

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO LITORAL DA REGIÃO TURÍSTICA METROPOLITANA FLUMINENSE

Lucas Da Silva Souza (lucassilvasouza@ufrj.br)

A expansão das plataformas digitais de economia compartilhada tem gerado mudanças consideráveis nas relações sociais e no cenário urbano. No setor de hospedagem, o Airbnb se estabeleceu como líder, influenciando o mercado imobiliário e o turismo nas localidades onde atua. Entre as consequências já notadas, destacam-se a substituição de aluguéis de longo prazo por estadias de curta duração, a valorização imobiliária, a expulsão de moradores locais e a sobrecarga dos serviços urbanos, fenômenos observados em diversas cidades do mundo e que, no Brasil, se manifestam de forma expressiva no Rio de Janeiro, atualmente um dos maiores mercados globais da plataforma. Nesse contexto, compreender os impactos do Airbnb na dinâmica imobiliária e residencial das cidades costeiras torna-se essencial para avaliar suas implicações sociais, econômicas e territoriais, sobretudo em regiões marcadas por forte vocação turística. O objetivo deste estudo é examinar os efeitos da consolidação do Airbnb nos municípios litorâneos fluminenses, com ênfase na região turística metropolitana. Para isso, busca-se mapear os imóveis ofertados na plataforma e analisar sua dispersão espacial entre os bairros, identificando os padrões de concentração que caracterizam sua atuação. A metodologia proposta combina revisão de literatura acerca da economia do compartilhamento e de seus desdobramentos sobre a produção do espaço

urbano, além da coleta de dados em plataformas especializadas de análise de mercado, como InsideAirbnb e AirDNA. Complementarmente, serão utilizadas informações disponibilizadas por instituições do setor, como ABIH e Cadastur. Os dados coletados foram tratados com o uso de geotecnologias (GIS), o que possibilitou sua espacialização e posterior integração ao mapa dinâmico do turismo fluminense, ampliando o potencial analítico da pesquisa. Os resultados preliminares apontam para uma concentração significativa de anúncios em áreas litorâneas dos municípios estudados. Destacam-se, na Zona Sul, Copacabana (10.150), Ipanema (3.195) e Leblon (1.551), e na Zona Sudoeste, Barra da Tijuca (3.174) e Recreio dos Bandeirantes (1.758). Tais localidades, por serem áreas predominantemente residenciais, passaram a abrigar um número expressivo de unidades destinadas à hospedagem temporária, o que pode gerar conflitos com as populações locais, intensificar processos de gentrificação e agravar disputas relacionadas ao uso e à regulação dos espaços urbanos. Esse cenário reforça os resultados esperados, que incluem uma compreensão aprofundada das transformações imobiliárias e residenciais decorrentes da atuação do Airbnb no litoral fluminense, evidenciando tanto os desafios enfrentados pela gestão pública e pelo ordenamento territorial quanto a necessidade de discutir políticas de regulação da economia compartilhada e seus efeitos sobre o turismo e a dinâmica urbana no Brasil.

AIRBNB. Dados Gerais. 2021. Disponível em <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>.

AIRDNA. Custom vacation rental reports. 2021a. Disponível em <https://www.airdna.co/custom-vacation-rental-reports>

BRASIL. Ministério do Turismo. Cadastro dos Prestadores de Serviços Turísticos (Cadastur). Disponível em: <https://cadastur.turismo.gov.br>

INSIDE AIRBNB. Inside Airbnb: Adding data to the debate. 2021. Get the Data. Disponível em: <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>

Palavras-chave: economia do compartilhamento; airbnb; turismo; gentrificação; litoral fluminense.