



## PRESENÇA DO AIRBNB EM CIDADES BRASILEIRAS MÉDIAS E PEQUENAS VOLTADAS PARA O TURISMO DE LAZER

Processo PIBIC/ CNPq 165073/2019-5

Bolsista: Isabela Cordón Fortuna Pereira

Orientadora: Gisela Cunha Viana Leonelli

### Objetivos

Esta pesquisa teve como objetivo identificar e mapear o avanço do *Airbnb* em cidades pequenas que são voltadas para o turismo de lazer. Além disso, propõe-se um panorama bibliográfico sobre a presença e possíveis impactos do *Airbnb* em outras cidades do mundo.

### Objetivos Específicos

- Levantar a quantidade de unidades *Airbnb* em cidades médias e pequenas brasileiras voltadas ao turismo de negócio que apresentem alto índice de presença de *Airbnb*.
- Sistematizar o avanço do *Airbnb* na malha urbana das cidades elencadas ao longo dos anos.

### Metodologia

Para atingir os objetivos desta pesquisa foram realizadas as seguintes atividades:

Etapa I: Revisão bibliográfica

- a) Levantamento e discussão do material bibliográfico para a constituição de um panorama geral da presença e impactos do *Airbnb* nas cidades brasileiras e do mundo, bem como sua regulação. Esta atividade foi realizada em conjunto com o aluno de mestrado Rafael Braga, também orientado pela Profa. Dra. Gisela Leonelli, que está desenvolvendo sua dissertação sobre o tema.
- b) Leitura e fichamento dos materiais selecionados.

Etapa II: Coleta de dados

- c) Levantamento das unidades *Airbnb* em 6 cidades que apresentem alto índice de presença de *Airbnb*. Esta atividade foi realizada em conjunto com o aluno de mestrado Rafael Braga, também orientado pela Profa. Dra. Gisela Leonelli, que está desenvolvendo sua dissertação sobre o tema.
- d) Elaboração do banco de dados.

Etapa III: Sistematização dos resultados

Estabelecimento do avanço do *Airbnb* através de gráficos comparativos

- e) Mapeamento do avanço do *Airbnb* através de mapas produzidos na ferramenta SIG livre QGIS.

Etapa IV: Síntese analítica

- f) Identificação das tendências de avanço do *Airbnb* na malha urbana em termos de concentração ou espraiamento das cidades estudadas

Etapa V: Divulgação dos resultados da pesquisa:

- g) Organização do resultado da pesquisa em meio apropriado, para difusão das informações de forma sistematizada em revistas e/ou congressos, seminários juntamente com os integrantes do Grupo de Pesquisa LOTE

### O *Airbnb*

O *Airbnb* é uma ferramenta online que oferece uma maneira de hospedagem para usuários no mundo todo. O site conecta pessoas que tem imóveis (ou partes deles) disponíveis para aluguel em curtas temporadas com pessoas quem tem interesse em se hospedar.



Dado que o *Airbnb* é uma das maiores plataformas de *STRs*, short-term rentals, do inglês aluguéis de curto prazo, contribuições de outros trabalhos permitem-nos observar os impactos do Airbnb no mercado imobiliário, especialmente o mercado de aluguéis. Se a dispersão das unidades disponíveis para aluguel por toda a cidade contribui para a ampliação das possibilidades de hospedagens, em contrapartida imprime especulação imobiliária em áreas que antes não conviviam com essa realidade (GUTIÉRREZ et al., 2017).

Governos locais de todo o mundo estão preocupados que os *STRs*, possam reduzir a disponibilidade ou acessibilidade de habitação para os residentes existentes, causando deslocamento, gerado pela “hotelização” dos bairros. Embora estudos acadêmicos recentes tenham examinado a política e o planejamento das implicações dos *STRs* em grandes cidades, há pouco trabalho sobre os impactos de *SRTs* em cidades pequenas. (GURRAN; PHIBBS, 2017; ECONORTHWEST, 2016; SHEPPARD; UDELL, 2016; WEGMANN; JIAO, 2017)

Sendo o Airbnb uma iniciativa muito recente, a bibliografia levantada, no entanto, tem se concentrado em investigar a presença deste agente apenas em grandes metrópoles globais, sendo nenhuma delas no Brasil até agora. Desta forma, mapear a presença das unidades nas pequenas e médias cidades voltadas para o turismo de lazer convoca um novo olhar para os municípios, uma vez que também contemporizam a crescente influência dos aluguéis de curta temporada nas cidades.

No Brasil é evidente que a presença crescente dos *Airbnb* tem implicações nas dinâmicas municipais da cidade, sendo ela relacionada principalmente aos impactos no mercado hoteleiro, imobiliário e qualidade de vida da vizinhança. Embora sejam próximas a “não-regulação”, ancorada pelo livre mercado, há duas cidades brasileiras com legislação específica vigente para regulamentação do Airbnb, sendo elas Caldas Novas (GO) e Ubatuba (SP) ambas com forte caráter de lazer e turismo.

### **IABC (%)**

Uma vez que existem diversas cidades brasileiras médias e pequenas voltadas para o turismo de lazer que possuem unidades *Airbnb*, a presente pesquisa utilizou “IABC” (%), “Índice *AirBnb* nas Cidades”, que trata-se de um índice, criado como uma ferramenta metodológica que revela o percentual de unidades Airbnb em relação aos domicílios particulares permanentes. Este índice possibilita a identificação das cidades que possuem uma alta taxa de imóveis do município em oferta no Airbnb.

Para uma seleção mais interessante das cidades, nem todas as elencadas com maior “IABC” (%) foram trabalhadas na presente pesquisa, uma vez que se priorizou a análise de cidades de diferentes estados ou que já possuíssem uma legislação específica, como é o caso de Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO). Desta forma, além das duas cidades, a pesquisa analisou a presença do Airbnb em Bombinhas (SC), Capitólio (MG), Gramado (RS) e Tibau do Sul (RN).

### **Coleta de Dados**

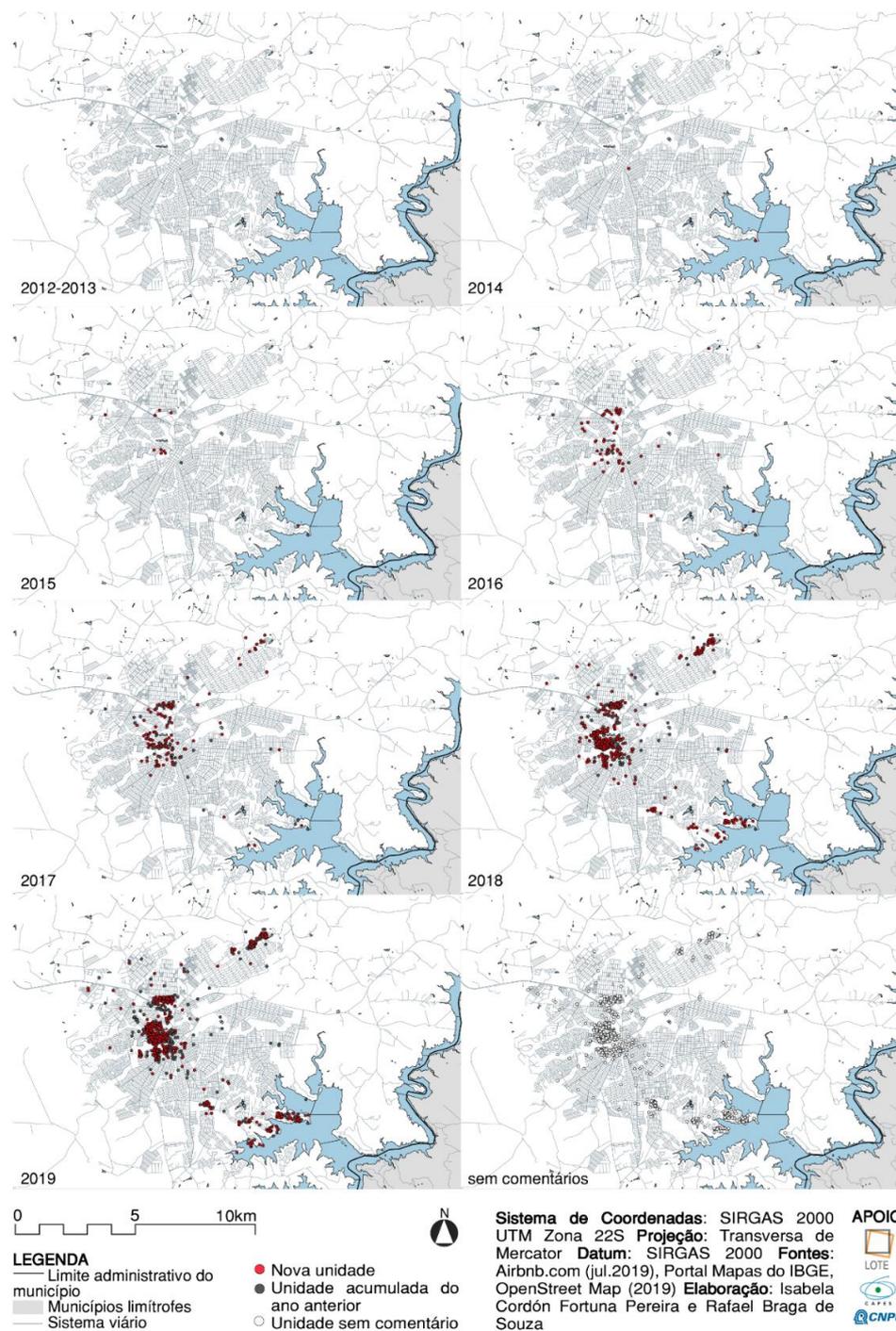
Assim como na criação do “IABC” (%), a coleta de dados para a análise foi realizada em conjunto com pesquisa de Mestrado de Rafael Braga “Regular é preciso? Uma investigação quanto aos impactos e a regulação do *Airbnb* em cidades brasileiras de pequeno e médio porte voltadas para o turismo de lazer”, que utilizou a metodologia de *web-scraping*. O procedimento envolve uma coleta de dados feito por um código de programação diretamente no site do *AIRBNB*.

Desta forma, através da busca pelas cidades selecionadas, as informações foram organizadas por município em forma de tabelas no Excel, e georreferenciadas, assim como os Shapefiles disponibilizados pelo IBGE, utilizou-se o software Qgis para a elaboração dos mapas de avanço. Os dados, não possuíam a data que entraram na plataforma, desta forma foi utilizado o primeiro comentário, sendo está uma metodologia já utilizada em outras pesquisas.

Por conseguinte, os mapas foram gerados com a finalidade de evidenciar as novas unidades, desta forma, optou-se por simbolizar as hospedagens que tiveram seus primeiros comentários de vermelho, e as que surgiram anteriormente aquele ano de cinza.



## Exemplo de Mapa Produzido



Mapa 1 – Avanço do Airbnb em Caldas Novas (MG). Fonte: Elaborado pela autora, 2020

## Síntese Analítica

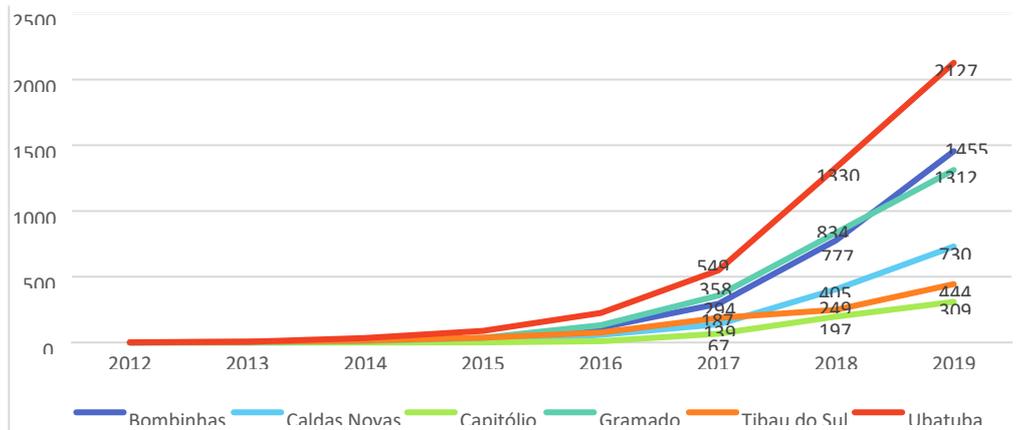


Gráfico 1 – Número de Unidades Airbnb de 2012 a 2019

A partir da análise do mapeamento dos dados é possível concluir que nos anos de 2012, 2013 e 2014 não houve presença expressiva de unidades Airbnb em todas as cidades brasileiras estudadas. Os municípios de Ubatuba (SP), Gramado (RS) e Tibau do Sul (RN) tiveram suas primeiras acomodações no ano de 2012, embora a plataforma tenha surgido no ano de 2007. No entanto, observa-se poucas unidades disponíveis, ou seja, provavelmente, não houve grandes impactos nas esfericidade das cidades. Em Gramado (RS), por exemplo, havia apenas um Airbnb em todo município.

Já a cidade de Bombinhas (SC), teve sua primeira unidade em 2013, Caldas Novas (GO) em 2014 e Capitólio (MG) em 2015. Durante esses anos, as outras cidades que já possuíam *Airbnbs*, também não apresentavam um crescimento expressivo. Somente no ano de 2017, identifica-se um avanço relevante de unidades em todas as cidades. De acordo com os números obtidos (tabela 1) as disponíveis aumentaram em média de 435% do ano de 2017 até 2019, o que visualmente verifica-se nos mapas, uma vez que a malha urbana das cidades passa a ser praticamente toda ocupada por pontos.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	sem comentários	TOTAL
Bombinhas	0	4	8	24	120	315	845	1603	1173	2776
Capitólio	0	0	0	1	10	81	265	427	251	678
Gramado	1	5	14	47	163	441	1002	1541	566	2107
Tibau do Sul	3	9	25	55	110	242	467	743	338	1081
Caldas Novas	0	0	2	12	66	164	495	880	615	1495
Ubatuba	3	17	49	121	288	685	1645	2660	1216	3876

Tabela 1 – Número de Unidades Airbnb de 2012 a 2019

É possível observar que em todas as cidades, inclusive nas que surgiram após 2012, as primeiras unidades se localizam próximo às áreas centrais ou de pontos de atração turística das cidades, como é o caso de Tibau do Sul (RN), em que a primeira unidade surge próxima a praia da Pipa, e apenas no ano de 2015, tem um Airbnb na região central, na porção mais ao norte da cidade. Esse mesmo fenômeno foi observado por Dinatale, Lewis e Parkes (2018) no estado do Oregon, EUA. O número de unidades Airbnb prevalece em áreas que atraem altas taxas de turismo.

Em cidades litorâneas como Ubatuba (SP) e Bombinhas (SC), o número de unidades Airbnb avança de forma menos radial, embora ocorra das regiões turísticas para as adjacentes. Isso acontece, pois o turismo é mais disperso no território, desta forma, percebe-se um movimento do litoral para o interior, e das praias mais frequentadas, para as menos frequentadas. Em Bombinhas (SC), esse movimento ocorre em três regiões, enquanto em Ubatuba (SP) já há um maior espraiamento. Ao longo dos anos, percebe-se uma espécie de mancha na malha formada pelos pontos de *Airbnbs*; no ano de 2019 há presença em quase toda a malha urbana das cidades.

As unidades de Capitólio, no entanto, avançam de forma mais concentrada, mas ainda parecida



com as litorâneas, uma vez que o ponto turístico principal da cidade é o Largo de Furnas, que contorna a cidade. As primeiras unidades eram localizadas no bairro Escarpas do Lago, a Oeste da cidade, onde se concentram muitos condomínios e posteriormente surgiram as unidades na região central da cidade. No entanto, atualmente percebe-se uma concentração grande de *Airbnbs* em ambas regiões.

A cidade de Caldas Novas (GO), embora tenha aparição tardia - apenas em 2014 - teve a maior porcentagem de crescimento desde 2017, período que o número de *Airbnbs* decolou nas cidades. Conforme o gráfico 1 – Curva de unidades *Airbnb* em Caldas Novas (GO) o aumento foi de 537%.

Em todas as cidades nota-se um número muito grande de unidades sem comentários. Embora não se possa afirmar que nunca foram alugadas, de acordo com Lopez-gay *et al.* (2019), a plataforma e os usuários motivam os hóspedes a deixarem suas impressões acerca da hospedagem. Desta forma, pode-se indagar que grande parte não recebeu hóspedes. As unidades inteiras, ou seja, aquelas que não estando fora do mercado de aluguéis convencional, acabam não cumprindo a função de habitação nem turística.

O espraiamento é um fenômeno que ocorre em todas as cidades estudadas, e de acordo com Gutierrez (2017), avança de forma que bairros que antes não eram turísticos, agora passam a receber pessoas de todos os lugares

### Conclusão

Por meio da análise mapas de avanço das 6 cidades elencadas, foi possível identificar algumas tendências que, de acordo com a bibliografia, também ocorrem em outras cidades do mundo. O espraiamento é o principal fenômeno urbano reconhecido, sendo um dos maiores agentes de transformação na dinâmica da cidade referentes a presença do *Airbnb*. Em todos os municípios, notou-se que as unidades, principalmente a partir de 2017, ultrapassam os limites das regiões turísticas, mais bem preparadas para visitantes, e avançam para localizações que antes não recebiam turistas. Desta forma, apresenta-se um indicativo de evento de gentrificação, em que os imóveis de aluguel convencional perdem espaço no mercado para os *STRs*, gerando especulação imobiliária e segregação socioespacial.

Outro fenômeno identificado nesta pesquisa está atrelado a presença de inúmeras unidades *Airbnb* que estão disponíveis para acomodação no site, mas nunca foram alugadas. Este fato evidencia que possivelmente o crescente aquecimento do mercado de aluguéis de curta temporada possui um déficit, ou seja, o aumento do número de unidades não condiz proporcionalmente com a procura pelas acomodações. Desta forma, os imóveis, além de gerarem gentrificação nas zonas residenciais, não se convertem no outro lado da moeda, que seria retorno econômico à cidade.

Visto que esta é uma realidade de todos os municípios estudados, e que, de acordo com a legislação, só há duas cidades brasileiras que possuem regulamentação, conclui-se que não só as prefeituras das cidades e os agentes urbanos devem considerar o potencial de mudança causado pela crescente presença do *Airbnb* do cenário das cidades, bem como suas implicações no mercado hoteleiro e turístico.

Embora esta pesquisa tenha se concentrado no mapeado o avanço do *Airbnb* nas 6 cidades, ainda há inúmeras lacunas de conhecimento que precisam ser preenchidas por investigações futuras. Esta pesquisa é particularmente importante, pois evidencia, através dos dados e mapas coletados, o crescente aumento de unidades *Airbnb* nas cidades brasileiras de pequeno e médio porte voltadas para o turismo de lazer. No entanto, as análises limitam-se a visualidade dos mapas e da bibliografia levantada, sendo parte da pesquisa de Mestrado de Rafael Braga “Regular é preciso? Uma investigação quanto aos impactos e a regulação do *Airbnb* em cidades brasileiras de pequeno e médio porte voltadas para o turismo de lazer”, que contribui de forma mais aprofundada ao tema.

Ressalta-se a importância de entender a presença do *Airbnb* como um fenômeno recente no Brasil, o que não permitiu um acúmulo de conhecimento e o afastamento necessário para a crítica consciente que o distanciamento do tempo propicia. O que se vê nos mapas é um obstáculo à análise e síntese das experiências de âmbito local, o que dificulta um confronto sobre as ações que vem sendo encaminhadas pelos profissionais da cidade.

