

ALUGA-SE: DENSIDADE DA OFERTA DO AIRBNB E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO LITORAL PERNAMBUCANO¹

FOR RENT: DENSITY OF THE AIRBNB OFFER AND SECOND RESIDENCES ON THE PERNAMBUCO COAST

Josiane Nascimento ANDRADE², Cristina Pereira de ARAUJO³, Claudio Tadeu CRISTINO⁴

Artigo recebido em 02/02/2022, aceito em 11/08/2022, publicado em 24/10/2022.

Palavras-chave:

Airbnb, segundas residências, turismo, cidades litorâneas.

RESUMO

O objetivo deste artigo é apresentar a densidade da oferta de imóveis inteiros na plataforma Airbnb em contraponto às segundas residências no litoral do estado de Pernambuco. A partir de uma abordagem exploratória, foram coletados os dados censitários referentes aos domicílios particulares permanentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e dados quantitativos dos anúncios do Airbnb e suas características tipológicas e espaciais. Observou-se que a incidência de segundas residências não se relaciona com a oferta de Airbnb na maioria dos municípios do recorte, com exceção de Ipojuca e Tamandaré, sendo estes expressivos em ambas as categorias. O caráter de compartilhamento da própria moradia só se observou em Fernando de Noronha. Na capital e municípios mais próximos, a densidade não é alta devido ao caráter metropolitano e grande quantidade de domicílios.

Keywords:

Airbnb, second homes, tourism, coastal cities

ABSTRACT

The purpose of this article is to present the density of the supply of entire properties on the Airbnb platform as opposed to second homes on the coast of the state of Pernambuco. From an exploratory approach, census data were collected regarding permanent private households from the Brazilian Institute of Geography and Statistics and quantitative data from Airbnb ads and their typological and spatial characteristics. It was observed that the incidence of second homes is not related to the offer of Airbnb in most of the municipalities in the area, with the exception of Ipojuca and Tamandaré, which are expressive in both categories. The character of sharing the own house was only observed in Fernando de Noronha. In the capital and nearby municipalities, density is not high due to the metropolitan character and large number of households

¹ Trata-se de um extrato da pesquisa tronco financiada pelo CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) denominada "Turismo e Produção do Espaço no Litoral Brasileiro: processos, conflitos e contradições" desenvolvida pelo Grupo de Pesquisa CILITUR (Cidades Litorâneas e Turismo).

² Doutoranda no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. E-mail: josiane.andrade@ufpe.br Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8508224715046228>

³ Professora do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). E-mail: cristina.pereira@ufpe.br. <http://orcid.org/0000-0001-9986-5394>.

⁴ Professor do Programa de Mestrado e Doutorado em Biometria e Estatística Aplicada e do Departamento de Estatística e Informática da Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE). E-mail: claudio.cristino@ufrpe.br

1. INTRODUÇÃO

As atividades turísticas relacionam-se diretamente com o consumo, seja de espaço ou de produtos. Em consonância com o movimento de liberalização financeira e a necessidade constante da criação de produtos voltados ao setor, a tecnologia associa-se a este mercado, proporcionando novas formas de utilização das áreas voltadas ao turismo, sobretudo o de sol e mar. Neste sentido, questões relacionadas à expansão da função turística e da hospedagem perpassam a distribuição dos equipamentos voltados para esta finalidade, bem como sua incidência e organização espacial. Destaca-se que, embora a infraestrutura hoteleira tenha bastante força em localidades cujo caráter de turismo é mais punjante, unidades residenciais também figuram como opção para quem deseja se hospedar, com destaque para as segundas residências e para os imóveis ofertados via plataformas digitais.

Fundado em 2008, o Airbnb funciona como uma plataforma para oferta de imóveis por pessoas físicas, que podem dispor de suas residências parcial ou integralmente como local de hospedagem para outras. Há a possibilidade de se hospedar em quartos ou imóveis inteiros, com datas e valores acertados previamente e diretamente com o proprietário, mas sempre intermediados pela plataforma. Seu surgimento se deu na esteira do que se entende como economia do compartilhamento, um movimento onde bens e serviços eram trocados entre pessoas, geralmente conectadas através da internet por empresas e plataformas (Slee, 2017).

O surgimento deste tipo de empresa, apesar do discurso de compartilhamento e colaboração entre as pessoas, é entendido por Srnicek (2018) como uma reconfiguração do sistema capitalista de modo a se valer de novas formas de exploração. Estabelece-se, assim, o que este autor denomina de capitalismo de plataforma, que não tem sua origem nas trocas da economia do compartilhamento, mas sim resulta de três pontos importantes da história recente, a saber: a precarização e modelos de negócios mais enxutos oriundos da crise de superprodução da década de 1970; o surgimento da indústria digital a partir da década de 1990; e, por fim, a crise financeira de 2008 que resultou em um grande contingente de mão de obra desempregada. Todos esses momentos serviriam como suporte para que as plataformas se consolidassem como um grupo de empresas de tecnologia que se vale de um discurso de compartilhamento para fomentar seus ganhos bilionários (Slee, 2017).

Destaca-se a influência da plataforma Airbnb no mercado de aluguéis dos municípios em que se insere, provocando uma transformação de valores nos imóveis, que antes eram utilizados apenas como moradia e, agora, tornam-se meios de hospedagem, ainda que informais. Assim, a dinâmica turística e de hospedagens também se altera. Em cidades com baixos estoques de imóveis para aluguel e com déficit de moradia própria, a plataforma representa uma ameaça ao retirar residências do mercado de longa temporada, destinado à moradia, e direcioná-las para o aluguel por diárias. Estas repercussões podem ser observadas em cidades

onde a consolidação do Airbnb se deu há mais tempo, como é o caso de Montreal, Toronto e Vancouver (Canadá), Palma de Mallorca e Barcelona, na Espanha (Wachsmuth, 2017; Blanchar & Pellicer, 2017).

No Brasil o Airbnb atua desde 2012, sendo esta a primeira plataforma digital de grande reconhecimento a se inserir no país com o propósito de se firmar em um mercado tradicional. Esta inserção não se deu por acaso, visto que a plataforma já tinha interesse no alto fluxo de turistas que a Copa do Mundo de Futebol, em 2014, atrairia às cidades sede. Neste ano o Airbnb foi utilizado por 400 mil hóspedes no Brasil, dos quais 94% não eram oriundos do país mas sim turistas estrangeiros. A confirmação do Airbnb enquanto opção deste tipo de turista no Brasil viria em 2016, quando a plataforma foi uma das patrocinadoras dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro (Airbnb, 2017).

Iniciando suas atividades no eixo Rio-São Paulo, aos poucos o Airbnb foi se espalhando por outros municípios, principalmente nos litorâneos. Deste modo, o que chegou ao país difundido como parte de um movimento de compartilhamento e utilização de “espaços ociosos”, encontraria no estoque de segundas residências uma possibilidade de se fazer presente nos municípios brasileiros cujo caráter de veraneio fosse marcante. Entretanto, o que vem se observando é que a existência de unidades de segundas residências não necessariamente se cruza com a oferta imobiliária do Airbnb, permitindo a inferência de que a plataforma vem se utilizando de primeiras residências e, desta forma, provocando alterações nas dinâmicas de aluguéis de longa duração. Haja vista a concentração da presença do Airbnb nos municípios litorâneos do Brasil, interessa-se pela caracterização desta oferta, de modo a compará-la com a de segundas residências e perceber seus contrastes.

Para realização da análise toma-se como recorte de estudo o estado de Pernambuco. Este se caracteriza por uma dinâmica de ocupação da orla que contrasta a forte presença de primeiras residências, geralmente ocupadas por população de alta renda e outros usos relacionados à atividade turística, tais como hotéis, resorts, empreendimentos turísticos imobiliários e segundas residências. Na capital Recife se concentra grande parte da hotelaria de rede, com ocorrência equilibrada entre bandeiras nacionais, internacionais e mistas (bandeiras internacionais administradas por empresas nacionais). Ipojuca, internacionalmente conhecida pela Praia de Porto de Galinhas, concentra a maioria dos resorts do litoral pernambucano. As segundas residências, em sua maioria, concentram-se ao norte, na Ilha de Itamaracá e ao sul, em Tamandaré, onde se observa também uma dinamização de empreendimentos turísticos imobiliários em sua localização mais cobiçada, que é a Praia dos Carneiros (Araujo, 2011; 2016).

A oferta hoteleira nas cidades litorâneas pernambucanas enquanto acomodação turística contrasta com a tradição dos domicílios de uso ocasional. Destaca-se Ilha de Itamaracá, no litoral norte, onde enquanto se observam apenas quatro meios de hospedagem cadastrados no Cadastur (2021), sendo dois hotéis e duas pousadas, este é o município do estado de Pernambuco com o maior número de domicílios de uso ocasional

de acordo com o censo (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, 2010), classificado como excepcional no índice de Tulik (2001). É interessante observar, porém, que o número de imóveis de segunda residência no município não necessariamente se reverte ao de anúncios no Airbnb, visto que a dinâmica dos aluguéis por temporada na Ilha de Itamaracá é estabelecida desde a década de 1980, bem antes do surgimento da plataforma como facilitadora (Andrade, 2018).

Deste modo, o objetivo deste artigo é apresentar a densidade da oferta de imóveis inteiros na plataforma Airbnb em contraponto às segundas residências no litoral do estado de Pernambuco. O recorte analisado é composto pelos municípios de Barreiros, Cabo de Santo Agostinho, Fernando de Noronha, Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Recife, São José da Coroa Grande, Sirinhaém e Tamandaré.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

Compreendidos como espaços de especificidades e vantagem locacional, os municípios litorâneos brasileiros compõem um conjunto de funções que os coloca em uma posição de privilégio e raridade (Moraes, 1999). Por terem condições e particularidades irreproduzíveis, acabam por se caracterizar enquanto espaços de lazer por excelência, uma vez que essa exclusividade funciona como uma alavanca para sua valorização (Barbosa, 2017). Um dos elementos característicos do uso e ocupação do solo no litoral do Brasil é a segunda residência, uma propriedade particular utilizada temporariamente em determinados períodos por pessoas cuja residência permanente seja em outra localidade (Tulik, 2001).

Os dados referentes às segundas residências são contabilizados pelo IBGE desde a década de 1990, sob a classificação de “domicílios particulares de uso ocasional”. Sua importância se dá na compreensão da configuração urbana de municípios com potencial turístico, visto que sua existência concorre com outros meios de hospedagem no uso e ocupação do solo, além da possibilidade de associação com hotéis na consolidação de empreendimentos mistos. A relação das pessoas com este tipo de ocupação é diferente se comparada aos equipamentos mais tradicionais de hospedagem, pois, nestes, os turistas guardam uma relação de maior proximidade, apesar de manter residência fixa em outro lugar (Araujo, 2011).

Se de um lado o turismo de hotelaria estabelece relações mais fugidas com o território e requer menos espaço (como no caso da hotelaria vertical que frequentemente aproveita a infraestrutura instalada e tem o estado como incentivador fiscal e financeiro para sua locação); de outro, as segundas residências não raras vezes atuam como elemento indutor do processo de urbanização, apresentando íntima associação com o mercado imobiliário (Cruz, 2007, p.65).

Um elemento fundamental para o estabelecimento da dinâmica imobiliária voltada ao turismo nas cidades litorâneas é a vilegiatura, que representa a instauração da racionalidade associada ao ócio nos trópicos. Segundo Dantas (2010), a lógica de ocupação dos espaços litorâneos, que antes eram inclusive ignorados pelas elites do país, tem na vilegiatura um vetor de deslocamento de pessoas cujo objetivo é estabelecer uma segunda residência. Para tanto, por vezes é necessária uma adaptação espacial, visto que a ocupação tende a extrapolar a capacidade de absorção e conforma uma difusão dispersa nas áreas urbanas próximas às praias. Ferreira e Silva (2010) chamam a atenção para a alteração das dinâmicas econômicas de muitos municípios para se adaptar ao crescimento da demanda por serviços associados ao lazer e ao turismo litorâneos.

O conceito de segunda residência é discutido na literatura a partir de duas perspectivas. A primeira é relacionada ao turismo, com vistas às motivações e origens dos deslocamentos. A segunda perspectiva tem um viés mais voltado ao imobiliário turístico, especialmente em se tratando das áreas litorâneas (Arrais, 2014). Tulik (2001) define a segunda residência com um alojamento turístico. Fonseca e Lima (2012), entretanto, não corroboram esta definição. Segundo as autoras, a segunda residência não é necessariamente um alojamento turístico, mas pode vir a se tornar um meio de hospedagem caso o usuário que a esteja ocupando seja um turista.

Fonseca e Lima (2012) apontam que, por mais que as segundas residências tivessem um caráter de lazer para o proprietário, seus familiares e amigos, com o tempo estes imóveis passaram a ser alugados por curtos períodos, de modo que fossem auferidos rendimentos extras. Em alguns casos, este tipo de aluguel ajudaria nos gastos de manutenção das próprias segundas residências, mas, em outros, acabaram por se configurar como uma alternativa bastante rentável, justificando sua expansão principalmente nas localidades com maior apelo turístico.

3. A PLATAFORMA AIRBNB NO LITORAL BRASILEIRO

Com sede em São Francisco, Estados Unidos, o Airbnb foi fundado em 2008 e, desde então, tornou-se uma das empresas mais representativas em se tratando do capitalismo de plataforma. Pouco mais de 10 anos desde a sua criação, já se fazia presente em 191 países e 81 mil cidades, totalizando meio bilhões de hospedagens registradas (Airbnb, 2019). Atualmente, os hóspedes contam com 6 milhões de opções de imóveis para escolher, com as mais diversas características. Os dados do próprio Airbnb (2021) apontam que mais de 900 cidades em todo o mundo tem, no mínimo, mil anúncios na plataforma. Destas, 148 estão na América Latina e o Brasil é um dos principais mercados da plataforma.

No Brasil suas operações iniciaram em 2012, com muita expressão nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, a reboque dos grandes eventos mundiais que ocorreriam em anos seguintes, espalhando-se

rapidamente por todo o país. Por se tratar de uma plataforma bastante atraente para o turismo, nas cidades litorâneas nota-se uma predominância dos imóveis ofertados nas frentes de mar e adjacências. Isso corrobora a análise de Gutiérrez, García-Palomares, Romanillos e Salas-Olmedo (2017), que afirmam que a plataforma tem preferência pelos pontos de interesse turístico como centros históricos e praias.

Teixeira (2016) destaca que, além da realização dos eventos de grande dimensão, a crise econômica vivenciada pelo Brasil favoreceu que o Airbnb tivesse apelo entre os brasileiros. Isto porque os números divulgados à época da Copa e das Olimpíadas, dando conta dos ganhos obtidos a partir da oferta de um espaço ocioso – ou de um imóvel inteiro - estimulou que as pessoas visualizem a possibilidade de obtenção de renda extra, bem como serviu como alternativa aos turistas que deixaram de realizar viagens internacionais para se deslocar no próprio país.

O Airbnb tem grande capacidade de transformação de um espaço antes utilizado apenas como moradia em um meio de hospedagem, muitas vezes com alto nível de profissionalização, mesmo que não seja uma atividade regulamentada na maioria das cidades. Os efeitos, positivos ou negativos, da sua consolidação são mais bem percebidos em países nos quais essa dinâmica se iniciou primeiro, como é o caso do Canadá onde aproximadamente 13.700 unidades de habitação foram removidas de mercados de aluguel em Montreal, Toronto e Vancouver (Wachsmuth, 2017) ou dos Estados Unidos, onde em Los Angeles observou-se uma crise nos preços da habitação, apontando que 50% da renda dos residentes tinha essa finalidade (Szabo, 2017; Lee, 2016). No Brasil já se observam alguns conflitos quanto à sobreposição espacial com equipamentos de hospedagem (Lobo, 2020), alterações de uso e disputas jurídicas entre condomínios e proprietários (Tavolari, 2017) e sobre a dificuldade de identificar qual a capacidade do município de comportar um número maior de imóveis Airbnb sem prejuízos ao mercado de aluguéis (Souza & Leonelli, 2021).

A presença do Airbnb no Brasil se dá, de maneira mais concentrada, nos municípios litorâneos. As exceções são o estado de São Paulo, onde se identificam anúncios concentrados também em municípios mais próximos à capital ou em outras regiões com característica turística. No restante do país a oferta de imóveis é menor, concentrando-se em sua maioria nas capitais. A localização dos municípios brasileiros que contam com a presença do Airbnb pode ser observada na Figura 1.

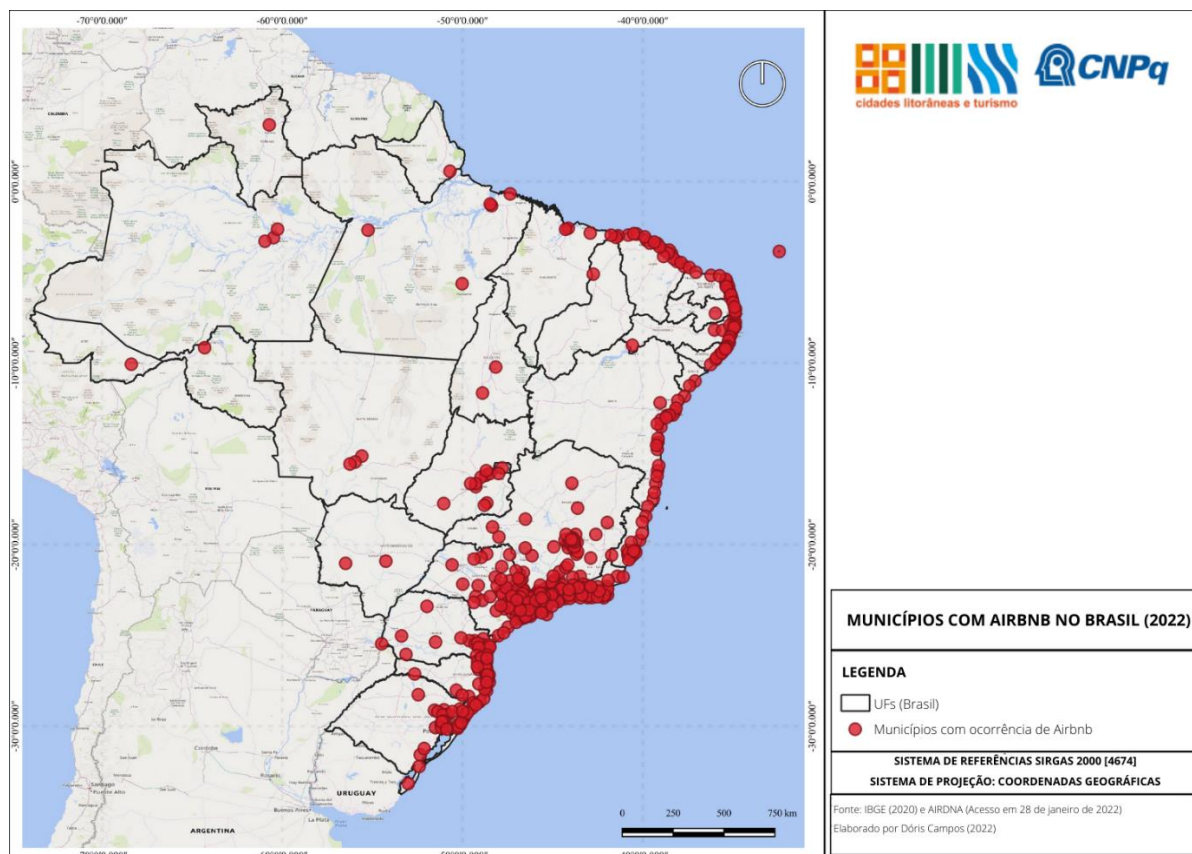


Figura 1 - Ocorrência de Airbnb nos municípios brasileiros.

Fonte: Os autores, 2022.

Esta preferência locacional permite à plataforma a inserção em municípios bastante distintos. Isto porque o litoral brasileiro reúne desde municípios pequenos, bastante dependente economicamente do turismo até grandes capitais e regiões metropolitanas. Deste modo sua presença pode ter efeitos diversos, a depender de como seja absorvida a oferta de imóveis via plataforma.

4. MÉTODO

Para analisar a espacialização tanto das segundas residências quanto da oferta do Airbnb apresentam-se como categorias a densidade e a incidência. A primeira se caracteriza pela relação entre os domicílios particulares permanentes de cada município do recorte e o número de anúncios de imóveis inteiros ofertados no Airbnb. A incidência, por sua vez, vem da metodologia de classificação dos municípios litorâneos brasileiros a partir da expressividade de suas segundas residências, desenvolvida por Tulik (2001), e define a seguinte gradação para os municípios analisados: incipientes (até 5%), fracos (5,1% a 10%), médios (10,1% a 20%), fortes (20,1 a 40%) e excepcionais (acima de 40%).

Aplicando-se esta metodologia de classificação aos municípios litorâneos do recorte tem-se o panorama apresentado na Tabela 1.

Tabela 1 – Incidência de segundas residências no litoral pernambucano.

Município	DPP'S	DUO'S	Porcentagem	Incidência
Barreiros	12.515	250	2%	incipiente
Cabo de Santo Agostinho	64.485	64.485	11%	médio
Fernando de Noronha	674	28	4%	incipiente
Goiana	30.314	5.757	19%	médio
Igarassu	29695	1.097	4%	incipiente
Ilha de Itamaracá	16.970	10.308	61%	excepcional
Ipojuca	29.018	4.507	15%	médio
Jaboatão dos Guararapes	215.795	3.408	2%	incipiente
Olinda	124.628	1.440	1%	incipiente
Paulista	107.037	4.830	5%	incipiente
Recife	515.100	9.094	2%	incipiente
São José da Coroa Grande	8.082	2.306	29%	forte
Sirinhaém	11.458	757	7%	fraco
Tamandaré	11.394	5.168	45%	excepcional

DPP – Domicílio particular permanente

DUO – Domicílio de uso ocasional (segunda residência)

Fonte: Organizada pelos autores, 2022.

Além da percepção da distribuição de segundas residências nos municípios do recorte se fez necessária a análise da oferta imobiliária da plataforma Airbnb sendo, para tanto, importante inicialmente, descrever seu funcionamento. Os usuários se dividem em hóspedes e anfitriões, sendo estes os proprietários ou ofertantes dos imóveis. O cadastro é feito a partir do vínculo com perfis do Google ou Facebook e são exigidas informações pessoais como telefone, endereço e documento de identificação para os usuários (Airbnb, 2021).

Os anúncios na plataforma podem ser realizados em duas categorias distintas: os feitos por pessoas físicas, seguindo a lógica inicial pautada na ideia de compartilhamento de espaço, e aqueles ofertados por empresas, que geralmente são feitos por hotéis (ou outros meios de hospedagem). A classificação dos tipos de anúncio do Airbnb pode ser observada no Quadro 1.

Quadro 1 - Discriminação dos imóveis ofertados via Airbnb.

Tipologias Ofertadas por Pessoas Físicas	
Imóvel inteiro	Unidade (casa, apartamento) inteira para uso do hóspede, sem a presença do anfitrião durante o período de hospedagem.
Quarto inteiro	Unidade (casa, apartamento) é compartilhada entre anfitrião e hóspede que, nesse caso, terá um quarto para seu uso exclusivo durante o período de hospedagem.
Quarto compartilhado	Unidade (casa, apartamento) é compartilhada entre anfitrião e hóspede que, nesse caso, dividirá o quarto com outros hóspedes ou com o próprio anfitrião.
Tipologias Ofertadas por Meios de Hospedagem Formais	
Quarto inteiro	Unidade inteira e para uso exclusivo localizada em um hotel ou outro meio de hospedagem.
Quarto compartilhado	Unidade compartilhada localizada em um hostel ou albergue.

Fonte: Organizado pelos autores, 2021.

Para atendimento do objetivo proposto neste artigo tomou-se como categoria de análise os imóveis inteiros ofertados por pessoas físicas. Justifica-se a escolha por serem estes os prováveis imóveis a serem disponibilizados a partir das segundas residências, que também se caracterizam como unidades inteiras. Deste modo foi realizado no mês de janeiro de 2022 um levantamento no site airdna.co, sendo esta uma plataforma comercial que disponibiliza dados gerais acerca do Airbnb nos municípios em que a plataforma se faz presente. Neste site é possível obter o total de anúncios, tipologia, valores de diária e variações ao longo do ano. Em se tratando da oferta do Airbnb os municípios pernambucanos apresentam os dados da Tabela 2.

Tabela 2 – Oferta de Airbnb no litoral pernambucano.

MUNICÍPIO	AIRBNB		
	Imóvel inteiro	Quarto inteiro	Quarto compartilhado
Barreiros	0	0	0
Cabo de Santo Agostinho	97	14	1
Fernando de Noronha	40	81	9

Goiana	57	4	1
Igarassu	32	3	0
Ilha de Itamaracá	132	0	0
Ipojuca	2728	254	14
Jaboatão dos Guararapes	261	51	2
Olinda	135	80	16
Paulista	83	22	1
Recife	1344	432	28
São José da Coroa Grande	106	3	0
Sirinhaém	32	3	0
Tamandaré	795	45	0

Fonte: Airdna, 2022. Organizada pelos autores, 2022.

A Tabela 3 reúne os dados apresentados anteriormente, sendo estes extraídos da sinopse do censo (IBGE, 2010) e também do site Airdna (2022), que concentra informações detalhadas sobre o Airbnb. As variáveis consideradas foram os totais de domicílios particulares permanentes do IBGE e o quantitativo da tipologia imóveis inteiros do Airbnb.

Tabela 3 – Densidade de imóveis Airbnb e incidência de segundas residências no litoral pernambucano

Município	DPP'S	DUO'S	Incidência	Imóveis inteiros no Airbnb***	Densidade
Barreiros	12.515	250	incipiente	0	0,00
Cabo de Santo Agostinho	64.485	64.485	médio	97	0,15
Fernando de Noronha	674	28	incipiente	40	5,93
Goiana	30.314	5.757	médio	57	0,19
Igarassu	29695	1.097	incipiente	32	0,11

Ilha de Itamaracá	16.970	10.308	excepcional	132	0,78
Ipojuca	29.018	4.507	médio	2728	9,40
Jaboatão dos Guararapes	215.795	3.408	incipiente	261	0,12
Olinda	124.628	1.440	incipiente	135	0,11
Paulista	107.037	4.830	incipiente	83	0,08
Recife	515.100	9.094	incipiente	1344	0,26
São José da Coroa Grande	8.082	2.306	forte	106	1,31
Sirinhaém	11.458	757	fraco	32	0,28
Tamandaré	11.394	5.168	excepcional	795	6,98

Fonte: Organizada pelos autores, 2022.

Através da categorização da densidade de Airbnb podem-se identificar tendências de inserção e ampliar as discussões acerca das repercussões, sejam estas positivas ou negativas, da plataforma às cidades. A abordagem aqui apresentada pode ser replicada para outras localidades.

5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Observou-se que no município de Barreiros não há oferta de imóveis no Airbnb e a incidência de segundas residências é incipiente. Infere-se que isto se dê por sua proximidade com municípios com maior infraestrutura voltada ao turismo, como Tamandaré e Maragogi, sendo o segundo localizado no estado de Alagoas. De acordo com o Ministério do Turismo (2022) existe um único meio de hospedagem no município.

No Cabo de Santo Agostinho, por sua vez, o que se observou foi uma incidência média de segundas residências e uma densidade de 0,15 para os imóveis anunciados no Airbnb. Esta característica chama a atenção por permitir inferir que as unidades antes tidas como segunda residência passam a compor o cenário da oferta para a plataforma. A renda mensal de um anfitrião do Airbnb é de R\$2.901,00, podendo chegar até a R\$4.610,00 a depender do período (Airdna, 2022). Em se tratando de meios de hospedagem formais, o Ministério do Turismo (2022) tem registro de 11 no município.

Fernando de Noronha apresenta um panorama peculiar no recorte. Por se tratar de uma ilha, com acesso limitado e restrições rigorosas quanto ao seu uso e ocupação de solo em virtude de sua fragilidade ambiental, não são contabilizados muitos domicílios particulares permanentes e nem segundas residências.

Assim, ainda que a oferta de Airbnb não seja tão expressiva quando comparada aos outros municípios, sua densidade de imóveis é uma das mais altas identificadas. Outra característica diferente deste município é que nele o número de anúncios de imóveis inteiros é inferior ao de imóveis compartilhados, rementendo à ideia do compartilhamento da própria residência para complemento de renda. Neste município um anfitrião pode receber em média R\$ 5.610,00 chegando a até R\$9.920,00 a depender do período (Airdna, 2022).

Nos municípios de Goiana e Igarassu o que se observou foi que a quantidade de anúncios está relacionada a um outro tipo de turismo: o empresarial. Goiana abriga um pólo farmacológico e uma fábrica automobilística, atraindo para o município um outro tipo de turista que não aquele interessando em sol e mar. Entretanto, os dados relativos às segundas residências foram coletados em 2010, e são, portanto, anteriores à consolidação do vetor norte de industrialização da Região Metropolitana do Recife. Neste sentido, o fato de Goiana ter uma incidência média de segundas residências tem relação com seu caráter turístico pregresso. Nota-se, ainda, que os imóveis de Igarassu se valem da proximidade com Goiana para a oferta no Airbnb. No município a incidência de segundas residências é incipiente. Em Goiana um anfitrião tem rendimento mensal de até R\$5.826,00. Em Igarassu este valor pode chegar a R\$5.019 (Airdna, 2022). Os municípios de Goiana e Igarassu contam, cada um, com 5 meios de hospedagem registrados no Cadastur (Ministério do Turismo, 2022).

Ilha de Itamaracá, por sua vez, é o município pernambucano com maior expressividade em segundas residências. Esta característica se explica pela preferência dos recifenses por este balneário enquanto espaço de veraneio nas décadas de 1970 e 1980, prática que perdeu força a partir da instalação dos presídios existentes no município e com a ascensão do litoral sul do estado, principalmente da praia de Porto de Galinhas nas décadas seguintes como região mais valorizada turisticamente (Andrade, 2018). Atualmente o município conta com 3 meios de hospedagem registrados no Cadastur (Ministério do Turismo, 2022). Nota-se, no entanto, que o grande número de segundas residências não se reverte em muitos anúncios no Airbnb. Isso se pode ser justificado tanto pela tradição da locação das segundas residências diretamente com os proprietários, antes mesmo da chegada de plataformas que intermediassem esta negociação. No município o rendimento mensal de um anfitrião é de R\$3.065,00 atingindo pico de R\$4.405,00 (Airdna, 2022).

No município de Ipojuca apesar da grande oferta de meios de hospedagem, 163 de acordo com o Cadastur (Ministério do Turismo, 2022), observou-se a maior densidade de Airbnb do recorte. Neste caso, 91% da oferta é de imóveis inteiros (Airdna, 2021) e apenas 15% dos domicílios são classificados como de uso ocasional (IBGE, 2010), tendo uma incidência média na classificação de Tulik (2001). Infere-se que a plataforma se utiliza das segundas residências como parte de sua oferta. Em Ipojuca um anfitrião pode receber até R\$7.809,00 por mês a depender do período (Airdna, 2021).

Pode-se observar que embora seja o segundo município em número de anúncios no recorte, a densidade do Airbnb na capital Recife é baixa se comparada às demais. Quando observados os dados acerca

das segundas residências no Recife também não se identifica uma grande incidência. Isso se explica pelo caráter de metrópole e grande número de domicílios, de modo que ainda que a plataforma tenha força em algumas áreas, suas repercussões não são significativas para as dinâmicas imobiliárias gerais.

Através de consulta aos dados do Airdna (2022), observou-se que entre os imóveis ofertados na capital, 71% correspondem a casas ou apartamentos inteiros. Isso permite inferir que esta oferta não se direciona somente aos turistas (embora grande parte dos anúncios se concentre em Boa Viagem, que é um bairro com característica de turismo de sol e mar), mas que parte destes imóveis compõe o estoque para aluguéis de longa duração e se utiliza da plataforma para ampliar sua visibilidade e diminuir o pagamento de impostos pela locação. Na capital pernambucana um anfitrião tem rendimento mensal de R\$1.791,00, chegando a R\$2.305,00 em determinados períodos do ano (Airdna, 2022).

Os municípios de Olinda, Jaboatão dos Guararapes e Paulista reproduzem as mesmas características, uma vez que são os que fazem fronteira com a capital e onde a lógica metropolitana é mais forte. É interessante observar, inclusive, que embora Olinda tenha um caráter de turismo principalmente relacionado ao carnaval, o quantitativo de domicílios existentes acaba por absorver tanto a oferta de segundas residências (cuja incidência é incipiente) quanto de anúncios do Airbnb. Em Olinda os ganhos mensais de um anfitrião do Airbnb variam entre R\$809,00 e R\$2.045,00, deixando explícita a variação em virtude da sazonalidade do turismo no município. Existem em Olinda 11 meios de hospedagem registrados pelo Ministério do Turismo (2022).

Em Jaboatão dos Guararapes, por sua vez, existem 3 meios de hospedagem formais (Ministério do Turismo, 2022). Em se tratando do rendimento mensal dos anfitriões da plataforma Airbnb, o município apresenta o valor de R\$1.448,00 (Airdna, 2022). Em Paulista o rendimento é de R\$2.055 (Airdna, 2022) e os meios de hospedagem registrados totalizam 3 (Ministério do Turismo, 2022).

No município de São José da Coroa Grande notou-se uma densidade relevante da oferta de Airbnb, concordando com sua forte incidência de segundas residências. No município existem, registrados pelo Ministério do Turismo (2022), 8 meios de hospedagem. Tamandaré, por sua vez, é o um dos municípios do recorte em que se observam expressividade significativa tanto de segundas residências quanto de Airbnb. Neste município um anfitrião recebe mensalmente R\$5.906,00 podendo chegar a até R\$8.775,00 a depender do período (Airdna, 2022) e existem 16 meios de hospedagem registrados (Ministério do Turismo, 2022).

6. CONCLUSÕES

Embora as segundas residências tenham considerável relevância enquanto alternativa de hospedagem nos municípios litorâneos pernambucanos, sua incidência não necessariamente se converte em número de anúncios na plataforma Airbnb. Esta, por sua vez, se distribui por quase todo o recorte, tendo maior

expressividade em Ipojuca, onde se localiza uma das praias de maior reconhecimento turístico, e na capital Recife, onde o grande número de domicílios impede que a densidade de anúncios seja elevada.

Foram identificadas algumas situações entre os municípios do recorte. A primeira, no qual estão Igarassu e Sirinhaem se caracteriza pela baixa oferta de Airbnb dialogando com a baixa ocorrência de segundas residências. Nos municípios de Olinda, Jaboatão dos Guararapes, Paulista e na capital Recife notou-se que a dinâmica metropolitana já contribuiu para uma baixa relevância de segundas residências, que são pouco ofertadas pelo Airbnb. Isto aponta que, a depender do número de anúncios, a oferta de imóveis inteiros na plataforma representa a captura de unidades que poderiam ser disponibilizadas no mercado de aluguel de longa duração. Por fim, destaca-se os municípios de Tamandaré e Ipojuca como sendo aqueles em há um alto número de anúncios e também de segundas residências, permitindo a inferência de que estas compõem a oferta da plataforma. Ilha de Itamaracá, por sua vez, se destaca pelo oposto, haja vista que embora tenha a maior incidência de segundas residências não é um município no qual a plataforma Airbnb tenha grande expressividade.

O único município do recorte em que se observou a ocorrência de oferta de quartos em imóveis compartilhados superando o número de imóveis destinados inteiramente ao hóspede foi Fernando de Noronha. Isso permite inferir que, apesar do discurso de compartilhamento de espaço e de complemento de renda através dele da plataforma Airbnb, na maior parte cidades litorâneas pernambucanas o processo é outro. O que vem ocorrendo é a oferta de imóveis inteiros, muitos dos quais podem ser, inclusive, construídos com vistas à sua utilização na plataforma e consequente transformação da dinâmica de locações de longa duração ou voltadas ao turismo. Este é um fator a ser observado tão logo seja divulgado um novo censo, visto que o de 2010 foi realizando quando a plataforma ainda não tinha se estabelecido no Brasil. Assim, a partir da discussão apresentada, espera-se que a pesquisa contribua para a análise de outros municípios brasileiros, de modo a perceber como a densidade de imóveis do Airbnb se manifesta e quais as suas consequências tanto para o turismo quanto para o mercado de aluguéis.

7. REFERÊNCIAS

Airbnb (2017). Relatório Anual. Disponível: https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2017/06/EconomicReport_Brazil.pdf.

Airbnb (2021). Dados Gerais. Disponível: <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>.

Airdna (2022). Custom vacation rental reports. Disponível: <https://www.airdna.co/custom-vacation-rental-reports>.

Andrade, J. N (2018). Configuração urbana e escalas de (ir)regularidade na orla marítima da Ilha de Itamaracá - PE. Dissertação de mestrado. Recife: PPGE.

Araujo, C. P. (2016). Arquitetura Hoteleira. Meio, Fim ou imagem? In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A (Orgs.), Turismo, Arquitetura e Cidade. São Paulo: Manole.

Araujo, C. P. Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos imobiliários (2011). Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP.

- Arrais, T. A (2014). Integração do mercado imobiliário e segunda residência – Brasil metropolitano. *Mercator*, 13(1), 49-62. doi.org/10.4215/RM2014.1301.0004
- Blanchar, C; Pellicer, L (2018). Turismofobia: a cara menos amável de uma indústria bilionária. Disponível: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/05/27/economia/1495908161_850351.html.
- Cruz, R. C. A (2007). Geografias do turismo: De lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca.
- Dantas, E. W. C (2010). Efeitos do PRODETUR na reestruturação do espaço. In: Dantas, E. W. C.; Ferreira, A. L; Clementino, M. L. M. (Coords.). Turismo e imobiliário nas metrópoles. Rio de Janeiro: Letra Capital p.55-65.
- Ferreira, A.L.; Silva, A (2010). A estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: Dantas, E. W. C.; Ferreira, A. L; Clementino, M. L. M. (Coords.). Turismo e imobiliário nas metrópoles. Rio de Janeiro: Letra Capital, p.85-114.
- Fonseca, M.A.P; Lima, R.M.M (2012). Segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico? In: Fonseca, M.A.P (Org.). Segunda residência, lazer e turismo. Natal: EDUFRRN, p.51-70.
- 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. Disponível: doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010). Sinopse do Censo 2010. Disponível: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>.
- Lee, D (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253. Disponível: <http://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>.
- Lobo, Y. S (2020). Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 14(3), 37-54. Disponível: <https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>.
- Ministério do Turismo (2021). Cadastur. Disponível: <https://cadastur.turismo.gov.br/hotsite/>.
- Moraes, A. C. R (1999). Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. São Paulo: Hucitec.
- Slee, T. Uberização: a nova onda do trabalho precarizado (2017). São Paulo: Editora Elefante.
- Souza, R. B.; Leonelli, G. C. V (2021). Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *Revista Brasileira de Gestão Urbana* [online], 13. Disponível: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>.
- Snicek, N. Capitalismo de plataformas (2018). Buenos Aires: Caja Negra.
- Szabo, A. R (2017). Measuring the potential impact of airbnb activity on ellis act eviction rates in Los Angeles. 2017. Disponível: https://turinschool.eu/files/turinschool/Szabo_Airbnb_LA.pdf.
- Tavolari, B (2017). Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: Zanatta, R. A. F (Org). Economias do compartilhamento e o direito. Curitiba: Juruá Editora.
- Teixeira, L. B (2016). Airbnb surfa na crise para crescer no Brasil. Disponível: <http://forbes.uol.com.br/negocios/2016/03/airbnb-surfa-na-crise-para-crescer-no-brasil/>.
- Tulik, O (2001). Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada. São Paulo: Roca.
- Wachsmuth, D (2017). Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets. Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning McGill University. Disponível: <http://upgo.lab.mcgill.ca/airbnb/Short-term%20Cities%202017-08-10.pdf>