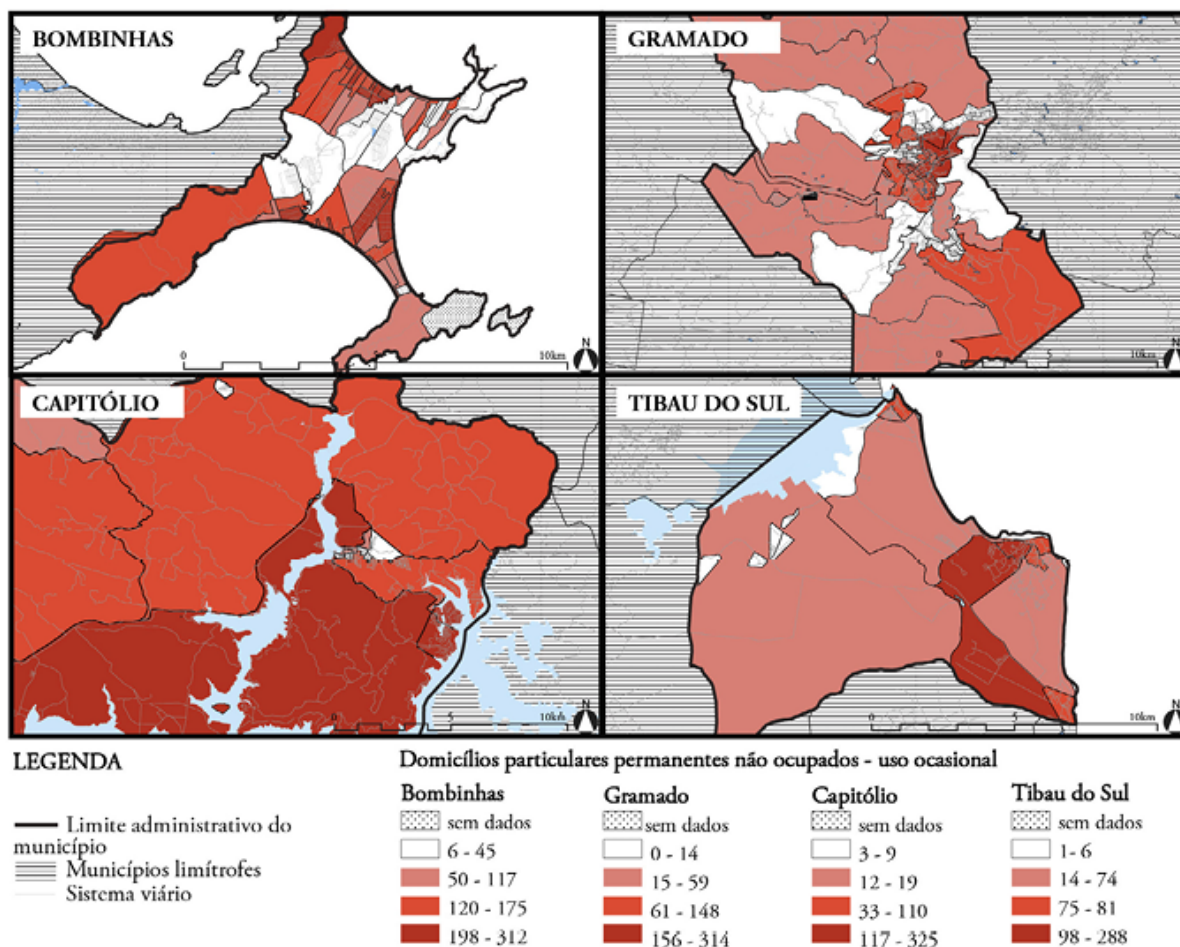


FIGURA 3

Predominância de imóveis de aluguel de curta duração divididos em setores censitários

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM IBGE (2010B)

Quanto ao mercado de aluguel de longa duração (Figura 4) observa-se um outro padrão diferente em Bombinhas e Gramado. Esse mercado está mais concentrado próximo ao mercado de aluguel de curta duração, mas não com exata coincidência no território. Em Bombinhas o mercado de aluguel de longa duração fica mais concentrado no centro da península, afastado das praias. Em Gramado o uso do aluguel de longa duração está concentrado em um anel exterior à região central, evitando o conflito com os usos dos mercados Airbnb e de aluguel de curta duração.

Em contraponto a Gramado, em Capitólio, o aluguel de longa duração é predominante na região central da cidade. O centro de Capitólio, no entanto, é de uso dos locais e não é de interesse turístico, diferentemente de Gramado. Por fim, em Tibau do Sul, o aluguel de longa duração está fortemente concentrado na sede do

município e na região da Praia de Pipa, a princípio em localização coincidente com o mercado Airbnb.

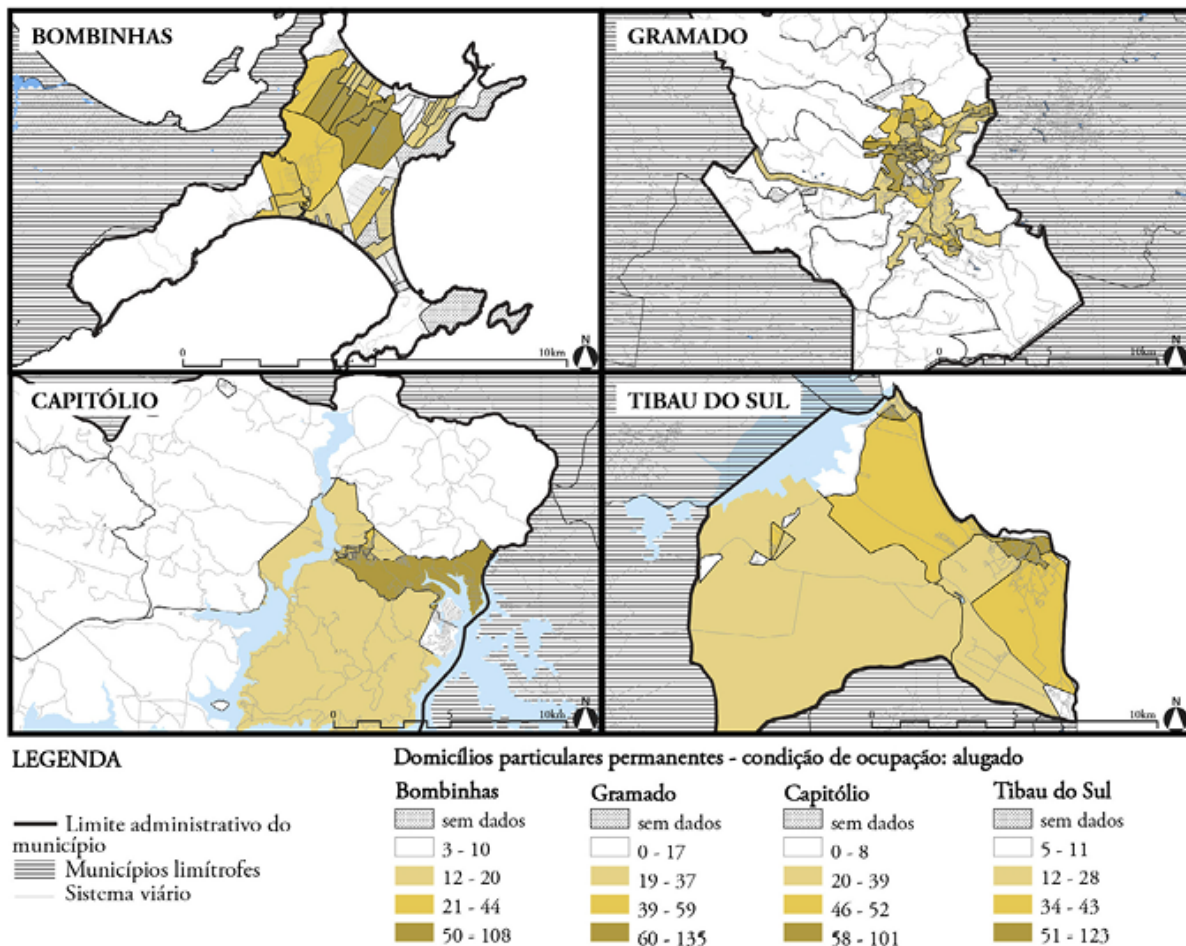


FIGURA 4

Predominância de imóveis de aluguel de longa duração divididos em setores censitários

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM IBGE (2010B)

Sobreposição dos mercados Airbnb versus mercados de aluguel

Ao extrair de cada um dos mapas apenas os setores censitários mais intensos em cada uso, ou seja, acima do terceiro quartil, podemos notar onde há a sobreposição mais intensa do mercado Airbnb e dos dois mercados de aluguel (Figura 5).

Centrando o olhar sobre a sobreposição do mercado Airbnb e o mercado de aluguel de curta duração (setores em vermelho pontilhado) observamos o seguinte: Bombinhas, Gramado e Capitólio têm coincidência mais clara entre mercado Airbnb e aluguel de curta duração. Em Bombinhas, a sobreposição entre estes dois mercados está expressa nas praias do norte e leste da cidade. Em Gramado, na porção central do município. Capitólio apresenta esta sobreposição em áreas que tem frente para lagoa de Furnas. Nos três casos, são áreas com uso turístico muito intenso. Em Tibau do Sul, há

coincidência entre Airbnb e o mercado de aluguel de curta duração se dá em um setor censitário também em área de caráter turístico muito claro: nas proximidades da praia de Pipa.

Ao verificar a sobreposição do mercado Airbnb e o mercado de aluguel de longa duração (setores em amarelo listrado e pontilhado) percebemos que essa coincidência não se dá com o mesmo nível de exatidão que na comparação anterior. Aqui a sobreposição se dá em áreas próximas à coincidência entre Airbnb e o mercado de curta duração. Em Bombinhas, há um setor censitário ao norte, próximo ao litoral com essa característica. Em Gramado, de modo semelhante, há dois setores censitários que apresentam sobreposição do mercado Airbnb e o mercado de aluguel de longa duração. Capitólio e Tibau do Sul também tem cenários semelhantes.

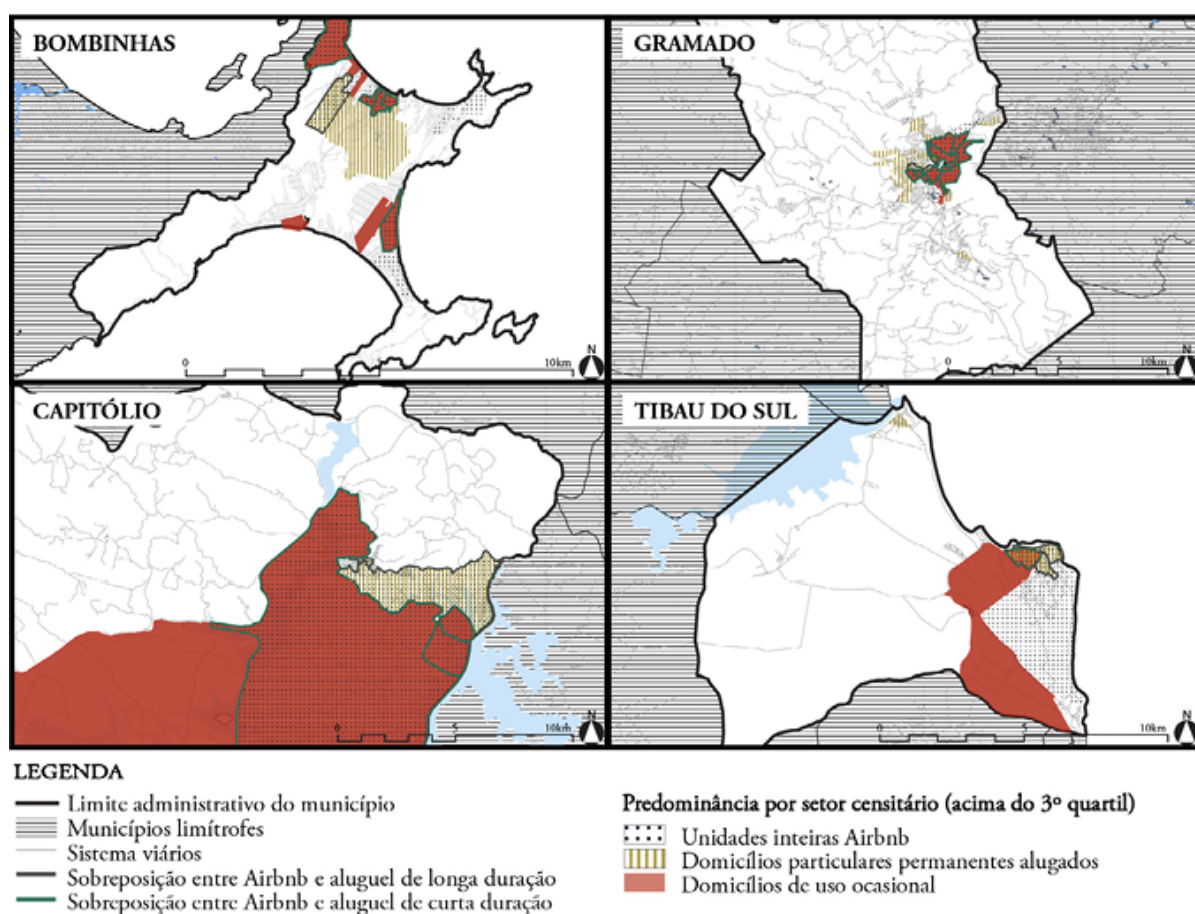


FIGURA 5

Predominância de cada um dos usos (Unidades Airbnb inteiras, unidades de aluguel de longa duração e unidades de aluguel de curta duração) divididas em setores censitários

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM AIRBNB (2019) E IBGE (2010B)

Paralelamente, o estoque disponível desses três usos, expresso na Figura 6, reforça que o mercado Airbnb tem um estoque bastante expressivo de imóveis de veraneio - disponíveis no mercado de aluguel

de curta duração – nessas cidades ao seu dispor. O mercado de aluguel de curta duração é notadamente o maior nas quatro cidades investigadas. Os resultados sugerem que o Airbnb tem preferência pelo uso do estoque de casas de veraneio por isso a visualização de setores sobrepostos maiormente em vermelho pontilhado na Figura 5.

Diagrama *boxplot* dividido em quartis comparando a quantidade de unidades de cada uso (Unidades Airbnb inteiras, unidades de aluguel de longa duração e unidades de aluguel de curta duração).

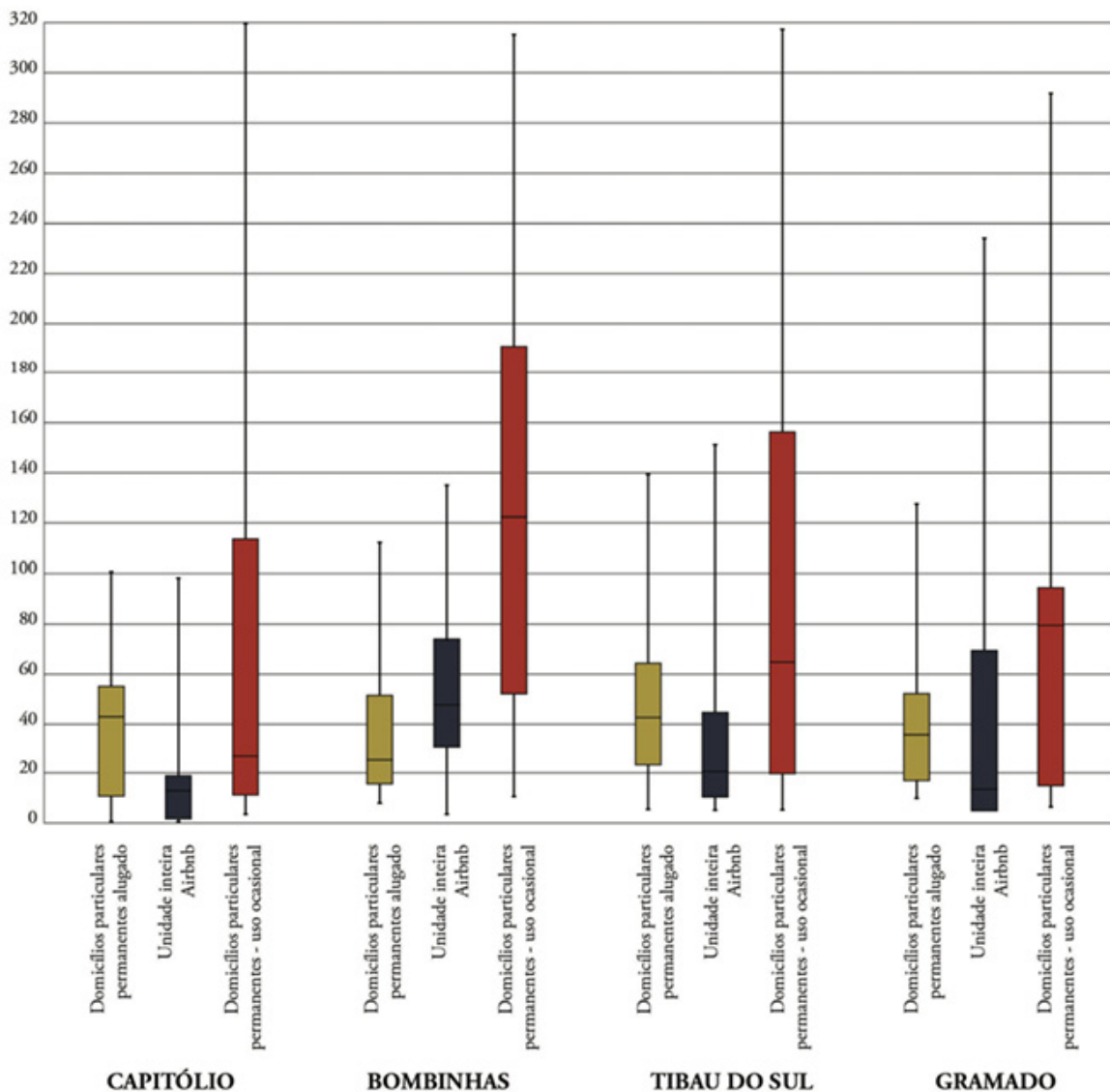


FIGURA 6

Diagrama *boxplot* dividido em quartis comparando a quantidade de unidades de cada uso (Unidades Airbnb inteiras, unidades de aluguel de longa duração e unidades de aluguel de curta duração)

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM DO AIRBNB (2019) E IBGE (2010B)

Discussão

Retomando a revisão bibliográfica colocada anteriormente é possível localizar esse trabalho no Grupo (2): Pesquisas sobre impactos da plataforma no mercado de hospedagem, no mercado imobiliário e impactos na vizinhança. Ao investigar a espacialização do Airbnb no espaço urbano, esta pesquisa apresenta aproximações e distanciamentos entre o cenário percebido nas cidades pequenas brasileiras e aquele descrito em investigações em outros países e contextos.

Entre as aproximações com outros estudos, foi notada a importância dos atrativos turísticos para a localização e concentração das unidades Airbnb, assim como relatado por Alizadeh et al. (2018) e Deboosere et al. (2019). Nas cidades brasileiras investigadas, as zonas com maior importância turística (próximas à frente de mar, lagoas, *resorts*, vias comerciais turísticas) são as principais concentradoras de unidades Airbnb. Gramado é o exemplo em que esse fato é notado com maior clareza: as proximidades das Avenidas das Hortênsias e Borges e Medeiros é onde estão localizados os setores censitários com maior presença do Airbnb. Em Capitólio, a proximidade com o lago de Furnas, especialmente o condomínio Escarpas do Lago, importante atrativo turístico da cidade é essencial para definição das localizações da maior parte das unidades Airbnb. E nas cidades litorâneas, Tibau do Sul e Bombinhas, a frente de mar e, mais do que isso, as praias mais visitadas são as concentradoras de unidades Airbnb. Portanto, nesse aspecto, essa pesquisa apresenta aproximações com outras investigações semelhantes.

Nota-se também o espraiamento das unidades Airbnb para além dessas áreas concentradoras. Conforme Figura 2, apesar de concentradas em determinadas áreas, as unidades Airbnb estão presentes, mesmo que com poucas unidades, em todos os setores censitários dos quatro municípios investigados. Esse modo de localização concentrado em determinadas regiões, mas espraiado em toda a malha urbana também é relatado na bibliografia, para cidades com dimensões maiores inclusive (Gurran & Phibbs, 2017; Gutiérrez et al., 2017; Lobo, 2018; Quattrone et al., 2016; Sun et al., 2022; Sundararajan, 2018).

Se por um lado, a espacialização do Airbnb unicamente se aproxima daquela descrita por investigações semelhantes, por outro este estudo distancia-se dos demais estudos empreendidos ao verificar essa mesma espacialização em contraste com os mercados de aluguel. Observa-se nas quatro cidades uma coincidência do mercado Airbnb com os mercados de aluguel, principalmente de curta duração. Como não é possível visualizar uma forte coincidência no território dos mercados Airbnb e de aluguel de longa duração nas cidades brasileiras aqui investigadas, não há que se falar, a princípio, em impactos no mercado de aluguel de longa duração tais como aumento do valor do aluguel (Franco & Santos, 2021; Garay-Tamajón et al., 2022; Koster et al., 2021), expulsão de moradores (Brossat, 2019; Deboosere et al.,

2019; Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018; Wegmann & Jiao, 2017), sensação de insegurança (Ferrerri & Sanyal, 2018) ou incômodos de vizinhança (Ferrerri & Sanyal, 2018; Schäfer & Braun, 2016; Wegmann & Jiao, 2017) causada pelo Airbnb.

Não se ignora que há algum nível de coincidência entre os mercados Airbnb e o mercado de aluguel de longa duração. Observou-se que a característica que une as cidades com maior coincidência entre mercado de aluguel permanente e o mercado Airbnb (Capitólio e Tibau do Sul) é o fato de que, nessas cidades, os dois mercados de aluguel (curta e longa duração) se sobrepõem no território em algumas regiões. Fato que sugere que, ao utilizar, o estoque de imóveis de aluguel de curta duração, o mercado Airbnb acaba por se sobrepor também aos imóveis de aluguel permanente. Não se pode perder de vista, no entanto, que todas as cidades investigadas têm em comum um altíssimo estoque de imóveis de aluguel de curta duração, que em todos os casos é maior inclusive que o estoque de unidades Airbnb e imóveis disponíveis para aluguel de longa duração. Pesquisas futuras podem verificar se a coincidência entre Airbnb e aluguel de longa duração – que é secundária frente à coincidência com o mercado de aluguel de curta duração – se traduz em impactos conforme explicitados na bibliografia.

A caracterização das cidades investigadas permitiu perceber a prevalência do Airbnb nessas cidades em que já havia um turismo de lazer consolidado: em Gramado desde 1922, Capitólio por volta de 1975, com a construção da represa, Bombinhas, 1970 e Tibau do Sul desde 1930. Mas não só isso, cidades com uma tradição de hospedagem em casas de veraneio e/ou segundas residências, portanto com soluções de hospedagem tipo aluguel de curta duração anterior à chegada do Airbnb. Nota-se a importância de inserir a variável mercado de aluguel de temporada – além do mercado de aluguel permanente – para real compreensão do fenômeno Airbnb nessas cidades.

Quanto às abordagens regulatórias do Airbnb, conforme discutido na seção 2, a bibliografia aponta diferentes caminhos adotados pelas cidades no mundo todo (Brossat, 2019; Coles et al., 2017; DiNatale et al., 2018; Nieuwland & van Melik, 2018). É necessário um entendimento do território para uma efetiva aplicação de marcos regulatórios. Dessa forma, empreender estudos de espacialização é essencial nesse processo. Esta pesquisa difere da maior parte da bibliografia levantada que revela regulamentos preocupados com o aumento do valor do aluguel (Franco & Santos, 2021; Garay-Tamajón et al., 2022; Gurrán, 2018; Koster et al., 2021), impactos de vizinhança e gentrificação (Brossat, 2019; Deboosere et al., 2019; Ferreri & Sanyal, 2018; Gant, 2016; Schäfer & Braun, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018; Wegmann & Jiao, 2017). Os resultados aqui apresentados apontam para a necessidade da construção de marcos regulatórios que deva incorporar não somente o

mercado de aluguel permanente como variável, mas também incluir o mercado de aluguel de curta duração pré-existente à chegada do Airbnb, e que nunca foi destinado ao aluguel permanente.

Não há dúvida que a presença tão intensa de um agente transnacional em cidades pequenas, muitas vezes com incapacidade administrativa de criar e gerir aparatos regulatórios, fomenta impactos indesejados. No entanto, o modo de espacialização do Airbnb nas cidades pequenas brasileiras sugere que pode haver distorções no espaço urbano diferentes daquelas descritas até aqui pela bibliografia, isto é, a presença do Airbnb não necessariamente impacta o estoque do mercado de aluguel de longa duração, mas o mercado de curta duração existente antes da plataforma. Nesse sentido, investigações futuras são necessárias para aprofundar o entendimento desse uso do estoque imobiliário e eventuais externalidades negativas percebidas pela população local.

Conclusões

Ao verificar a relação entre a distribuição espacial do Airbnb em relação aos mercados de aluguel (de curta e longa duração pré-existent) em cidades pequenas brasileiras, concluímos: (1) o Airbnb predomina em cidades historicamente turísticas de lazer, com estoque de casas de veraneio; (2) nestas cidades, as atividades turísticas são determinantes para a localização das unidades Airbnb; (3) em cidades pequenas brasileiras, o mercado Airbnb utiliza o estoque de aluguel de longa duração de forma secundária quando comparado ao mercado de aluguel de curta duração; (4) o mercado Airbnb apoia-se fortemente no estoque de casas de veraneio, portanto a distribuição espacial do Airbnb é determinada pela distribuição espacial do mercado de alugueis de curta duração pré-existente.

Através do índice IABC (também um importante resultado desta pesquisa em si) verificamos que as cidades turísticas de lazer são as que apresentam maior predominância do Airbnb em comparação ao seu estoque de residências. As cidades litorâneas têm grande importância sendo abrigo da maioria das cidades com maiores índices IABC. Notamos que estas cidades turísticas tem um estoque robusto de casas de veraneio que é utilizado pelo Airbnb a partir da sua chegada. Unidades inteiras constituem a fatia mais importante dentro da plataforma, logo essas casas de veraneio formam uma base apropriada para o Airbnb. Vale a pena pontuar também que, a princípio, a pesquisa não estava orientada para cidades turísticas de lazer, entretanto essa opção se impôs justamente porque entre as cidades pequenas, as turísticas são onde o Airbnb está mais presente.

As atividades turísticas são determinantes na distribuição espacial do mercado Airbnb também no espaço intra-urbano. Observamos que a distribuição espacial das unidades Airbnb revelou que seus anúncios têm preferência por localizações com histórico de atividades

turísticas (frente de mar, próximos a *resorts*, zonas hoteleiras) e ao longo de vias importantes para a atividade turística local.

Já quanto ao mercado de aluguel permanente os resultados sugerem que o mercado Airbnb também o utiliza, no entanto de modo secundário quando comparado às casas de veraneio. Em todas as cidades, já se observa um “transbordamento”, mesmo que tímido, para regiões com forte presença do imóvel alugado de longa duração, fato que sugere uma concorrência com o mercado de aluguel permanente. A relação do mercado Airbnb com o aluguel permanente pode indicar conflitos especialmente quando uma “centralidade turística” e uma “centralidade local” coincidem no território. Onde há uma clara divisão entre área de interesse do turista e área de interesse do morador local (Bombinhas e Gramado) essa concorrência é praticamente nula. Nesses casos, embora as áreas concentradoras de aluguel de longa e curta duração sejam majoritariamente distintas e o Airbnb não se sobreponha grandemente ao primeiro, ainda assim podemos notar pequenas áreas de “transbordamento” do Airbnb para áreas concentradoras de aluguel de longa duração. Quando há coincidência entre mercado de aluguel de longa e curta duração – e consequente mercado Airbnb – há o indicativo de conflito. Esse fenômeno merece ser investigado por futuras pesquisas, que carecem de maior aprofundamento e inclusão de outras variáveis.

Por fim, o Airbnb se assenta preferencialmente sobre o estoque imobiliário do mercado de aluguéis de curta duração em áreas que tradicionalmente abrigam esse uso. O imóvel que já estaria ofertado no mercado de curta duração, segue nesse mesmo uso, porém agora intermediado pelo Airbnb. Alertamos, no entanto, que não se pode confundir o velho conhecido aluguel de curta duração com o aluguel via Airbnb. Apesar do último parecer um sucessor natural do primeiro, o Airbnb se trata de um agente com capacidade de atração de turistas de todo o mundo, geração de impactos no espaço, de incentivo de criação de hotéis ilegais muito maior que as imobiliárias locais que transacionavam os imóveis anteriormente. Além disso, parte da circulação de capital que antes ficava concentrada no próprio município e contribuía para a economia local, agora se direciona para fundos internacionais do Airbnb.

Limitações da pesquisa

As limitações do estudo se concentram nos dados demográficos levantados a partir do IBGE. Apesar do Censo Demográfico Brasileiro ser executado a cada 10 anos, os resultados do último Censo realizado, com atraso em 2022, ainda não foram divulgados. Estudos futuros podem investigar a relação da distribuição espacial do Airbnb ao longo das décadas.

Agradecimentos

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

Referências bibliográficas

- Aguilera, T., Artioli, F. & Colomb, C. (2019). Las villes contre Airbnb? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine. Em A. Courmont & P. L. Galès (Orgs.), *Gouverner La Ville Numérique* (pp. 27-45). Presses Universitaires de France.
- Airbnb Citizen. (2017). Airbnb in Brazil: Community and Economic Activity [Blog]. <https://www.airbnbcitizen.com/airbnb-in-brazil/>
- Airbnb. (2019). <http://www.airbnb.com>
- Alizadeh, T., Farid, R. & Sarkar, S. (2018). Towards understanding the socio-economic patterns of sharing economy in Australia: An investigation of Airbnb listings in Sydney and Melbourne Metropolitan Regions. *Urban Policy and Research*, 36(4), 445-463. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460269>
- Brauckmann, S. (2017). City tourism and the sharing economy – potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 114-126. <https://doi.org/10.1108/JTF-05-2017-0027>
- Brossat, I. (2019). Airbnb, la ciudad uberizada. *Katrak*.
- Celata, F. & Romano, A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 1(20), 1020-1039. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1788568>
- Cerezo-Medina, A., Romero-Padilla, Y., García-López, A., Navarro-Jurado, E., Sortino-Barrionuevo, J. F. & Guevara-Plaza, A. (2021). Comparative analysis of short-term rental homes and traditional accommodation in Andalusian tourist cities: intensity, density, and potential expansion areas. *Current Issues in Tourism*, 35(11), 1782-1797. <https://doi.org/10.1080/13683500.2021.1983522>
- Cheng, M. & Jin, X. (2019). What do Airbnb users care about? An analysis of online review comments. *International Journal of Hospitality Management*, 76, 58-10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.04.004>
- Coles, P. A., Egesdal, M., Ellen, I. G., Li, X. & Sundarajan, A. (2017). Airbnb usage across New York City neighborhoods: Geographic patterns and

regulatory implications. *SSRN Electronic Journal*, 1-26. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3048397>

- Deboosere, R., Kerrigan D. J., Wachsmuth, D. & El-Geneidy, A. (2019). Location, location and professionalization a multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 143-156. <https://doi.org/10.1080/21681376.2019.1592699>
- DiNatale, S., Lewis, R. & Parker, R. (2018). Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, 79, 407-423. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.023>
- Ert, E., Fleischer, A. & Magen, N. (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 55, 62-73. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2016.01.013>
- Fearne, R. (2022). An analysis of the distribution and price determinants of Airbnb rentals in Malta. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(1), 231-246. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2020-0147>
- Ferreri, M. & Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368. <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>
- Franco, S. F. & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 1-22. <https://doi.org/10.1015/j.regsciurbeco.2021.103667>
- Furukawa, N. & Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3245-3260. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1638892>
- Gallagher, L. (2019). La historia de Airbnb: cómo tres chicos comunes trastornaron una industria, ganaron miles de millones y crearon gran controversia. *Conecta*.
- Gant, A. C. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Garay-Tamajón, L., Lladós-Masllorens, J., Meseguer-Artola, A. & Morales-Pérez, S. (2022). Analyzing the influence of short-term rental platforms on housing affordability in global urban destination neighborhoods. *Tourism and Hospitality Research*, 22(4), 1-18. <https://doi.org/10.1177/14673584211057568>
- Godoy M. J. (2017). A reestruturação produtiva e territorial nos municípios de pequeno porte do entorno do Lago de Furnas (MG):

- (Re)Funcionalização, transformação e novas dinâmicas. Dissertação de Mestrado. Instituto de Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de Brasília, Brasília, DF, Brasil. <https://repositorio.unb.br/handle/10482/24414>
- Gurran, N. (2018). Global home-sharing, local communities and the Airbnb debate: A planning research agenda. *Planning Theory and Practice*, 19(2), 298-304. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1383731>
- Gurran, N. & Phibbs, P. (2017). When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G. & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb – A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(3), 233-263. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L. & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342-359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2010a). Atlas do Censo Demográfico de 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Rio de Janeiro. <https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/#/home>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2010b). Censo Demográfico Brasileiro 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Rio de Janeiro. <https://censo2010.ibge.gov.br>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2016). Número de estabelecimentos de hospedagem, número de unidades habitacionais e número de leitos, por tipos de estabelecimentos - Resultados Municipais. Pesquisa de serviços de hospedagem 2016. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Rio de Janeiro. <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/servicos/9040-pesquisa-de-servicos-de-hospedagem-municipios-das-capitais-regioes-metropolitanas-das-capitais-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2019). Estimativas da população residente no Brasil e unidades da federação. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Rio de Janeiro. <https://>

www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?edicao=25272

- Ioannides, D., Röslmaier, M. & van der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>
- Koster, H. R. A., van Ommeren, J. & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124, 1-33. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10(1), 229-253. <https://doi.org/10.1525/sp.2007.54.1.23>
- Lobo, Y. S. (2018). *Economia Colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba*. Dissertação de Mestrado. Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, PR, Brasil. Recuperado de <https://hdl.handle.net/1884/57422>
- McKee, D. (2017). The platform economy: natural, neutral, consensual and efficient? *Transnational Legal Theory*, 8(4), 455-495. <https://doi.org/10.1080/20414005.2017.1416516>
- Merante, M. & Horn, K. M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Neeser, D. (2015). Does Airbnb hurt hotel business: Evidence from the Nordic Countries. Dissertação de Mestrado. Universidad Carlos III de Madrid, Madrid, Espanha. https://www.researchgate.net/publication/282151529_Does_Airbnb_Hurt_Hotel_Business_Evidence_from_the_Nordic_Countries
- Nieuwland, S. & van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 1-15. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L. & Musolesi, M. (2016). Who benefits from the "sharing" economy of Airbnb? Proceedings of the 25th International World Wide Web Conference, WWW 2016, Montreal-Quebec, Canada, 25. <https://dl.acm.org/doi/10.1145/2872427.2874815>

- Schäfer, P. & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287-311. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023>
- Shabrina, Z., Arcaute, E. & Batty, M. (2022). Airbnb and its potential impact on the London housing market. *Urban Studies*, 59(1), 197-221. <https://doi.org/10.1177/0042098020970865>
- Silva, R. I. (2018). Análise das trajetórias dos setores turístico e imobiliário em Natal e Tibau do Sul (RN), no período 2001-2016. Dissertação de Mestrado. Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Departamento de Economia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, Brasil. Recuperado de <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/27804>
- Slee, T. (2018). *Uberização: A nova onda do trabalho precarizado* (1ª ed.). Editora Elefante.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-4548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2005). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Souza, R. B. & Leonelli, G. C. V. (2021). Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a legislação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, 13(1), 486-514. <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.45740>
- Sun, S., Wang, X. & Hu, M. (2022). Spatial distribution of Airbnb and its influencing factors – A case study of Suzhou, China. *Applied Geography*, 139, 2-9. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2022.102641>
- Sun, S., Zhang, S. & Wang, X. (2021). Characteristics and influencing factors of Airbnb spatial distribution in China's rapid urbanization process: A case study of Nanjing. *PLOS ONE*, 16(3), 1-19. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0248647>
- Sundararajan, A. (2018). *Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão*. Editora Senac.
- van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104, 1-9. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102803>
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and*

Planning A, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Wegmann, J. & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494-501. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>

Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687-705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>

Notas

- 1 Além do Airbnb há outras plataformas de aluguel de curta duração que operam *online* tal como VRBO, Homeaway e outras de abrangência nacional em determinados países. No entanto, a dimensão do Airbnb frente aos seus concorrentes é muito expressiva e, por esse motivo, entendemos que investigar o Airbnb contempla o entendimento do tipo de mercado que ele opera por si só.
- 2 *Shapefile* é um formato de arquivo utilizado pelos *softwares* de sistemas de informação geográfica (SIG). Um arquivo *shapefile* contém informações georreferenciadas que são interpretadas e visualizadas no *software*.
- 3 Setor censitário é um recorte territorial com dimensão variável estabelecido pelo IBGE para efeito de cadastro, levantamento e visualização de dados demográficos. Cada setor censitário contém, aproximadamente, 300 domicílios.



Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19677603006>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la
academia

Rafael Braga-de-Souza, Gisela-Cunha-Viana Leonelli

**Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado
de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas
de pequeno porte**

EURE

vol. 50, núm. 150, p. 1 - 23, 2024

Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile
asistenteedicion@eure.cl

ISSN: 0250-7161 / **ISSN-E:** 0717-6236

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.50.150.06>



CC BY-NC 4.0 LEGAL CODE

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0
Internacional.**