

@metropolis

Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais  
<https://revistas.ufrj.br/index.php/emetropolis>

---

## ARTIGO

# QUEM DÁ MAIS? Correlação entre Airbnb e ônus excessivo com aluguel em metrópoles brasileiras

## WHO BIDS HIGHER? Correlation between Airbnb and rent burden in Brazilian metropolises

Rafael Kalinoski<sup>1</sup>

---

### RESUMO

A vida urbana metropolitana tem experimentado um processo de substituição de serviços tradicionais por serviços digitais, tendo como contexto a emergência das tecnologias da informação e comunicação. O Airbnb, objeto de investigação deste artigo, é um serviço digital por aplicativo que permite locação descomplicada de imóveis para curtas durações. Com essas transformações tecnológicas, o espaço urbano também se transforma, e questiona-se em que medida essas relações comerciais podem encarecer o custo da moradia nas áreas urbanas mais atrativas aos usuários do Airbnb. Levanta-se a hipótese de que isso pode pressionar o ônus excessivo com o aluguel, o componente que mais pesa nos números do déficit habitacional brasileiro desde 2011. Por meio de análise quantitativa dos anúncios ativos no Airbnb, nas metrópoles brasileiras, em contraste com os dados do déficit habitacional, este artigo corrobora resultados de pesquisas de outros países e infere que a plataforma de locações temporárias é mais uma questão a ser pensada quando se discute o déficit habitacional crônico que perpassa todos os momentos da história do Brasil urbano.

**Palavras-chaves:** Economia de compartilhamento. Mercado imobiliário. Déficit habitacional. Airbnb.

### ABSTRACT

Urban life in metropolitan areas has undergone a significant transition, shifting from traditional to digital services facilitated by advancements in information and communication technologies. Airbnb, the focus of inquiry in this study, represents a mobile application-based service facilitating convenient short-term home rentals on a global scale. Such technological innovations have not only reshaped urban lifestyles but also transformed urban spaces, as these commercial exchanges contribute to heightened living expenses in urban areas desirable to Airbnb users. Consequently, Airbnb's presence exerts pressure on rental expenditures, the main component of Brazil's housing deficit index since 2011. Utilizing quantitative analysis to examine active Airbnb rental listings in Brazilian metropolises alongside housing deficit data, this research aligns with findings from international studies, suggesting that the home rental platform exacerbates a persistent housing deficit ingrained in Brazil's urbanization history.

**Keywords:** Sharing economy. Real estate. Housing deficit. Airbnb.

---

<sup>1</sup> Escola de Administração Pública da Prefeitura Municipal de Curitiba. Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da PUCPR. Email: [rafaelkalinoski@live.com](mailto:rafaelkalinoski@live.com)

## Introdução

A vida urbana na contemporaneidade, principalmente em metrópoles, tem experimentado um processo de substituição de serviços tradicionais por serviços digitais. Corridas de táxi têm sido substituídas por Uber, alugueis de médio e longo prazo via imobiliárias tradicionais tendem a ser substituídos pelo modelo desburocratizado de startups como a Quinto Andar, estadias de curto prazo têm sido migradas de hotéis para o Airbnb. Essas mudanças têm as tecnologias da informação e comunicação (TICs) como pano de fundo ao permitir o compartilhamento de bens e serviços ao toque da tela do telefone. A economia de compartilhamento está transformando o modo como muita gente se locomove, hospeda-se ou acessa serviços pessoais no espaço metropolitano (DAVIDSON e INFRANCA, 2016).

“Economia de compartilhamento” é um conceito que se expandiu depois da crise de 2008, quando tecnologias digitais financiadas por capital de risco possibilitaram plataformas para que cidadãos comuns compartilhassem bens não utilizados ou subutilizados. Os serviços Uber e Airbnb, de transporte individual e hospedagem de curta duração, respectivamente, são os mais populares e paradigmáticos dessa transição para a exploração de atividades urbanas por aplicativo, permitindo que as pessoas explorem seus bens financeiramente para complementar a renda em tempos de crise. No jargão do setor, este fenômeno é conhecido como “fazer o ativo suar” ao extrair dele o máximo valor monetário possível por meio de seu aluguel para quem o necessita por curto período (SCHULTES, 2015; MOROZOV & BRIA, 2019). Um estudo sobre a atuação do Airbnb descreve-o como uma ferramenta “que concede aos seus usuários acesso temporário a ativos subutilizados uns dos outros” (LOBO, 2018, p. 16).

Apesar de serem o epicentro da revolução tecnológica e de suas consequências, as cidades não têm soberania tecnológica para estar no mesmo patamar de grandes empresas de tecnologia (MOROZOV & BRIA, 2019). Portanto, ainda é incipiente a utilização do aparato legislativo para regular serviços como o aluguel de curta duração (MARTINS, 2017). Morozov e Bria (2019) ponderam que, ao contrário de tecnologias disruptivas de outras épocas, as respostas regulatórias às funções urbanas oferecidas por aplicativos, quando existentes, têm sido dadas pela esfera Municipal. No Brasil, exceto por casos pontuais em cidades menores, como Caldas Novas-GO, que regulamentou o Airbnb, não há controle sobre o mercado de locação de curto prazo.

Na seção seguinte deste artigo, serão exploradas fundamentações teóricas sobre a emergência da economia de compartilhamento. Na sequência, explica-se a metodologia utilizada para este estudo, seguida da apresentação e discussão dos resultados. Por fim, as conclusões sugerem que a plataforma pressiona o déficit habitacional (DH) e que estudos espaciais a respeito da atuação do Airbnb em cada metrópole podem ser feitos para garantir o direito à moradia acessível e à cidade por meio da regulação do serviço.

## Economia de compartilhamento e a produção capitalista do espaço

Harvey (1992, 2005a, 2005b) é quem melhor teorizou sobre a produção capitalista do espaço. Para ele, o avanço do neoliberalismo sobre a dinâmica de produção do espaço urbano iniciou um regime de “acumulação flexível”, onde o “administrativíssimo urbano” deu lugar ao “empreendedorismo urbano”, marcado pela competitividade urbana em busca de capital externo para melhorar o posicionamento global das cidades. Nesse mesmo contexto, Ascher (2004) discute o papel das TICs na urbanização e sua reestruturação produtiva. Na era digital, a capilaridade das intenções financeiras faz com que o espaço urbano seja cada vez mais submetido às lógicas capitalistas.

Entende-se que a produção acadêmica emergente sobre a questão da oferta de serviços urbanos por plataformas digitais precisa abordar não somente como o crescimento da urbanização instiga a existência de novas tecnologias, mas também como essas novas tecnologias transformam a dinâmica urbana por meio do estabelecimento de ambientes híbridos, físico-digitais, que têm potencial de transformar a vida em sociedade e o espaço urbano (DAVIDSON & INFRANCA, 2016; MOROZOV & BRIA, 2019).

Nota-se que é introdutória a produção intelectual brasileira sobre este assunto, pois foi preciso recorrer à literatura internacional para discutir conceitos como “economia de compartilhamento”. A principal crítica ao conceito, que será reforçada pela discussão dos resultados deste artigo, é que ele não necessariamente tem a ver com o compartilhamento propriamente dito, mas sim com a possibilidade, de um lado, de consumo de um bem por valor mais baixo que os serviços tradicionais, e de outro, pela possibilidade de obter renda extra com um ativo subutilizado ou mesmo idealizado como investimento (KALINOSKI e PROKOPIUK, 2022; 2023). Portanto, apesar da retórica do “compartilhamento”, as trocas são, na verdade, orientadas ao lucro e definem uma linha tênue entre serviços de moradia e serviços de hospitalidade (ECKHARDT e BARDHI, 2015; FERRERI e SANYAL, 2018).

À medida que as partes diretamente envolvidas com serviços como o Airbnb saem da relação ganhando (o hóspede consumiu o serviço por valor supostamente mais baixo que no tradicional setor hoteleiro e o anfitrião obteve renda extra com seu imóvel), a cidade sofre consequências. Morozov e Bria (2019, p. 130) ponderam que “o Airbnb apresenta um desafio crescente às políticas de moradia popular barata ao fazer os preços dos aluguéis dispararem e ao promover a financeirização da vida urbana”. De fato, pesquisas já identificaram relação entre o Airbnb e processos de gentrificação, além de deslocamento populacional por conta do encarecimento dos imóveis (CÓCOLA GANT, 2016; GURRAN e PHIBBS, 2016; SHEPPARD e UDELL, 2016). Com essas pontuações, chega-se ao nível mais específico do estado da arte que embasa este trabalho.

Pelo menos dois trabalhos brasileiros discutem o impacto do Airbnb em metrópoles nacionais. Enquanto Tavolari [s.d.] discute as questões relacionadas à regulação, Lobo (2018) discute como a distribuição espacial das ofertas impacta o setor de turismo. Parece não haver, no entanto, uma discussão sobre este assunto orientada para dinâmicas imobiliárias e a relação das novas formas de comercializar a moradia com o DH. Dentre os pesquisadores internacionais que olharam para a atuação de plataformas de aluguel de curta duração no Brasil, destaca-se Guttentag (2013), que incluiu o Rio de Janeiro em sua pesquisa focada nas implicações que o crescimento destas plataformas representa para o ordenamento urbano.

No contexto internacional, a discussão parece mais avançada. Puigdemívol e Garolera (2015) investigaram o fenômeno do ponto de vista do avanço da “turistificação” sobre o espaço urbano de Barcelona, bem como o fizeram Gutiérrez et al. (2017). Schultes (2015) investigou, a partir do caso de Baltimore, como o zoneamento e o direito de propriedade afetam a operação da plataforma na cidade. Outros estudos importantes investigaram a segmentação dos consumidores no contexto da economia de compartilhamento. A partir do estudo do perfil de usuários estadunidenses do Airbnb, foi possível perceber que os usuários tendem a pertencer a camadas de maior renda, ter educação superior e idade acima da média do país (SMITH, 2016; LUTZ e NEULANDS, 2018). O fato de os usuários terem bom poder aquisitivo está em linha com os resultados de uma pesquisa realizada para o caso de Nova York, que sugere que a demanda por acomodações na plataforma é inelástica ao preço. Isso significa que, dentro de um intervalo razoável, o aumento do preço da hospedagem na plataforma implica em diminuição desproporcional da demanda, resultando, portanto, no aumento da receita (GUNTER, ÖNDER e ZEKAN, 2020<sup>2</sup>). Os autores afirmam ter encontrados resultados semelhantes aos de Nova York em Viena.

A partir de agora, este artigo começa a analisar números a respeito da atuação do Airbnb nas metrópoles brasileiras com o objetivo de esclarecer a correlação que há entre a atuação da plataforma e o DH, especificamente olhando para o componente denominado ônus excessivo com o aluguel.

---

<sup>2</sup> No original: “The estimation results show that Airbnb demand in New York City is price-inelastic, thus corroborating the results from previous research for Vienna, Austria (Gunter & Önder, 2018), meaning even when the price of Airbnb listings increases, the quantity demanded decreases under-proportionally: thus resulting in increasing revenues” (GUNTER, ÖNDER e ZEKAN, 2020, p. 9).

## Métodos

Após a revisão teórico-conceitual, parte-se para a análise quantitativa de anúncios do Airbnb nos municípios-polo das metrópoles brasileiras. Os principais materiais para esta análise são dados públicos da plataforma AIRDNA, que monitora os anúncios e comercializa relatórios detalhados sobre o serviço. Esses relatórios são fontes para investidores em mercado imobiliário identificarem áreas da cidade e momentos do ano mais rentáveis dentro da plataforma. Neste artigo, apenas os dados públicos e gratuitos<sup>3</sup> foram utilizados.

A própria oferta desse serviço de relatórios indica que há demanda por microdados que permitam traçar estratégias de mercado com vistas a maior rentabilização da propriedade urbana. Segundo Lobo, a sistematização do AIRDNA “tem por base informações publicamente disponíveis [no site do Airbnb], mas somente acessíveis a partir de técnicas computacionais e programas desenvolvidos especificamente com esse objetivo” (2018, p. 140).

Os dados abordam: vacância das propriedades, preços do aluguel, comparação de mercado e localização georreferenciada dos anúncios ativos e suas características, por exemplo, a plataforma separa e comercializa os dados por município. Portanto, neste estudo, o recorte espacial delineado é o município-polo das metrópoles brasileiras. Segundo o estudo da Região de Influência das Cidades de 2018 (IBGE, 2020), o Brasil possui 15 principais centros urbanos com ampla influência sobre o território do país, chamados de metrópoles. Esses centros são divididos em três níveis:

- (a) Grande Metrópole Nacional: São Paulo.
- (b) Metrópole Nacional: Brasília e Rio de Janeiro.
- (c) Metrópole: Belém, Belo Horizonte, Campinas, Curitiba, Florianópolis, Fortaleza, Goiânia, Manaus, Porto Alegre, Recife, Salvador e Vitória.

Neste estudo, explora-se os quantitativos de anúncios do Airbnb nesses 15 municípios-polo de metrópoles, bem como os preços médios cobrados, o tipo de acomodação e as tipologias de imóveis anunciados em março de 2023. A partir dos quantitativos, a discussão dos números sistematizados aborda sua relação com o ônus excessivo com o aluguel por meio de dados do IBGE organizados pela Fundação João Pinheiro (FJP) relativos ao DH de 2019 (dado mais recente disponível). A comparação entre os números de anúncios do Airbnb e o peso do componente “ônus excessivo com aluguel” no cálculo do DH do país permitirá questionar o discurso da economia de compartilhamento, pois o que se observará, na verdade, não é um compartilhamento de ativos imobiliários, mas sim a sua canalização para um segmento de mercado que permite maior rentabilidade ao proprietário do que o aluguel tradicional.

Os resultados apresentarão os números do Airbnb, do DH e uma correlação que permite entender como essas variáveis estão relacionadas.

## Resultados e discussões

O Airbnb tem três produtos diferentes a oferecer: quarto compartilhado, quarto privado (em uma residência com outros hóspedes ou com o proprietário) e imóvel inteiro, quando os hóspedes têm toda a acomodação para si. Um levantamento em São Francisco indicou que o imóvel inteiro é o produto mais comum no Airbnb, seguido pelo quarto privado e, por último, o quarto compartilhado (SAID, 2014; LUTZ e NEWLANDS, 2018). Essa mesma hierarquia se reflete nas metrópoles brasileiras, conforme será visto a seguir.

Observando o modo como a empresa se posiciona no mercado de capitais, percebe-se que há pelo menos quatro manifestações concretas de intenções financeiras: (i) enquanto proprietário do imóvel, obter renda extra com a propriedade; (ii) enquanto hóspede, consumir o serviço por valores mais atraentes que os do setor hoteleiro; (iii) enquanto setor financeiro, obter o lucro das

---

<sup>3</sup> Os dados podem ser obtidos em <https://www.airdna.co/> inserindo nome da cidade desejada.

transações digitais realizadas via sistema de crédito; (iv) e enquanto investidor da empresa de capital aberto, obter dividendos e a expectativa de valorização do patrimônio.

A partir desse entendimento a respeito da atuação do Airbnb, pode-se explorar com mais clareza a sua atuação nas metrópoles brasileiras. Os dados da Tabela 1 indicam quantas propriedades estão anunciadas na cidade-polo de cada metrópole e, dentre elas, qual o percentual de imóveis inteiros, ou seja, propriedades não-compartilhadas com outros usuários da plataforma, e quais os percentuais de quartos privados e quartos compartilhados, produtos por meio dos quais o hóspede de fato compartilha o espaço com outras pessoas. Na sequência, a tabela apresenta a tipologia desses imóveis, categorizada a partir do número de dormitórios. Por fim, apresenta a diária média da estadia em cada metrópole e o valor da diária média multiplicado por 30, de modo a ter-se uma estimativa da receita mensal<sup>4</sup>.

**Tabela 1. Anúncios do Airbnb em metrópoles brasileiras.**

Cidade-polo	Anúncios	Tipologia do anúncio			Tipologia do imóvel em número de dormitórios				Diária média (d)	d * 30
		Imóvel inteiro	Quarto		Estúdio	1	2	3 ou +		
			privado	compartilhado						
São Paulo	17.568	77%	21%	2%	10%	68%	16%	6%	R\$ 254	R\$ 7.620
Brasília	1.689	81%	18%	1%	10%	78%	7%	5%	R\$ 190	R\$ 5.700
Rio de Janeiro	24.482	79%	20%	1%	5%	45%	31%	19%	R\$ 430	R\$ 12.900
Belém	568	64%	34%	2%	2%	47%	33%	19%	R\$ 190	R\$ 5.700
Belo Horizonte	2.186	60%	37%	3%	3%	44%	30%	23%	R\$ 228	R\$ 6.840
Campinas	1.004	60%	37%	3%	6%	51%	22%	21%	R\$ 209	R\$ 6.270
Curitiba	3.359	82%	18%	1%	10%	66%	15%	9%	R\$ 164	R\$ 4.920
Florianópolis	17.966	88%	11%	1%	3%	36%	38%	23%	R\$ 394	R\$ 11.820
Fortaleza	2.912	78%	21%	1%	2%	37%	44%	17%	R\$ 242	R\$ 7.260
Goiânia	1.982	83%	16%	1%	5%	60%	25%	10%	R\$ 197	R\$ 5.910
Manaus	778	66%	31%	3%	3%	49%	33%	15%	R\$ 160	R\$ 4.800
Porto Alegre	2.299	78%	21%	1%	9%	62%	23%	6%	R\$ 177	R\$ 5.310
Recife	2.241	75%	24%	1%	6%	57%	23%	14%	R\$ 199	R\$ 5.970
Salvador	6.353	77%	22%	1%	4%	50%	27%	19%	R\$ 253	R\$ 7.590
Grande Vitória*	5.644	88%	11%	1%	2%	22%	39%	37%	R\$ 296	R\$ 8.880

Fonte dos Dados: AIRDNA. Data da coleta: 23/03/2023. Organização: O autor. Observação: Os dados referem-se aos anúncios circunscritos ao limite municipal do município-polo de cada metrópole, e não à região metropolitana como um todo. Alguns arredondamentos de percentuais forem feitos pelo autor. \* No caso de Vitória, a plataforma não permitiu separar os dados do município de Vitória, fornecendo apenas os dados da região denominada Grande Vitória.

A análise dos dados permite reforçar a crítica de que a economia de compartilhamento não ter a ver com o compartilhamento propriamente dito, mas sim com possibilidade de consumo do imóvel por valor mais baixo que os serviços tradicionais de hotelaria. O percentual de anúncios de imóveis inteiros, não-compartilhados, chega a 88% em Florianópolis e na Grande Vitória. Os menores percentuais nessa categoria aparecem em Campinas e Belo Horizonte, onde 60% dos imóveis não são compartilhados. É evidente em todos os casos que o imóvel não-compartilhado é o principal produto do Airbnb em todas as metrópoles.

Ao multiplicar a média diária de uma hospedagem em cada uma das cidades por 30 (quantidade de dias no mês), obtém-se um elevado custo mensal de locação dessas propriedades. Essa informação denota que o aluguel de curta temporada é mais lucrativo aos proprietários de imóveis do que o aluguel tradicional para a moradia contínua<sup>5</sup>. Entende-se, portanto, que a

<sup>4</sup> O valor da diária média multiplicado por 30, no entanto, precisa de uma ressalva: por vezes, os anfitriões optam por oferecer desconto aos hóspedes à medida que a hospedagem se estende por mais tempo. Como não é possível analisar todos os anúncios individualmente para quantificar esses eventuais descontos, tampouco esse é um fenômeno fixo, pois está relacionado a flutuações de demanda, esta análise continua a investigação dos dados com base no valor da diária média e no montante mensal calculado a partir dela.

<sup>5</sup> Uma forma interessante de respaldar essa observação seria obtendo dados a respeito da atuação da Quinto Andar, uma imobiliária digital que atua no Brasil todo intermediando locações tradicionais, o que não é possível neste momento pois milhares de dados precisariam ser cedidos pela empresa ou sistematizados manualmente, tornando a comparação inviável do ponto de vista metodológico.

plataforma tem potencial de pressionar o custo da moradia, principalmente nas áreas mais bem servidas de infraestruturas que, conseqüentemente, são mais atrativas para a locação a turistas e viajantes a trabalho.

Embora a questão de a demanda inelástica ainda não ter sido testada nas metrópoles brasileiras, ela sugere que cada metrópole precise ser estudada individualmente para compreender em que medida os preços do Airbnb podem aumentar de forma mais expressiva do que os aumentos que seriam tolerados pelo mercado de aluguéis tradicionais. Essa questão requer traçar um paralelo entre o número de propriedades listadas e o DH das metrópoles brasileiras, pois o Airbnb pode estar pressionando esse déficit crônico.

Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), que produz relatórios sobre o DH no Brasil, o principal componente desse déficit é exatamente o ônus excessivo com o aluguel urbano, conforme registrado desde 2011 (FJP, 2021). Apesar de os dados do relatório mais recente da FJP sobre o DH do Brasil serem de 2019, e dos dados do Airbnb explorados serem de 2023, é importante conhecer essa correlação. O DH no Brasil é calculado a partir de três componentes (FJP, 2018, p. 19):

- Ônus excessivo com aluguel: 51,7% do DH 2019;
- Habitação precária (domicílios rústicos ou improvisados): 25,2% do DH 2019;
- Coabitação (famílias conviventes ou vivendo em um cômodo): 23,1% do DH 2019.

O componente que mais afeta o déficit, desde 2011, corresponde “ao número de famílias urbanas com renda de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despedem mais de 30% de sua renda com aluguel” (p. 23), ônus considerado excessivo nessa metodologia. Em 2019, 51,7% do déficit de 3,035 milhões de domicílios no país corresponde ao ônus excessivo com o aluguel urbano (FJP, 2021, p. 118).

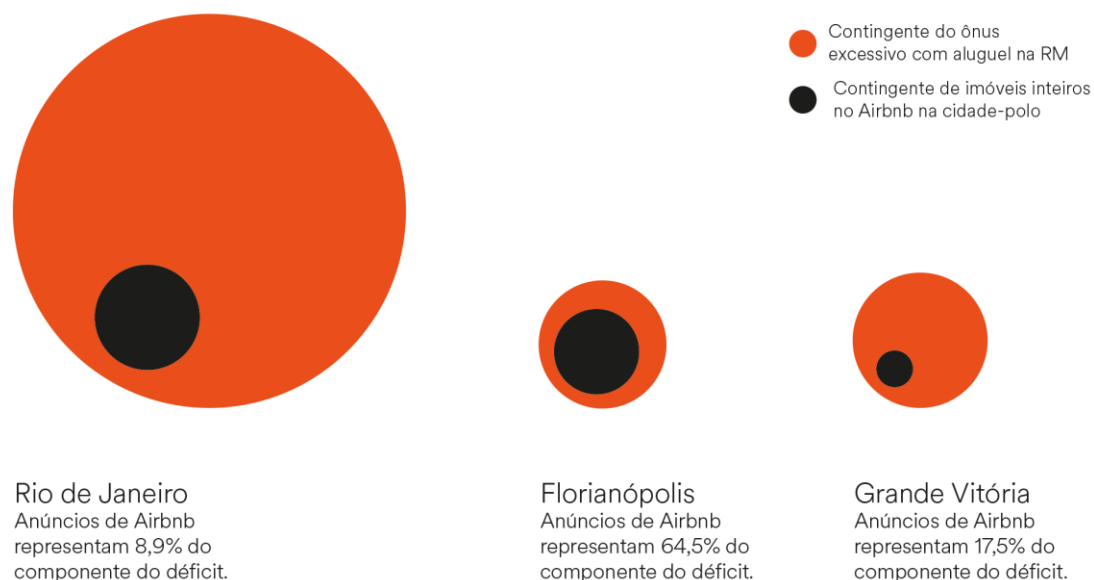
Como o dado mais recente do déficit habitacional é anterior à pandemia, pode-se pressupor que, neste momento (março de 2023), a situação seja ainda mais grave, visto que uma parcela expressiva da população perdeu renda em meio à emergência sanitária, às medidas restritivas impostas, e à má gestão da pandemia pelo governo federal. Dessa forma, a razão entre o número de imóveis inteiros anunciados no Airbnb em 2023 e o número de habitações com ônus excessivo do aluguel em 2019 exposto na última coluna da Tabela 2 pode ser um número otimista, pois observações empíricas da realidade das classes mais baixas sugerem que o déficit possa ter aumentado durante a pandemia à medida que a renda dos trabalhadores diminuiu.

A Tabela 2 isola os imóveis alugados no formato “imóveis inteiros” no Airbnb na primeira coluna, isola o componente ônus excessivo com aluguel do déficit habitacional na segunda coluna e, na terceira, simula o percentual desse componente do déficit que poderia ser “resolvido” caso essas unidades habitacionais estivessem de volta ao mercado tradicional de locações em valor acessível aos atingidos pelo déficit. A visualização da Figura 1 olha para os casos em que o número de anúncios de imóveis inteiros representa as maiores quantidades em comparação com o número de famílias gastando excessivamente com aluguel. Nesse conjunto de dados, chama atenção o caso de Florianópolis, que só tem menos anúncios de Airbnb que o Rio de Janeiro, e onde o número de imóveis inteiros na plataforma equivale a 64,5% do número de domicílios gastando excessivamente com o aluguel.

**Tabela 2.** Comparação entre anúncios do Airbnb no município-polo da metrópole e a porção do déficit habitacional correspondente ao ônus excessivo com o aluguel na região metropolitana correspondente.

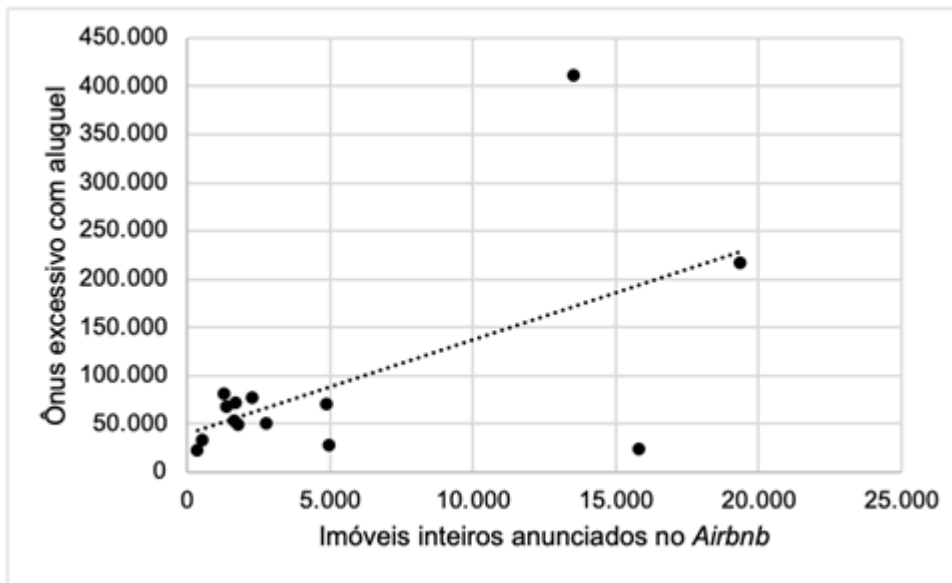
Cidade-polo da metrópole	Anúncios de imóveis inteiros no Airbnb ativos no município-polo em 2023	Número de habitações com ônus excessivo de aluguel na região metropolitana correspondente em 2019	Razão percentual entre imóveis inteiros do Airbnb no município-polo e habitações com ônus excessivo de aluguel na RM
São Paulo	13.527	411.289	3,29%
Brasília	1.368	68.286	2,00%
Rio de Janeiro	19.341	216.703	8,93%
Belém	364	22.989	1,58%
Belo Horizonte	1.312	81.734	1,61%
Curitiba	2.754	51.121	5,39%
Florianópolis	15.810	24.510	64,50%
Fortaleza	2.271	76.779	2,96%
Goiânia	1.645	52.728	3,12%
Manaus	513	33.124	1,55%
Porto Alegre	1.793	48.849	3,67%
Recife	1.681	72.327	2,32%
Salvador	4.892	70.717	6,92%
Grande Vitória	4.967	28.273	17,57%
<b>Total*</b>	<b>72.238</b>	<b>1.259.429</b>	<b>5,74%</b>

Fonte dos Dados: Plataforma AIRDNA (airdna.co - Data da coleta: 23/03/2023) e relatório da FJP do déficit habitacional de 2019 (FJP, 2021, p. 119-120) construído a partir de dados básicos do IBGE. Não foi possível obter o dado do DH para Campinas. Organização: O autor.



**Figura 1.** Imóveis inteiros anunciados no Airbnb em comparação com o contingente de ônus excessivo com o aluguel no Rio de Janeiro, em Florianópolis e na Grande Vitória. Fonte: elaborado pelo autor (2023).

Com o objetivo de estreitar o entendimento da correlação entre as variáveis de interesse deste estudo, calculou-se a correlação linear (Coeficiente de Pearson =  $p$ ) entre o número de domicílios gastando mais de 30% da renda com aluguel em uma região metropolitana e o número de imóveis inteiros anunciados no Airbnb na cidade-polo da respectiva metrópole. Embora correlação não denote uma relação causal direta, sua identificação e análise são fundamentais para compreender associações entre variáveis e direcionar investigações mais aprofundadas. Nesse caso, encontrou-se um valor de  $p=0,6$ , ou seja, uma correlação positiva entre as variáveis (Figura 2). Nesse conjunto de dados é importante observar que o número do déficit habitacional na Região Metropolitana de São Paulo é muito grande (411.289 domicílios), enquanto o número de imóveis inteiros no Airbnb de Florianópolis também é muito grande em relação ao porte da cidade (15.810 unidades habitacionais). Se esses dois dados fossem excluídos do coeficiente como outliers, a correlação seria ainda mais forte, com  $p=0,9$  na escala de -1 a 1.



**Figura 2.** Correlação entre imóveis inteiros na plataforma e ônus excessivo com o aluguel ( $p=0,6$ ). Fonte: elaborado pelo autor (2023).

Todo o conjunto de dados e informações apresentadas e discutidas aqui, embora por vezes fragilizados por desencontros metodológicos e temporais, indicam que a atuação da plataforma no mercado de locações de curto prazo precisa de investigações como esta para que seja possível compreender como o avanço das TICs influencia nas dinâmicas imobiliárias urbanas. Considerando que os processos digitais têm avançado constantemente, e que o mercado imobiliário tem reinventado estratégias para atender às novas formas desburocratizadas de locação de imóveis, estudos como este podem colaborar para compreender isoladamente uma série de fenômenos exógenos que têm impacto sobre a evolução do déficit habitacional ao longo do tempo. Somente com a compreensão contínua a respeito de como novos modelos de negócio criam rupturas no mercado imobiliário será possível desenhar políticas públicas e eventuais regulamentações que permitam frear o ônus excessivo com aluguel.

## Conclusão

É verdade que o déficit habitacional é um problema muito mais antigo que a economia de compartilhamento modificando a dinâmica imobiliária. Entretanto, as locações de curta temporada são mais um componente necessário para entender o conjunto de pressões que tornam o preço da moradia urbana mais onerosa, dificultando o direito à cidade. Por isso este artigo oferece contribuições teóricas e empíricas para a discussão do conceito de economia de



compartilhamento no contexto brasileiro. Em linhas gerais, avança na compreensão sobre o papel das TICs no espaço urbano, principalmente no que tange a oferta de serviços urbanos por aplicativos, a partir do estudo de anúncios do Airbnb nos municípios-polo das metrópoles brasileiras. O objetivo deste artigo não foi oferecer um parecer contrário à existência desse serviço que já tem papel central no setor de turismo em escala mundial, mas sim incentivar discussões a respeito de como esse tipo de exploração econômica da moradia pode pressionar o déficit habitacional à medida que a locação de curta duração é mais lucrativa ao proprietário do que a locação tradicional.

Uma lacuna identificada a partir dessa análise é como quantificar o impacto exercido pelo Airbnb nos preços do mercado imobiliário tradicional. Os resultados permitem inferir que, se é mais lucrativo para um proprietário alugar seu imóvel por dia do que por mês, então a presença desse serviço significa menos oferta de imóveis para aluguéis tradicionais, o que pressiona o mercado imobiliário e aumenta o ônus com aluguel. Isso afasta as classes menos abastadas do direito à moradia em áreas bem providas de infraestrutura. Essa hipótese precisa ser mais explorada, caso a caso, antes de ser tomada categoricamente. Porém, ela já alerta que o Airbnb pode estar contribuindo para aumentar o déficit habitacional das cidades onde opera.

Outra possibilidade aberta a partir deste estudo diz respeito à aquisição, por meio da plataforma AIRDNA, dos dados georreferenciados dos anúncios das cidades estudadas de modo que sua distribuição espacial na malha urbana possa ser investigada. Observações preliminares no mapa da plataforma indicam, por exemplo, que os anúncios tendem a ser concentrados em regiões específicas da cidade, comumente as mais valorizadas. No caso das cidades litorâneas, por exemplo, essa concentração é ao longo das praias. No caso de Curitiba, por exemplo, ela parte do centro e se espalha pelos eixos estruturais da cidade que são as frentes de expansão do mercado imobiliário. Dessa forma, como sequência a este estudo quantitativo em escala nacional, abre-se a possibilidade de estudos locais que permitam compreender como o fenômeno ocorre no espaço de cada metrópole.

Apesar das limitações, este artigo avança na compreensão a respeito das influências do Airbnb sobre o mercado imobiliário e introduz novas possibilidades de prosseguir com a pesquisa para construir o embasamento necessário à criação de políticas públicas e instrumentos de regulação da locação de curto prazo que possam contribuir com a diminuição do déficit habitacional brasileiro e garantir o direito à cidade para “quem dá menos”.

## Referências

Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo: el fin de las ciudades no está a la orden del día*. Madrid: Alianza Editorial.

Cócola Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población*. Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos.

Davidson, M. N., & Infranca, J. J. (2016). The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law and Policy Review*, 34, 214-279.

Eckhardt, G. M., & Bardhi, F. (2015). The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. *Harvard Business Review*. Retrieved from <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>

Ferreri, M., & Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368.

Fundação João Pinheiro. (2018). *Déficit Habitacional no Brasil 2015*. Belo Horizonte.

- Fundação João Pinheiro. (2021). Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (41), 15-32.
- Gunter, U., Önder, I., & Zekan, B. (2020). Modeling Airbnb demand to New York City while employing spatial panel data at the listing level. *Tourism Management*, 77.
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2016). When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92.
- Gutiérrez, J., et al. (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.
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Harvey, D. (1992). *A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Loyola.
- Harvey, D. (2005a). *A Produção Capitalista do Espaço*. São Paulo: Annablume.
- Harvey, D. (2005b). *A Brief History of Neoliberalism*. New York: Oxford University Press.
- IBGE. (2020). *Regiões de Influência das Cidades 2018*. Rio de Janeiro.
- Kalinowski, R., & Prokopciuk, M. (2022). Financeirização em dois momentos: Da produção à ocupação via proptechs. *Cadernos Metrópole*, 24(53), 119-146.
- Kalinowski, R., & Prokopciuk, M. (2023). Financeirização da Moradia via Fundos de Investimento Imobiliário em Metrópoles Brasileiras. *EURE*, 49(148), 1-23.
- Lobo, Y. S. (2018). *Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba*. Dissertação de mestrado. UFPR, Curitiba.
- Lutz, C., & Newlands, G. (2018). Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, 88, 187–196.
- Martins, S. (2017). Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado nº 748/2015. *Revista de Direito Setorial e Regulatório*, 3(2), 113-130.
- Morozov, E., & Bria, F. (2019). *A Cidade Inteligente. Tecnologias urbanas e democracia*. São Paulo: UBU Editora.
- Puigdemívol, E. C., & Garolera, J. F. (2015). Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las 'viviendas de uso turístico' em Cataluña. *Revista Bibliográfica De Geografía y Ciencias Sociales*, 20(1134), 1-17.
- Said, C. (2014). Window into Airbnb's hidden impact on S.F. *San Francisco Chronicle*. Retrieved from <http://www.sfgate.com/business/item/Window-into-Airbnb-s-hidden-impact-on-S-F-30110.php>

Schultes, M. (2015). Here to Stay or a Flash in the Pan? How Zoning and Property Laws May Affect Airbnb in Baltimore and the Nation. *University of Baltimore Journal of Land and Development*, 5(1), 6.

Sheppard, S., & Udell, A. (2016). Do Airbnb properties affect house prices? *Williams College Department of Economics Working Papers*, 3.

Smith, A. (2016). Shared, collaborative and on demand: The new digital economy. Washington, DC: Pew Internet & American Life Project. Retrieved from <http://www.pewinternet.org/2016/05/19/the-new-digital-economy/>

Tavolari, B. (n.d.). AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. Retrieved from <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>

---

*Artigo Científico – e-metropolis, Rev. Eletrônica de Est. Urb. e Regionais | v. 15 | Ano 2024*

*Recebido em 25 de março de 2023*

*Publicado em 06 de maio de 2024*