

Índice de Predominância Airbnb: influência da plataforma no mercado brasileiro de aluguéis

Airbnb Predominance Index:
the platform's influence on the Brazilian rental market

Josiane Nascimento ANDRADE [I]

Cristina Pereira de ARAUJO [II]

Claudio Tadeu CRISTINO [III]

Resumo

Este artigo propõe uma metodologia estatística para avaliar o impacto do Airbnb no mercado de aluguéis de longa duração em municípios brasileiros. Reconhecendo rupturas no que foi inicialmente celebrado como economia do compartilhamento, o estudo situa o Airbnb no contexto do urbanismo de plataforma e analisa suas repercussões. O Rio de Janeiro foi escolhido como estudo por seu ao grande número de anúncios na plataforma e seu mercado de aluguéis consolidado. O índice proposto considerou variáveis como número de anúncios, tipos de imóveis, dados populacionais, domicílios e área dos bairros. Conclui-se, a partir da variabilidade do índice, que a influência do Airbnb para o mercado de aluguéis do Rio de Janeiro é maior em bairros com grande atratividade turística.

Palavras-chave: urbanismo de plataforma; mercado de aluguéis; Rio de Janeiro.

Abstract

This article proposes a statistical methodology to assess the impact of Airbnb on the long-term rental market in Brazilian municipalities. Recognizing disruptions in what was initially celebrated as the sharing economy, the study situates Airbnb in the context of platform urbanism and analyzes its repercussions. Rio de Janeiro was chosen as the case study due to its large number of listings on the platform and its established rental market. The proposed index considered variables such as the number of listings, types of properties, population data, households, and neighborhood area. The study concluded, based on the variability of the index, that Airbnb's influence on Rio de Janeiro's rental market is greater in neighborhoods with high tourist attractiveness.

Keywords: platform urbanism, rental market, Rio de Janeiro.



Introdução

Nas últimas décadas, as tecnologias digitais têm transformado significativamente as relações humanas e a sua interação com o espaço urbano. Plataformas como Uber e Airbnb, que surgiram sob o discurso de compartilhamento e democratização de acesso a bens e serviços, desempenham um papel central no capitalismo contemporâneo, caracterizado pela acumulação flexível e pela exploração intensiva de dados (Morozov e Bria, 2019). Contudo, suas operações evidenciam contradições entre o ideal do compartilhamento e a realidade social que promovem especialmente em suas implicações para as geografias econômicas locais (Graham, 2020). Configura-se, a partir da forte presença das plataformas nos mais diversos contextos contemporâneos, uma forma atualizada e ideal da acumulação capitalista (Srnicek, 2018).

A consolidação dessas plataformas é resultado de transformações históricas que incluem a crise industrial dos anos 1970, a ascensão da internet nos anos 1990 e a crise financeira de 2008, que criaram condições propícias para o surgimento de modelos de negócios enxutos e escaláveis (Chesnais, 2015; Antunes, 2020). As dinâmicas econômicas, sociais e espaciais, percebidas a partir da inserção voraz das plataformas no dia a dia das cidades, apontam para a exploração trabalhista e este é um reflexo muito evidente em casos como o da Uber e do iFood. O capitalismo de plataforma apresenta-se como um modelo para a extração e o controle de uma grande quantidade de dados ao passo que aprofunda a exploração da força de trabalho, apoiando-se no discurso do empreendedorismo. Outros termos, como

uberização e capitalismo de multidão são recorrentes quando se trata desse momento de acumulação.

As repercussões dessa plataformização do capitalismo podem ser vistas no espaço urbano, uma vez que essas empresas dominam mercados a ponto de se tornarem sinônimos do tipo de serviço que oferecem. Pegar um *Uber*, pedir um *iFood* ou se hospedar em um *Airbnb* se tornaram expressões comuns e ilustram bem o controle que as plataformas impõem à vida urbana atual. O termo “urbanismo de plataforma” (Barns, 2019; Mörténbäck e Mooshammer, 2021), inclusive, evidencia a relação indissociável entre as cidades, a tecnologia e a acumulação de capital pautada no controle pelas plataformas e na produção do espaço urbano.

No caso do Airbnb, a expansão global destaca-se por seus impactos econômicos e sociais, transformando residências em meios de hospedagem e influenciando mercados locais de aluguel. Esses efeitos têm sido objeto de estudo, principalmente em contextos urbanos nos quais o déficit habitacional e a pressão por moradia acessível são crescentes (Wachsmuth et al., 2017; Souza, 2021). Fundada em 2008, a plataforma chegou ao Brasil em 2012 e, desde então, tem no litoral do país o cenário ideal para sua consolidação em virtude da demanda turística. Andrade, Araujo e Cristino (2024) afirmam que a região litorânea concentra o maior número de municípios com anúncios no Airbnb. Entre os conflitos oriundos da inserção (e predomínio) da plataforma no país, destaca-se a dificuldade de se identificar a capacidade dos municípios de comportar um número maior de imóveis Airbnb sem prejuízo ao mercado de aluguéis (Souza, 2021; Andrade, Araujo e Cristino, 2024).

Diante do cenário apresentado, este artigo tem como objetivo propor uma metodologia estatística para avaliar o impacto do Airbnb ao mercado de aluguéis de longa duração em municípios brasileiros, denominada Índice de Predominância Airbnb – IP_{AIRBNB}. O recorte da análise é o município do Rio de Janeiro, cuja escolha se justifica por sua importância enquanto principal mercado do Airbnb no Brasil (Airbnb, 2024) e, também, por ser uma capital com o mercado de aluguéis consolidado. Metodologicamente, o presente artigo tem abordagem quantitativa e parte da mineração de dados referentes aos domicílios particulares permanentes – DPP, população e área disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010, 2022). Foram também combinadas variáveis relacionadas à quantidade de anúncios por bairro, obtidas no Inside Airbnb (2024).

Além desta introdução, este artigo se estrutura em cinco partes. Na primeira, apresenta-se uma breve contextualização sobre o urbanismo de plataforma enquanto representação do capitalismo de plataforma nas cidades. Posteriormente, busca-se inserir o Airbnb no contexto do mercado de aluguéis, de modo a analisar os impactos de seu avanço nos municípios em que se consolida. Então, caracteriza-se o IP_{AIRBNB} que reúne variáveis relacionadas aos domicílios e aos anúncios para classificar o grau de impacto da plataforma no mercado de aluguéis de longa duração na área de interesse. A seguir, aplica-se o IP_{AIRBNB} ao Rio de Janeiro, que é um dos maiores mercados da plataforma e cuja dinâmica de aluguéis de longa duração disputa com a de aluguel por temporada, intermediado, principalmente, pelo Airbnb.

Observou-se, a partir da variabilidade do IP_{AIRBNB}, que a influência do Airbnb no mercado de aluguéis do Rio de Janeiro é maior em

bairros com grande atratividade turística. Essa constatação reforça a relevância do índice proposto como ferramenta para compreender e mensurar os impactos da plataforma nas dinâmicas urbanas, especialmente em cidades marcadas por alta demanda turística.

Sobre o urbanismo de plataforma

Inicia-se a partir do entendimento do neoliberalismo enquanto uma razão de mundo que ultrapassa a lógica empresarial da produtividade e competitividade, alcançando, também, as relações sociais e todos os aspectos da vida (Dardot e Laval, 2016). O pensamento neoliberal está presente na ideia de que quanto maiores as liberdades empresariais, os direitos de propriedade privada, de livre mercado e comércio, maior será o bem-estar das pessoas (Harvey, 2013).

Para Dunker (2016), não se deve considerar o neoliberalismo apenas pelo ponto de vista da teoria econômica, que nasce nos anos 1930, se renova na Escola de Chicago nos anos 1960 e é adaptada em forma de políticas de austeridade e privatização nos anos 1980. Ao considerá-lo, apenas, como a definição do capitalismo contemporâneo em sua capilaridade globalizada também, na perspectiva do autor, não se alcança o fenômeno em todas as suas dimensões. Deve-se, assim, compreender que o neoliberalismo se posiciona na zona cinza entre uma etapa difusa do capitalismo e uma teoria econômica, sendo mais bem definido enquanto um modo de vida.

Assim, considera-se importante que a análise da cidade no contexto neoliberal se dê a partir da perspectiva de que nela se agudizam

as muitas contradições e desregulações próprias do neoliberalismo, de modo que sua configuração multiescalar acaba por impactar a vida urbana em muitos aspectos. Para Harvey (2011), a cidade neoliberal se configura a partir da transformação de uma abordagem administrativa para uma empreendedora, na qual a lógica da competitividade é agregada às cidades, tendo na capacidade de atração do capital privado e na promoção do desenvolvimento imobiliário os parâmetros de bom funcionamento das políticas urbanas. Desse modo, as cidades se tornam ambientes favoráveis aos negócios, nos quais os investimentos de agentes privados devem sempre viabilizar o retorno, ainda que, para isso, sejam necessárias desregulações ou incentivos fiscais.

Botsman e Rogers (2011) associam o surgimento desse modelo econômico à crise financeira global de 2008, que impulsionou o desenvolvimento de negócios baseados em tecnologia, predominantemente no Vale do Silício. Esses empreendimentos emergiram em um contexto de popularização da internet e foram financiados pelo capital de risco, em articulação com o setor financeiro tradicional (Schor, 2017). Srnicek (2018) interpreta esse fenômeno como uma reconfiguração do sistema capitalista: o capitalismo de plataforma, marcada por novas formas de exploração.

O capitalismo de plataforma deriva de três marcos históricos recentes: (1) a crise de superprodução na década de 1970, que incentivou modelos de negócios enxutos e a precarização do trabalho; (2) o advento da indústria digital nos anos 1990; e (3) a crise financeira

de 2008, que gerou um grande contingente de mão de obra desempregada. Essas transformações ofereceram a base para o crescimento de plataformas como o Airbnb, que utilizam o discurso de compartilhamento para sustentar ganhos bilionários (Slee, 2017). As plataformas digitais se consolidam, portanto, como uma tradução da lógica neoliberal.

Voltando-se, especificamente, às dinâmicas espaciais, sociais e econômicas observadas nas cidades, tem-se o urbanismo de plataforma como uma derivação do capitalismo de plataforma na produção espacial neoliberal. Para Barns (2019), o conceito marca a mudança na percepção do compartilhamento puro e simples, uma vez que se pauta nas dinâmicas de extração de dados urbanos pelas plataformas, com influência direta nas tomadas de decisão pelos governos.

O urbanismo de plataforma se volta para o entendimento das questões urbanas e dos desafios inerentes ao contexto digital, concentrando-se em um modo de produção do espaço urbano profundamente moldado pelas condições e possibilidades oferecidas pelas plataformas (Rodgers e Moore, 2018). Corroborase a perspectiva de Amin (2007), que apontava a existência de um cotidiano tecnológico caracterizado pela maneira como as interações sociais nos espaços urbanos se davam, cada vez mais, pautadas pelo uso de tecnologia. Assim, pode-se apontar que uma vez que o uso de plataformas no contexto da reprodução do espaço urbano já foi assimilado pela sociedade atual, suas implicações devem ser observadas e discutidas, inclusive, no âmbito legal.

Airbnb e mercado de alugueis no Brasil

A oferta da habitação é muito influenciada pelas dinâmicas de mercado, a demanda habitacional depende da capacidade financeira para integrar o mercado imobiliário formal. Quem não tem meios suficientes, frequentemente recorre ao aluguel (Bonduki, 2014). Em 2010, 16% da população brasileira vivia em imóveis alugados. Historicamente, entre 1940 e 1960, houve aumento no aluguel de imóveis, mas essa tendência se inverteu de 1960 a 2000, com a expansão da propriedade privada impulsionada por políticas públicas e ocupações irregulares. Apesar da crise econômica da década de 1980, o número de residências próprias continuou a crescer, refletindo-se no aumento de favelas e ocupações ilegais, conforme indicado pelos censos (IBGE, 2010).

Em 2022, a discrepância entre imóveis vazios (20% do total, equivalente a 11,4 milhões de unidades) e o déficit habitacional (cerca de 6 milhões de moradias) revela ineficiências no mercado. O déficit inclui coabitação, habitações precárias e custo excessivo com aluguel urbano, sendo a última categoria a mais representativa. Observa-se ainda o aumento no aluguel de apartamentos, mais comum em regiões urbanizadas como o Sul e o Sudeste, devido à maior verticalização.

Mudanças demográficas, como a redução do tamanho médio das famílias, e distorções no mercado imobiliário, incluindo retenção especulativa de imóveis, reforçam a desconexão entre oferta e demanda habitacional. Nas áreas litorâneas, o aluguel por temporada e segundas residências destacam características específicas, dada a atratividade locacional

dessas regiões (Moraes, 1999). Nesse contexto, plataformas de hospedagem como o Airbnb têm desempenhado um papel crescente, transformando o uso e a dinâmica econômica dos imóveis disponíveis nessas localidades.

Percebe-se que, a partir da inserção de imóveis construídos ou reformados com o claro objetivo de disponibilização no Airbnb, a segunda residência também ganha contornos mais “profissionais” quando se trata da sua oferta no mercado de curta temporada via plataforma, visto que as negociações agora têm um intermediário que catapulta suas possibilidades de conexão a partir da exibição de anúncios em escala global. Entretanto, cabe observar que essa é a única tipologia de interesse nesse mercado.

Nethercote (2019) nota que o realinhamento do mercado de alugueis coincide com o do regime de trabalho, sendo ambos voltados à flexibilização. Enquanto a adaptabilidade, liberdade e desregulamentação dos mercados são celebradas pelas plataformas, a precarização vai se consolidando. A existência de imóveis construídos especificamente para aluguel nas plataformas digitais aponta para uma nova fronteira do investimento das classes médias, que, ao eleger essa tipologia e por meio de plataformas como o Airbnb, podem estabelecer um novo caráter rentista nas cidades brasileiras (Andrade, Araujo e Cristino, 2024).

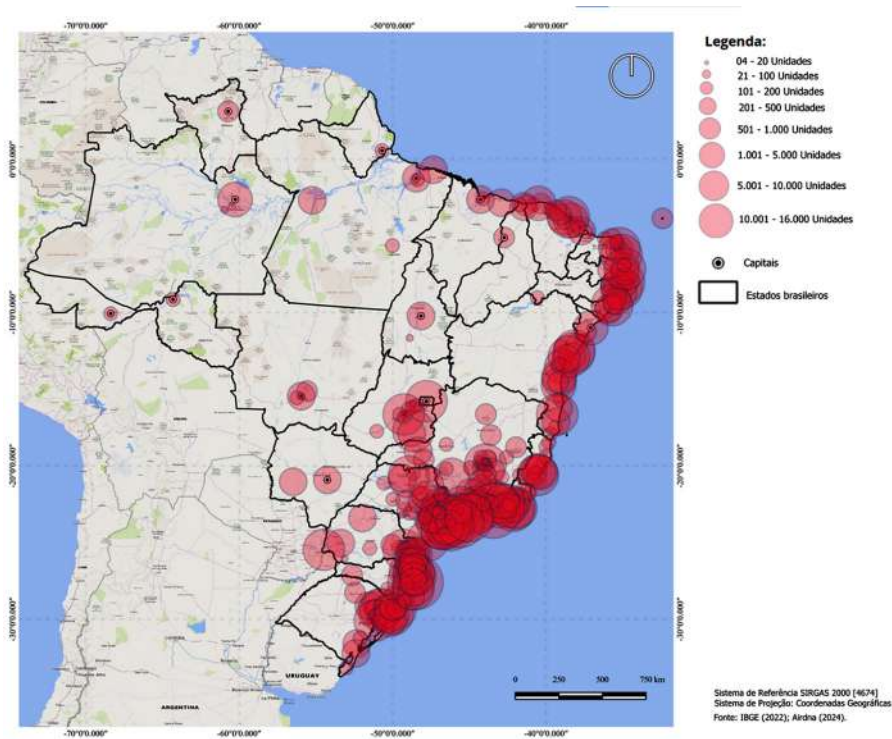
A chegada do Airbnb ao Brasil em 2012 marcou a inserção de uma plataforma digital inovadora em um mercado tradicional de hospedagem. Inicialmente, as operações concentravam-se em São Paulo e Rio de Janeiro, com menos de 1.000 anúncios, enquanto a estratégia de atração de anfitriões enfatizava ganhos financeiros e experiências enriquecedoras. O escritório em São Paulo foi

inaugurado com foco na Copa do Mundo de 2014, evento que atraiu 400 mil hóspedes, 94% deles internacionais. Com o sucesso obtido durante a Copa, o Airbnb firmou parceria com os Jogos Olímpicos de 2016, tornando-se fornecedor oficial e ampliando sua visibilidade. Esse impulso consolidou a plataforma no mercado brasileiro, especialmente em grandes centros urbanos (ibid.). Atualmente, a presença da plataforma é mais concentrada em cidades litorâneas. Em áreas menos turísticas, a oferta é reduzida, destacando-se, sobretudo, em capitais.

Destaca-se que a prática de oferta de imóveis pelo Airbnb no Brasil não se limita a usuários individuais, mas, também, é adotada por investidores e grupos imobiliários, reforçando seu caráter rentista. A plataforma promove a ideia de que o usuário pode obter renda complementar por meio de aluguéis de curto prazo, especialmente em contextos de instabilidade econômica e insegurança no emprego (Morozov e Bria, 2019; Antunes, 2020).

A presença significativa do Airbnb nas cidades brasileiras reflete e amplifica as dinâmicas habitacionais e mercadológicas

Figura 1 – Distribuição de anúncios Airbnb nos municípios brasileiros



Fonte: elaborada pelos autores (2024).

previamente descritas. O modelo de locação por temporada oferecido pela plataforma intensifica a tendência de imóveis vazios ou subutilizados em áreas urbanas e litorâneas, convertendo-os em ativos altamente lucrativos para os proprietários. Esse fenômeno está intrinsecamente relacionado à especulação imobiliária e ao descompasso entre oferta e demanda habitacional, contribuindo para o agravamento do déficit de moradias acessíveis e pressionando o mercado de aluguel tradicional. Além disso, o Airbnb consolida-se como uma alternativa de renda para proprietários interessados em maximizar seus retornos, especialmente em regiões turísticas e de alto valor locacional, como o litoral brasileiro, onde o aluguel por temporada já era uma prática consolidada.

Índice de Predominância Airbnb

Para compreender o fenômeno da inserção e consolidação da plataforma Airbnb nos municípios brasileiros a partir de sua presença e expressividade, de modo que sua comparação não desconsiderasse as especificidades dessas localidades, foi desenvolvida uma metodologia estatística, aqui denominada Índice Predominância Airbnb – IP_{AIRBNB} . Ele incorpora aos elementos anteriormente analisados por Tulik (2001) e Souza (2021)¹ um conjunto de variáveis importantes para perceber os cenários que se desenham nos municípios brasileiros em se tratando do Airbnb.

O IP_{AIRBNB} foi projetado para ser aplicado em qualquer contexto de análise, independentemente da escala territorial. Para isso, foi fundamental selecionar variáveis com alta

aderência a diferentes municípios, independentemente do porte ou das características específicas. Isso se deve às dinâmicas urbanas contrastantes, cuja comparação não deve criar “categorias distintas”, mas sim compor um quadro analítico capaz de captar o fenômeno de forma integrada.

Desse modo, foram considerados os dados do IBGE (2010; 2022) quanto a área e população total do recorte de análise. Além disso, os dados acerca dos domicílios foram obtidos no Panorama do Censo 2010,² de onde foram extraídos os totais de domicílios particulares permanentes e de domicílios de uso ocasional, que na composição do índice denominaram-se segundas residências.

Para explorar a distribuição dos anúncios do Airbnb no recorte, pode-se recorrer aos bancos de dados que reúnem informações sobre a plataforma, a saber, o AirDNA e o Inside Airbnb.³ Nessa etapa são importantes os dados sobre a quantidade de anúncios e sua tipologia, visto que no Airbnb podem ser ofertados imóveis inteiros ou compartilhados. Haja vista a intenção de mensurar os impactos ao mercado de aluguéis de longa duração, apenas os dados de imóveis inteiros foram considerados para a composição do IP_{AIRBNB} .

Cada uma das variáveis está indexada a partir de sua localização. Optou-se pela geometria “setor censitário”⁴ para a composição e a normalização do índice foi feita pelas médias globais das variáveis envolvidas. Desse modo, obteve-se a fórmula:

(1)

$$H_i^* = \ln \left[\frac{\frac{sr_i}{res_i}}{\frac{sr}{res}} \times \frac{\frac{pop}{area}}{\frac{pop_i}{area_i}} \right]$$

Onde:

res: número total de domicílios particulares permanentes;

sr: número de domicílios de uso ocasional (segundas residências);

pop: população do setor analisado;

area: área em quilômetros quadrados do setor analisado.

Cada variável será indexada pelo código do setor censitário representado por i . As variáveis sem a indicação i correspondem àquelas do município ao qual o setor pertence ou, se for o caso, à média do conjunto dos setores analisados. Assim, obteve-se a segunda fórmula da composição do IP_{AIRBNB}:

$$(2) \quad H'_i = \ln \left[\frac{\frac{ac_i}{res_i} \times \frac{pop}{area}}{\frac{ac}{res} \times \frac{pop_i}{area_i}} \right]$$

Em que:

aci: Anúncios de imóveis completos no Airbnb no setor analisado.

O vetor de índices (índice com dupla entrada, ou bidimensional), dado por $H_i = (H_i^*, H'_i)$, caracteriza o setor i em termos das segundas residências e de residências disponibilizadas para locação pelo Airbnb em uma escala que normaliza o tamanho da população, número de domicílios e a área do recorte analisado. Fixando-se todas as variáveis a menos das variáveis de interesse sr_i e ac_i , tem-se:

$$H_i^* = \ln k^* |sr_i| ,$$

e

$$H'_i = \ln k^* |ac_i| ,$$

em que

$$k^* = \left[\frac{\frac{1}{res_i} \times \frac{pop}{area}}{\frac{sr}{res} \times \frac{pop_i}{area_i}} \right]$$

e

$$k' = \left[\frac{\frac{ac_i}{res_i} \times \frac{pop}{area}}{\frac{ac}{res} \times \frac{pop_i}{area_i}} \right]$$

Ambos os índices possuem funções crescentes em relação às suas variáveis, ou seja, quanto maior o número de segundas residências, maior será H_i^* e H'_i . Para garantir a consistência interna e a validade preditiva do índice, aplicou-se a correlação de Pearson,⁵ que em todos os testes revelou uma forte relação entre o número de segundas residências e os anúncios de imóveis completos no Airbnb, indicando que municípios com mais segundas residências possuem maior presença na plataforma.

Utilizou-se, ainda, a análise de regressão linear para identificar tendências e relações entre as variáveis. Nesse caso, a regressão busca o modelo mais adequado para descrever a relação entre uma variável dependente (H^* , Airbnb) e uma independente (H' , segundas residências), como adotado neste estudo. A reta de regressão é dada por:

$$H'_i = \beta_0 + \beta_1 H_i^*$$

Onde:

H'_i : é a variável dependente (previsão ou estimativa);

H_i^* : é a variável independente (dado ou entrada);

β_0 : é o coeficiente linear ou intercepto;

β_1 : é o coeficiente angular ou inclinação da reta.

O método utilizado nesta análise partiu da observação de agrupamentos com características semelhantes, permitindo inferir a expressividade do Airbnb nessas localidades e sua influência no mercado de aluguéis. Partindo da hipótese de classificação disjuntiva, cada domicílio foi categorizado como primeira residência,

segunda residência ou imóvel do Airbnb durante o período analisado. Para refinar a análise, foram calculados percentis de ambos os índices (H^* e H') utilizando uma função customizada que determinou quantis entre 10% e 90%, com incrementos de 5%. Os percentis revelaram que o índice de residências apresentou maior concentração em torno de valores medianos e superiores, enquanto o índice de Airbnb evidenciou maior dispersão nos percentis inferiores, refletindo variações negativas mais expressivas entre os bairros.

A clusterização foi utilizada para agrupar as áreas analisadas com base em sua semelhança. Existem diversos métodos para esse processo, que variam conforme o critério de “similaridade” entre os pontos de dados. Entre os algoritmos de clusterização, destacam-se os de modelos centroides, que calculam a similaridade a partir da proximidade dos pontos ao centroide dos *clusters*. O algoritmo K-Means, um exemplo desses modelos, começa com a seleção inicial dos centroides, que pode ser aleatória ou definida por um método específico. A partir daí, cada ponto é atribuído ao centroide mais próximo, e os centroides são recalculados com base na média dos pontos atribuídos a ca-

da *cluster*. Esse processo se repete até que não haja mais mudanças significativas, indicando a convergência do algoritmo e a definição dos *clusters* finais.

Para determinar os *clusters* do recorte de análise, são calculadas as distâncias das coordenadas aos centroides identificados. Desse modo, a coordenada do setor pertence ao *cluster* cujo centroide estiver menos distante. Nos testes, a análise revelou três *clusters* distintos: o primeiro, com uma importância relativa maior das categorias residenciais, apresenta uma influência moderada do Airbnb no mercado de aluguéis, com prejuízo médio. O segundo *cluster*, caracterizado por índices negativos, inclui áreas com baixa relevância de segundas residências e oferta limitada no Airbnb, resultando em uma influência baixa do Airbnb sobre o mercado de locações, apesar do grande número de domicílios. O terceiro *cluster*, com maior relevância de segundas residências e imóveis no Airbnb, indica uma pressão significativa sobre o mercado local, refletindo uma alta influência do Airbnb, com imóveis sendo usados predominantemente como negócios. Em síntese, o IP_{AIRBNB} apresenta a seguinte classificação:

Quadro 1 – Classificação do Índice de Predominância Airbnb

Classificação do IP_{AIRBNB}	Característica
Baixo	H_i^- e dist. de 0
Moderado	$H_i^\pm$ ou H_i^+ e H_i^- prox. de 0
Alto	H_i^+ e dist. de 0

Fonte: elaborado pelos autores (2024).

A seguir, será apresentada uma aplicação do IP_{AIRBNB} no município do Rio de Janeiro, com foco na análise dos bairros. Essa abordagem permitirá identificar as dinâmicas espaciais e mercadológicas relacionadas ao impacto do Airbnb, evidenciando como a plataforma influencia o mercado de aluguéis em diferentes áreas da cidade.

Aplicação do IP_{AIRBNB} no Rio de Janeiro

Atualmente, o Rio de Janeiro é composto por 165 bairros, segundo dados da Prefeitura Municipal (2024). De acordo com Villaça (2001), a topografia acidentada e as características de solo da cidade contribuíram para uma urbanização desigual desde o início do século XIX, levando à concentração do comércio varejista na Região Central e ao desenvolvimento da Zona Sul, impulsionado por significativos investimentos estatais, atraindo as classes mais abastadas.

Este é um município que reúne três características importantes para a verificação da hipótese deste artigo: 1) o Rio de Janeiro concentra o maior número de anúncios da plataforma Airbnb no recorte analisado; 2) é o principal destino turístico brasileiro; 3) é uma capital com economia diversa e mercado de aluguéis consolidado. Portanto, se é de interesse

verificar se a predominância do Airbnb é capaz de afetar o mercado tradicional de aluguel, o Rio é a melhor localidade para tal.

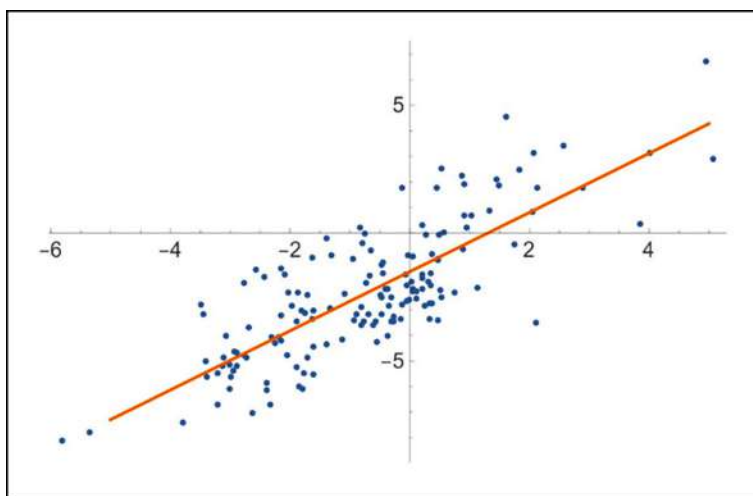
Para explorar a distribuição dos anúncios do Airbnb, foi utilizada a plataforma Inside Airbnb. Essa ferramenta permitiu compreender a extensão e natureza dos anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro, a única cidade brasileira incluída nesse banco de dados até o momento, oferecendo informações sobre imóveis inteiros e compartilhados disponíveis na cidade. Foram, também, coletados no IBGE (2010, 2022) os dados sobre o quantitativo de domicílios particulares permanentes – DPP e de domicílios de uso ocasional – Duoc, bem como a população de todos os bairros do município. A Tabela 1 (nos Anexos) apresenta esses dados, que serão as variáveis para a aplicação do IP_{AIRBNB}.

Aplicando-se as fórmulas (1) e (2) ao município do Rio de Janeiro, tem-se uma reta de regressão dos índices, explicitamente dada por:

$$H' = -1,50953 + 1,15821 H^*$$

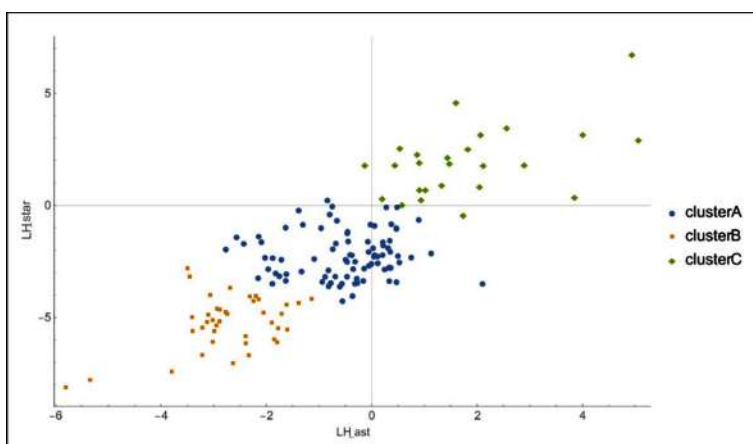
A correlação de Pearson entre os índices é 0.801963, o que indica uma forte correspondência entre essas duas variáveis, sugerindo que bairros com um alto número de segundas residências tendem também a ter um maior número de imóveis anunciados no Airbnb. A reta de regressão obtida pode ser observada na Figura 2. A Figura 3, por sua vez, apresenta o gráfico com os *clusters* explicitados, sendo moderado (A), baixo (B) e alto (C).

Figura 2 – Reta de regressão dos índices H^* (eixo horizontal) e H' (eixo vertical). Os pontos em azul representam o par de índices para cada bairro do Rio de Janeiro



Fonte: elaborada pelos autores (2024).

Figura 3 – Representação gráfica dos *clusters* formados pelo agrupamento dos pares de índices LH^* (eixo horizontal) e LH' (eixo vertical)



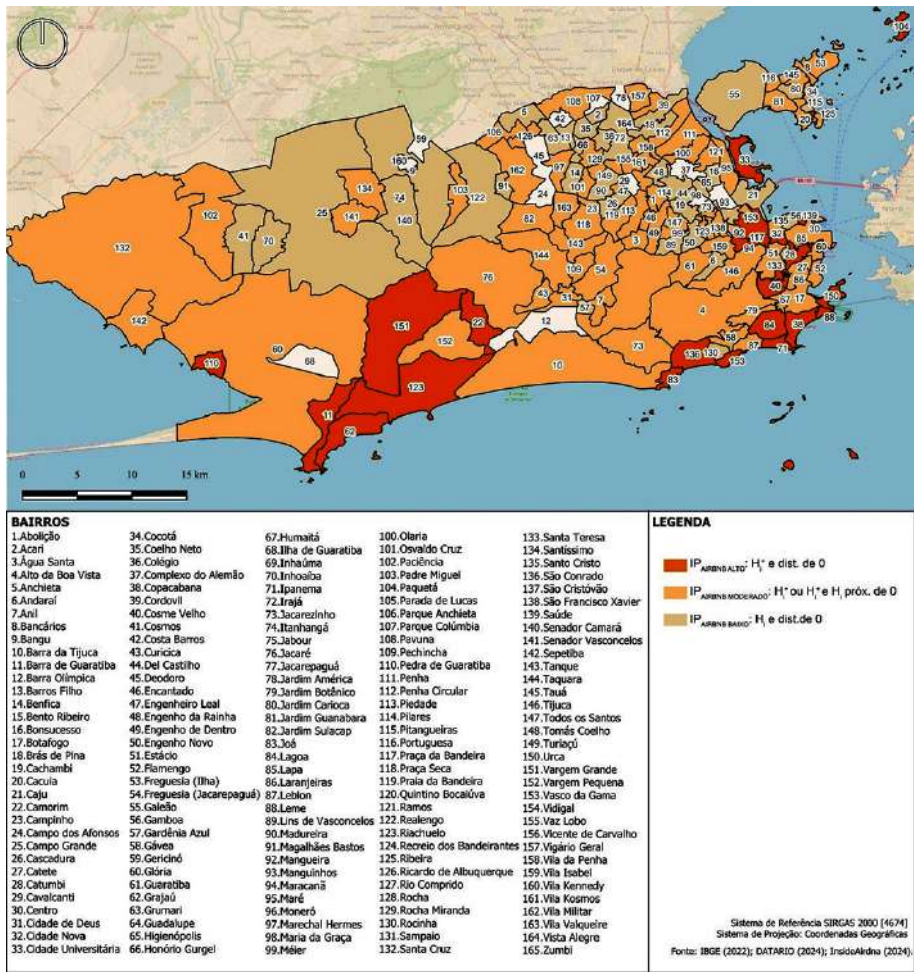
Fonte: elaborada pelos autores (2024).

A Tabela 2 (nos Anexos) apresenta os bairros, seus índices e respectiva classificação no IP_{AIRBNB} . A Figura 4 apresenta a espacialização do índice e permite observar as concentrações por região da cidade (norte, sul, centro e oeste).

Em uma análise voltada para a setorização do Rio de Janeiro, o primeiro aspecto que chama a atenção é que apenas 16,66% dos

bairros apresentam um IP_{AIRBNB} alto. Dentre eles, destaca-se Copacabana, situado na Zona Sul, área para onde as elites migraram, saindo do centro, como detalha Villaça (2001). O Copacabana Palace, inaugurado em 1922 antes mesmo da infraestrutura chegar ao bairro, já evidenciava o interesse da elite em se estabelecer nessa região (Araújo, 2016). O bairro de Copacabana,

Figura 4 – Espacialização do IP_{AIRBNB} nos bairros do Rio de Janeiro



Fonte: elaborada pelos autores (2024).

cuja renda *per capita* é R\$3.032,00 (FGV Social, 2020), tem 10.783 anúncios no Airbnb, com 84% das unidades oferecidas sendo inteiras, em contraste com 16% de unidades compartilhadas (Inside Airbnb, 2024). Essa distribuição corresponde a aproximadamente 11% do total de domicílios do bairro, e a 31,66% se considerarmos apenas os domicílios alugados (IBGE, 2010). Em outras palavras, dos cerca de 22 mil domicílios anteriormente disponíveis exclusivamente para aluguéis de longo prazo em 2010, hoje quase a metade está listada no Airbnb. No bairro, o valor do metro quadrado para aluguel é de R\$50,72 (Secovi Rio, 2023) e o valor médio da diária no Airbnb é de R\$650,00 (Inside Airbnb, 2024).

O bairro de Ipanema, também localizado na Zona Sul, tem uma renda *per capita* de R\$4.513,00 (FGV Social, 2020) e concentra 3.045 anúncios de unidades inteiras no Airbnb, o que representa 58,40% do total de domicílios particulares permanentes alugados em 2010 (IBGE, 2010). Isso sugere que mais da metade dos imóveis disponíveis para o mercado de aluguel no bairro de Ipanema foi absorvida pela plataforma, indicando uma tendência forte de que novos lançamentos imobiliários nesse bairro teriam o mesmo destino. Notavelmente, o bairro tem 86% de imóveis inteiros disponíveis na plataforma.

Interessante também é a observação sobre a quantidade de propriedades geridas pelo mesmo *host*. Essa prática contribui para a retirada de imóveis do circuito de aluguel tradicional, uma vez que uma única pessoa física ou empresa oferta múltiplas unidades, transformando isso em um mercado orientado para aluguéis de curta duração. Em Ipanema, um único anfitrião

gerencia 50 imóveis (Inside Airbnb, 2024). O valor do metro quadrado para locação no bairro é R\$120,37 e a diária média no Airbnb custa R\$812,00 (Inside Airbnb, 2024).

Observou-se que na Zona Sul a maioria dos bairros oferece mais unidades inteiras do que compartilhadas na plataforma, representando 77% do total de anúncios. Isso indica que, dada a concentração de uma população de alta renda, não há necessidade de usar a moradia própria como fonte de renda adicional. O total mais expressivo nesse segmento é observado na Rocinha, onde, apesar de uma oferta limitada de 28 anúncios, registram-se 12 ofertas de imóveis compartilhados ante as 16 ofertas de unidades inteiras. Nesse bairro, a diária média é de R\$419,00, a menor entre os bairros da Zona Sul. No Leblon, bairro adjacente, a diária é de R\$897,00 (Inside Airbnb, 2024), mostrando como a valorização e o apelo turístico do bairro influenciam na quantidade de anúncios e nos lucros obtidos com a plataforma.

Nos bairros da Zona Central, há uma predominância de imóveis compartilhados, que representam 41% do total de anúncios. A densidade de ofertas do Airbnb nesses bairros não ultrapassa 11% dos imóveis na condição de alugados e tem praticamente nenhuma representatividade sobre o total de domicílios, não chegando a 4%. Portanto, mesmo nos bairros com maior oferta, como Centro e Santa Tereza, a densidade de anúncios é baixa e interfere pouco na dinâmica dos aluguéis, apresentando um cenário de baixa atratividade para a oferta na plataforma. O preço de locação no Centro é de R\$35,22 por metro quadrado (FGV Social, 2020), enquanto a diária média é de R\$302,00 (Inside Airbnb, 2024).

Na Zona Norte, a representatividade dos anúncios em relação ao total de domicílios é praticamente nula, não alcançando 2%. Essa região também mostra que o número de anúncios de imóveis compartilhados supera o de imóveis inteiros, representando 53% do total. Provavelmente isso se deve ao fato de essa área conter bairros mais populares, onde disponibilizar um espaço na residência ajuda na renda do morador. A Tijuca é particularmente notável, onde a renda per capita é de R\$2.314,00 (FGV Social, 2020), e os anúncios de imóveis inteiros representam 78% dos domicílios alugados (IBGE, 2010). Essas ofertas provavelmente ocorrem em imóveis próprios, dado que, segundo a Lei do Inquilinato, a sublocação em imóveis alugados só pode ocorrer com autorização do proprietário (Lei 8.245/91, artigo 13).

Na Zona Oeste da cidade, localizam-se bairros que se destacam entre os com maior densidade de anúncios, como é o caso da Barra da Tijuca. Segundo Villaça (2001), este é um bairro resultante de um eixo de expansão, onde um novo padrão de incorporação imobiliária se estabeleceu no Rio de Janeiro. Com o transbordamento da Zona Sul para outros setores, a Barra da Tijuca se consolida como um novo produto, marcado pelas bases materiais de apropriação de sobrelucros de localização, ainda que seja, na realidade, uma repetição da lógica imobiliária inaugurada em Copacabana. O que se observa, atualmente, é a ocupação da área por classes de alta renda, onde o metro quadrado para locação é de R\$73,21 e a renda *per capita* é de R\$4.373,00 (FGV, 2020). A maior parte dos anúncios Airbnb é de imóveis inteiros, o que corresponde a 84,6% do total (Inside Airbnb, 2024).

Os bairros Camorim e Joá se destacam por apresentarem a maior proporção de anúncios em relação ao universo de domicílios particulares permanentes, não só para esse setor, mas para toda a cidade. Camorim apresenta uma densidade de oferta na ordem de 33%, seguido de Joá, com 18%, indicando uma forte tendência de captura de imóveis pela plataforma nesses dois bairros. Não por acaso, são esses também os dois únicos casos na cidade do Rio de Janeiro onde o número de anúncios é maior do que a oferta de domicílios alugados, denotando uma possível expansão imobiliária já capturada pelo Airbnb, sem necessariamente passar pelo mercado de aluguel. No caso do bairro de Camorim, por exemplo, infere-se que a Vila dos Atletas, construída para os Jogos Olímpicos de 2016 e convertida em um condomínio com 3.600 unidades, tenha sido um fator relevante para essa expansão imobiliária (Rodrigues, 2019). O grande número de anúncios no bairro indica, ainda, provável investimento *buy-to-rent*, onde se compra para alugar ou com fins de especulação e não necessariamente para morar, servindo a plataforma Airbnb para esse fim (Hoffman e Heisler, 2020).

Em uma análise por meio de clusters, é possível evidenciar dinâmicas urbanas na apropriação da plataforma Airbnb na cidade do Rio de Janeiro. O *cluster* A, que contempla os bairros com IP_{AIRBNB} moderado, representa uma zona intermediária entre os extremos observados nos *clusters* B e C. Ele engloba bairros com renda *per capita* moderada, como Santa Teresa, Laranjeiras, Catete e Tijuca, nos quais o Airbnb possui uma presença relevante, mas não dominante. Nesses territórios, a proporção de unidades inteiras varia entre 60% e 78%, e a densidade de anúncios oscila entre 3% e 8%

dos domicílios alugados, sinalizando um uso mais contido da plataforma. A apropriação do Airbnb nesses bairros segue uma lógica híbrida: por um lado, moradores recorrem à plataforma como forma de diversificação ou complementação de renda; por outro, pequenos investidores começam a operar múltiplas unidades, sugerindo uma tendência de profissionalização da oferta. Esses bairros ocupam uma posição estratégica na estrutura urbana: ainda que não tenham a atratividade turística consolidada da Zona Sul, contam com boa acessibilidade, valor histórico-cultural e relativa estabilidade fundiária. Essa ambiguidade reforça o caráter multifacetado da atuação da plataforma.

O *cluster B*, com IP_{AIRBNB} baixo, concentra bairros de baixa renda *per capita* e, em alguns casos, predominância de imóveis compartilhados, como na Rocinha. Nessa situação, resta claro que o uso da plataforma está mais relacionado à complementação de renda do que à especulação. A inserção de quartos ou espaços compartilhados por moradores locais revela um uso doméstico e de subsistência da plataforma, com foco em ampliar a renda familiar sem desconfigurar totalmente a função habitacional do domicílio.

Por fim, no *cluster C*, observam-se bairros como Copacabana, Ipanema, Barra da Tijuca e Joá, caracterizados por alta renda *per capita*, elevado número de unidades inteiras disponíveis e alta densidade de anúncios. Esses territórios indicam uma lógica financeirizada e especulativa de uso da plataforma, marcada pela atuação de anfitriões com múltiplos imóveis e por uma expressiva conversão de unidades habitacionais para aluguéis de curta duração. Em muitos desses casos, o Airbnb funciona como

um instrumento de valorização imobiliária e captura de sobrelucros de localização, evidenciando a articulação entre capital imobiliário e mercado digital.

Essa diferenciação entre os *clusters* demonstra que o Airbnb não atua de forma homogênea na cidade, mas de maneira estratificada, refletindo, inclusive, desigualdades históricas. Nota-se que a plataforma se adapta às condições socioeconômicas e à lógica fundiária de cada território, com impactos distintos a depender da localidade em que se insere.

Considerações finais

O estudo revelou as mudanças nas dinâmicas urbanas e sociais impulsionadas pela presença do Airbnb, destacando especialmente como a plataforma tem alterado o mercado de aluguéis no Rio de Janeiro. A plataforma mostra-se predominantemente ativa em locais com grande atratividade turística, como Copacabana e Ipanema, mas também está começando a impactar bairros como Camorim, onde as dinâmicas locais de aluguel estão sendo modificadas. A expansão do Airbnb no Brasil, motivada por fatores como grandes eventos e a instabilidade econômica, consolidou o modelo de aluguel de curto prazo como uma prática relevante no mercado imobiliário. No entanto, essa expansão também evidencia as ineficiências e desigualdades estruturais, como o alto número de imóveis vagos e o déficit habitacional persistente.

Nos bairros de alta renda, como Copacabana e Barra da Tijuca, a absorção de imóveis para aluguel de curta duração tem pressionado

o mercado de aluguel tradicional de longo prazo, dificultando o acesso à moradia para a população local. Por um lado, A tendência de concentração de imóveis inteiros e a gestão de várias propriedades por um único anfitrião indicam que o Airbnb tem se tornado um modelo de investimento especulativo, em vez de uma solução para a demanda habitacional local.

Por outro lado, em áreas de menor renda, como algumas regiões da Zona Norte e da Zona Oeste, a utilização do Airbnb é mais voltada para o aluguel de quartos compartilhados, servindo como uma fonte de complemento de renda para os moradores. Embora o impacto da plataforma nessas áreas seja mais modesto, é possível perceber que a dinâmica do mercado de aluguéis de longo prazo continua sendo afetada, ainda que em menor escala.

A aplicação do IP_{AIRBNB} como metodologia para medir os impactos do Airbnb no mercado imobiliário de longo prazo se mostrou eficaz para entender como a plataforma influencia as realidades locais. A análise indicou a necessidade urgente de medidas regulatórias mais

eficazes, capazes de lidar com as particularidades de cada área urbana e mitigar os efeitos negativos da mercantilização do espaço urbano.

É importante destacar que, como o Airbnb opera frequentemente sobre o estoque de imóveis destinados a aluguéis por temporada, a crescente demanda turística pode gerar uma sobreposição com o mercado de aluguéis tradicionais de longo prazo. Essa sobreposição pode causar conflitos em cidades onde as áreas turísticas e residenciais estão claramente delimitadas, provocando uma divisão entre as dinâmicas urbanas de cada um desses bairros. Isso resulta em um contraste cada vez mais evidente entre as zonas voltadas ao turismo, com alta concentração de aluguéis de curto prazo, e as áreas residenciais, que enfrentam dificuldades no acesso à moradia de longo prazo devido à pressão do mercado imobiliário. Em última análise, o Airbnb não só transforma o mercado de locação, mas também reforça lógicas de especulação imobiliária, exacerbando as desigualdades no acesso à moradia e aprofundando as tensões sociais nas cidades.

[I] <https://orcid.org/0000-0003-0624-122X>

Pesquisadora autônoma. Recife, PE/Brasil.
josianenandrade@gmail.com

[II] <https://orcid.org/0000-0001-9986-5394>

Universidade Federal de Pernambuco, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife, PE/Brasil.
cristina.pereira@ufpe.br

[III] <https://orcid.org/0000-0001-6748-209X>

Universidade Federal Rural de Pernambuco, Departamento de Estatística e Informática, Programa de Pós-Graduação em Biometria e Estatística Aplicada. Recife, PE/Brasil.
claudio.cristino@ufrpe.br

Notas

- (1) A metodologia proposta por Tulik (2001) classifica a expressividade das segundas residências em cinco categorias: incipiente (até 5%), fraca (5,1% a 10%), média (10,1% a 20%), forte (20,1% a 40%) e excepcional (acima de 40%). O Índice Airbnb nas Cidades – IABC, desenvolvido por Souza (2021), tem como principal objetivo identificar a presença da plataforma Airbnb em pequenas cidades turísticas brasileiras. Em seus resultados, fica evidente que a maior expressividade ocorre no litoral.
- (2) As informações utilizadas foram extraídas do Censo Demográfico de 2010, por setor censitário, e relacionam-se à natureza dos Domicílios Particulares Permanentes. Importa esclarecer que esses dados podem indicar aos pesquisadores ordens de grandezas eventualmente corrigidas por índices ou taxas de mudanças dados pelos institutos especializados. Ou seja, aplicar aos dados do Censo de 2010 fatores corretivos implicaria tão somente em novos valores, sem alterar as conclusões aqui expostas, que são relativos entre si. O Censo de 2022 não divulgou até o momento (dezembro de 2024) informações tão detalhadas quanto o de 2010. Dados acerca dos domicílios alugados, por exemplo, não constam nas tabelas oficiais.
- (3) AirDNA e Inside Airbnb são plataformas que analisam o impacto do Airbnb, mas com enfoques distintos. Enquanto o AirDNA é uma ferramenta comercial voltada para investidores e gestores imobiliários, fornecendo dados detalhados sobre ocupação, receita e sazonalidade para maximizar retornos financeiros, o Inside Airbnb é uma iniciativa independente focada na transparência e nos impactos sociais e urbanos da plataforma. O AirDNA utiliza inteligência artificial e dados refinados para suporte estratégico, sendo uma ferramenta paga, enquanto o Inside Airbnb, gratuito, coleta informações públicas para subsidiar debates acadêmicos e políticos, destacando questões como especulação imobiliária e concentração de imóveis.
- (4) A metodologia aplica-se a outras categorias, como “bairro”, sendo esta a granulometria apresentada no estudo de caso deste artigo.
- (5) Segundo Operdata (2021, s.p.), o “coeficiente de correlação de Pearson, também chamado de correlação linear ou r de Pearson, é um grau de relação entre duas variáveis quantitativas e exprime o grau de correlação através de valores situados entre -1 e 1. Quando o coeficiente de correlação se aproxima de 1, nota-se um aumento no valor de uma variável quando a outra também aumenta, ou seja, há uma relação linear positiva. Quando o coeficiente se aproxima de -1, também é possível dizer que as variáveis são correlacionadas, mas nesse caso quando o valor de uma variável aumenta o da outra diminui. Isso é o que é chamado de correlação negativa ou inversa. Um coeficiente de correlação próximo de zero indica que não há relação entre as duas variáveis, e quanto mais eles se aproximam de 1 ou -1, mais forte é a relação”.

Referências

- AIRBNB (2024). *Dados gerais*. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>. Acesso em: 19 nov 2024.
- AMIN, A. (2007). Re-thinking the urban social. *City*. Londres, v. 11, n. 1, pp. 100-114.
- ANDRADE, J. N.; ARAUJO, C. P. de; CRISTINO, C. T. (2024). Incidência e repercussões do AIRBNB: o caso do Rio de Janeiro. *Oculum Ensaios*. Campinas, [S. l.], v. 21, pp. 1-20.
- ANTUNES, R. (2020). *O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital*. São Paulo, Boitempo.
- ARAUJO, C. P. (2016). “Arquitetura hoteleira. Meio, fim ou imagem?”. In: VARGAS, H. C.; PAIVA, R. A. (org.). *Turismo, arquitetura e cidade*. São Paulo, Manole.
- BARNES, S. (2019). Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. *Geography Compass*. Hoboken, v. 13, n. 9, pp. 1-13.
- BONDUKI, N. (2014). *Os pioneiros da habitação social: cem anos de construção de política pública no Brasil*. São Paulo, Unesp; Sesc.
- BOTSMAN, R.; ROGERS, R. (2011). *O que é seu é meu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo*. Porto Alegre, Bookman Editora. v. 1.
- CHESNAIS, F. (2015). *A finança mundializada*. São Paulo, Boitempo.
- DARDOT, P.; LAVAL, C. (2019) Anatomía del nuevo neoliberalismo. *Viento Sur*. Madrid, v. 27, n. 164, pp. 5-16.
- DUNKER, C. (2016). *O neoliberalismo e seus normalopatas*. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2016/11/03/o-neoliberalismo-e-seus-normalopatas/>. Acesso em: 23 nov 2024.
- FGV SOCIAL (2020). *Renda per capita – população total e favelas – bairros – Rio de Janeiro*. Disponível em: <https://cps.fgv.br/r-renda-capita-populacao-total-e-favelas-bairros-rio-de-janeiro>. Acesso em: 30 nov 2024.
- GRAHAM, M. (2020). Regulate, replicate and resist – the conjunctural geographies of platform urbanism. *Urban Geography*, v. 41, n. 3, pp. 453-457.
- HARVEY, D. (2011). *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo, Boitempo.
- _____. (2013). *Os limites do capital*. São Paulo, Boitempo.
- HOFFMAN, L. M.; HEISLER, B. S. (2020). *Airbnb, short-term rentals and the future of housing*. Londres, Routledge.
- INSIDE AIRBNB (2024). *Rio de Janeiro*. Disponível em: <http://insideairbnb.com/rio-de-janeiro>. Acesso em: 30 mar 2024.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010). *Sinopse do Censo 2010*. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>. Acesso em: 5 out 2024.
- _____. (2022). *Panorama do Censo 2022*. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 5 out 2024.
- MORAES, A. C. R. (1999). *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro*. São Paulo, Hucitec.
- MOROZOV, E.; BRIA, F. (2019). *A cidade inteligente, tecnologias urbanas e democracia*. São Paulo, Ubu.
- MÖRTENBÖCK, P.; MOOSHAMMER, H. (2021). *Platform urbanism and its discontents*. Roterdã, Nai010 Publishers.

- NETHERCOTE, M. (2019). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, v. 35, n. 5, p. 839-874. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2019.1636938>. Acesso em: 20 nov 2024.
- OPERDATA (2021). *Coeficientes de correlação*. Disponível em: <https://operdata.com.br/blog/coeficientes-de-correlacao/>. Acesso em: 23 nov 2024.
- PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO (2024). *Data Rio: informações sobre a cidade*. Disponível em: <https://www.data.rio/pages/rio-em-sntese-2>. Acesso em: 10 dez 2024.
- RODGERS, S.; MOORE, S. (2020). "Platform phenomenologies: social media as experiential infrastructures of urban public life". In: HODSON, M.; KASMIRE, J.; MCMEEKIN, A.; STEHLIN, J.; WARD, K. (ed.). *Urban platforms and the future city: transformations in infrastructure, governance, knowledge and everyday life*. Londres, Routledge.
- RODRIGUES, M. (2019). *Após 3 anos da Rio 2016, Vila dos Atletas vendeu menos de 15% dos apartamentos construídos*. Disponível em <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/08/12/apos-3-anos-da-rio-2016-vila-dos-atletas-vendeu-menos-de-15percent-dos-apartamentos-construidos.ghhtml> 12/08/2019. Acesso em: 30 mar 2021.
- SCHOR, J. (2017). "Debatendo a economia do compartilhamento". In: ZANATTA, R. A. F.; PAULA, P. C. B.; KIRA, B. (org.). *Economias do Compartilhamento e o Direito*. Curitiba, Juruá.
- SECOVI RIO (2023). *Valor e variação do m² de locação residencial por bairros*. Disponível em: <https://www.secovirio.com.br/wp-content/uploads/2023/12/Valor-e-variacao-do-m%C2%B2-de-Locacao-Residencial-por-Bairros.pdf>. Acesso em: 5 out 2024.
- SLEE, T. (2017). *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. São Paulo, Elefante.
- SOUZA, R. B. (2021). *Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?*. Dissertação de mestrado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.
- SRNICEK, N. (2018). *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires, Caja Negra.
- TULIK, O. (2001). *Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada*. São Paulo, Roca.
- VILLAÇA, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel.
- WACHSMUTH, D. et al. (2017). *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets*. Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning McGill University.

Contribuição de autoria

Josiane Nascimento Andrade: administração do projeto; concepção; curadoria de dados; escrita-primeira redação; investigação/pesquisa; metodologia.

Cristina Pereira de Araujo: concepção; curadoria de dados; escrita-revisão e edição; metodologia; supervisão/orientação.

Claudio Tadeu Cristino: concepção; curadoria de dados; metodologia; supervisão/orientação; validação.

Editores: Lucia Bógus e Luiz César de Queiroz Ribeiro

Organizadores do Dossiê: Luiz César de Queiroz Ribeiro e Nelson Diniz

Texto recebido em 11/dez/2024
 Texto aprovado em 6/fev/2025

ANEXOS

Tabela 1 – Dados coletados para os bairros do Rio de Janeiro

(Continua)

Bairro	Área (km²)	AIRBNB Inteiros	DPP	DUOC	População
Abolição	616.334,28	3	4.780	62	11356
Acari	160.552,86	1	11.409	75	27347
Água Santa	242.623,83	2	3.198	46	8756
Alto da Boa Vista	314.957,59	28	4.414	66	9439
Anchieta	434.573,87	1	21.903	194	55652
Andaraí	226.130,65	21	17.277	287	39365
Anil	350.041,99	39	13.975	123	24172
Bancários	978.049,18	5	5.120	32	12512
Bangu	359.662,93	13	87.434	1144	218089
Barra da Tijuca	462.717,13	2938	70.167	7121	127159
Barra de Guaratiba	944.205,53	112	3.090	622	3577
Barros Filho	172.386,90	2	8.630	23	14409
Benfica	173.641,74	3	9.319	57	25081
Bento Ribeiro	303.785,48	10	17.933	139	43707
Bonsucesso	219.972,21	5	8.266	75	18711
Botafogo	479.896,86	1144	42.648	1388	82890
Brás de Pina	352.223,13	12	22.367	234	59222
Cachambi	225.016,58	15	19.600	189	42415
Cacua	206.869,17	5	4.821	49	11013
Caju	534.749,48	2	10.771	79	20477
Camorim	73.520,23	475	732	57	1196
Campinho	98.451,31	7	4.160	48	10156
Campo Grande	104.445,43	86	161.876	2338	328370
Cascadura	283.897,83	2	13.838	148	34456
Catete	68.102,85	265	12.815	274	24057
Catumbi	53.945,99	3	5.299	58	12556
Centro	54.247,54	989	18.016	728	29555
Cidade de Deus	1.273.028,18	5	13.277	169	36515
Cidade Nova	934.855,37	14	2.391	51	5466
Cidade Universitária	469.071,91	5	570	8	1556
Cocotá	490.103,74	1	2.327	25	4877
Coelho Neto	251.197,72	6	12.670	104	34223
Colégio	226.111,34	3	12.014	79	29425
Copacabana	410.086,10	9332	84.630	8094	16439
Cordovil	385.681,15	1	16.720	183	45202
Cosme Velho	892.542,47	54	2.731	33	7178
Cosmos	1.126.134,89	9	40.921	487	77007
Curicica	333.957,44	51	13.657	188	31189
Del Castilho	144.091,83	10	9.505	64	14804
Encantado	464.052,36	12	6.202	130	10842
Engenheiro Leal	708.276,17	1	2.195	26	6113
Engenho da Rainha	222.565,09	2	11.169	65	26659
Engenho de Dentro	392.045,10	32	21.608	368	45540
Engenho Novo	264.485,41	17	18.745	306	42172
Estácio	980.403,29	20	8.862	95	17189
Flamengo	164.625,80	646	26.144	946	50043
Freguesia (Ilha do Governador)	405.641,38	5	7.627	47	14937
Freguesia (Jacarepaguá)	1.032.843,61	86	33.914	402	70511
Galeão	189.574,73	1	8.944	51	22971
Gamboa	111.290,57	16	5.525	19	13108
Gardênia Azul	123.629,48	24	9.860	43	17715

Tabela 1 – Dados coletados para os bairros do Rio de Janeiro

(Continua)

Bairro	Área (km²)	AIRBNB Inteiros	DPP	DUOC	População
Gávea	257.964,34	185	7.496	212	16003
Glória	114.006,85	219	4.961	175	9661
Grajaú	573.911,98	24	16.248	279	38671
Grumari	959.885,15	5	85	2	167
Guadalupe	382.001,79	4	18.594	89	47144
Guaratiba	1.317.869,41	103	72.246	2845	107369
Higienópolis	115.747,59	6	7.187	110	15724
Honório Gurgel	137.485,07	2	8.343	43	21999
Humaitá	105.447,80	156	7.014	231	13285
Inhaúma	348.528,37	4	16.844	185	15908
Inhoaíba	828.790,52	2	28.239	352	64649
Ipanema	308.491,54	3045	23.276	2447	4243
Irajá	747.785,99	12	40.578	280	96382
Itanhangá	1.319.776,11	108	30.832	545	38415
Jacaré	842.567,88	1	3.617	47	20760
Jacarepaguá	682.105,69	1296	81.588	1461	143440
Jacarezinho	943.876,62	1	14.702	96	37839
Jardim Botânico	268.921,08	148	7.927	231	18009
Jardim Carioca	162.113,06	11	9735	66	24484
Jardim Guanabara	320.589,07	31	12641	172	32213
Jardim Sulacap	786.922,53	3	6387	97	13062
Joá	168.969,58	120	476	38	8186
Lagoa	510.990,68	218	9522	466	21198
Laranjeiras	249.351,40	397	20882	431	45554
Leblon	215.310,17	1582	22201	1146	46044
Leme	977.201,64	561	7383	671	14799
Lins de Vasconcelos	266.920,47	2	13847	294	37487
Madureira	378.762,34	9	19932	326	50106
Magalhães Bastos	197.595,46	1	9336	102	24430
Mangueira	798.131,05	1	7123	49	17835
Maracanã	1.667.306,67	68	11977	278	22556
Maré	4.268.772,77	2	54883	114	10779
Marechal Hermes	3.886.236,03	11	19307	153	48071
Maria da Graça	824.991,39	3	3576	47	7972
Méier	2.470.939,77	20	21701	446	49828
Moneró	520.558,87	2	2566	42	6476
Olaria	3.689.843,14	6	23708	321	36104
Oswaldo Cruz	2.071.132,37	10	14201	235	34040
Paciência	2.741.804,17	9	44665	850	94266
Padre Miguel	4.865.804,92	6	26090	208	64228
Paqueta	1.705.569,17	39	2636	794	3361
Parada de Lucas	2.197.974,70	3	11229	83	23923
Parque Anchieta	3.090.582,44	6	10082	102	26104
Pavuna	8.311.428,03	12	40924	401	97350
Pechincha	2.830.923,17	41	18453	317	34709
Pedra de Guaratiba	3.639.621,82	9	6621	703	8498
Penha	5.811.338,82	9	27538	460	78678
Penha Circular	4.623.394,36	6	18238	204	47816
Piedade	3.887.710,74	3	19673	339	43378
Pilares	1.836.424,95	6	10886	95	27250
Pitangueiras	6.041,31	1	4481	24	11175
Portuguesa	1.186.412,64	7	9059	59	23856

Tabela 1 – Dados coletados para os bairros do Rio de Janeiro

(Conclusão)

Bairro	Área (km²)	AIRBNB Inteiros	DPP	DUOC	População
Praça da Bandeira	719.911,63	41	4188	135	8662
Praça Seca	6.499.994,83	13	30152	473	64147
Praia da Bandeira	3.794.069,39	1	2441	21	5948
Quintino Bocaiúva	4.323.805,27	3	12658	149	31185
Ramos	2.793.540,53	3	16101	165	40792
Realengo	2.605.426,77	11	72801	730	180123
Recreio dos Bandeirantes	3.065.705,14	1479	67460	4330	82240
Riachuelo	928.110,98	11	5515	116	12653
Ribeira	861.927,16	1	1673	18	15326
Ricardo de Albuquerque	2.116.875,50	7	11134	102	29310
Rio Comprido	3.432.519,56	41	18141	218	43764
Rocha	1.311.629,51	7	6901	71	8766
Rocha Miranda	2.887.613,31	3	17188	112	44188
Rocinha	1.437.198,77	10	32329	140	143719
Sampaio	884.410,84	4	4015	59	10895
Santa Cruz	12.504.629,36	28	112773	2641	217333
Santa Teresa	5.157.142,20	635	19690	368	42056
Santíssimo	8.319.663,55	4	19629	200	41458
Santo Cristo	1.684.725,17	8	4985	86	12330
São Conrado	6.488.582,31	160	4644	189	64858
São Cristóvão	4.105.654,85	42	12413	198	26510
São Francisco Xavier	648.909,35	16	3236	65	8343
Saúde	363.818,58	18	988	60	2749
Senador Camará	1.690.865,15	4	42258	485	100169
Senador Vasconcelos	644.178,64	9	13647	245	30600
Sepetiba	5.166.213,82	4	28879	2505	56575
Tanque	3.886.804,46	9	17615	156	37855
Taquara	1.320.665,32	78	49965	603	102126
Tauá	1.672.550,13	3	11644	39	29657
Tijuca	10.065.585,30	194	70877	1173	163805
Todos os Santos	1.012.638,67	17	11768	132	24646
Tomás Coelho	1.747.531,64	3	9988	55	22676
Turiaçu	1.255.813,01	1	5539	56	17246
Urca	2.319.007,99	103	2622	100	7061
Vargem Grande	3.938.046,94	82	9325	581	14039
Vargem Pequena	1.443.832,93	102	14071	338	27250
Vasco da Gama	863.076,83	8	7197	128	15482
Vaz Lobo	1.101.223,90	2	5597	103	15167
Vicente de Carvalho	1.837.515,64	1	9996	91	24964
Vidigal	1.621.382,12	130	6722	45	12797
Vigário Geral	3.385.317,18	6	15763	187	41820
Vila da Penha	1.435.719,62	3	10613	137	25465
Vila Isabel	3.217.134,52	74	33018	545	86018
Vila Kosmos	1.519.258,20	1	6516	43	18274
Vila Militar	1.075.638,32	3	5355	78	13184
Vila Valqueire	4.232.226,09	6	16029	365	32279
Zumbi	1.611.182,36	1	854	8	2016

Fonte: organizada pelos autores (2024).

Tabela 2 – Índices de clusterização para os bairros do Rio de Janeiro

(Continua)

Cluster A – Moderado					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Abolição	-0,31163	-2,49553	Parada de Lucas	-0,34758	-2,82318
Água Santa	-0,88048	-3,17135	Parque Anchieta	0,219876	-1,76871
Alto da Boa Vista	-0,65591	-0,66873	Pavuna	-0,13905	-2,80348
Anil	-2,0206	-2,32459	Pechincha	0,376662	-0,82404
Bancários	-0,67692	-1,68859	Penha	0,249491	-2,83988
Barra da Tijuca	-0,95677	-0,99746	Penha Circular	0,117765	-2,56397
Botafogo	-1,62968	-0,97838	Piedade	0,474005	-3,40875
Cacuaia	-1,61652	-3,05428	Pilares	-0,49145	-2,40894
Campinho	-2,15119	-3,23185	Portuguesa	-1,08794	-2,37494
Catete	-2,76527	-1,95404	Praça Seca	0,502852	-2,24666
Centro	-2,56203	-1,411	Quintino Bocaiúva	0,529239	-2,53147
Cidade de Deus	-0,77308	-3,44891	Ramos	-0,31473	-3,47743
Cocotá	0,116011	-2,25824	Riachuelo	0,473004	-1,03806
Curicica	-1,87523	-2,33522	Ribeira	-0,463	-2,50874
Encantado	-0,06914	-1,60714	Ricardo de Albuquerque	-0,37363	-2,20807
Engenheiro Leal	0,355959	-2,05751	Rio Comprido	-0,01981	-0,84611
Engenho de Dentro	-1,88057	-3,47828	Rocha	0,470787	-1,00135
Estácio	-0,45257	-1,16609	Rocha Miranda	-0,81435	-3,58961
Flamengo	-2,08896	-1,62577	Sampaio	0,215746	-1,63087
Freguesia (Ilha do Governador)	-1,74829	-3,14437	Santa Cruz	0,337588	-3,36449
Freguesia (Jacarepaguá)	-1,71145	-2,40892	Santíssimo	0,754634	-2,31276
Gávea	-0,74611	-0,03771	Santo Cristo	0,896865	-0,63341
Glória	-0,83703	0,231884	São Francisco Xavier	0,485548	-0,07162
Grajaú	-1,32774	-2,93627	Senador Vasconcelos	-0,93366	-3,39306
Guaratiba	-0,68763	-3,16159	Sepetiba	2,108886	-3,48623
Humaitá	-1,30228	-0,85021	Tanque	-0,05569	-2,06369
Itanhangá	-0,45937	-1,23339	Taquara	-1,81809	-3,01867
Jacaré	-0,60044	-3,60596	Tauá	-1,62719	-3,34751
Jacarepaguá	-2,42391	-1,69912	Tijuca	0,056203	-0,89863
Jardim Botânico	-0,79268	-0,39326	Todos os Santos	-0,73525	-1,94021
Jardim Guanabara	-1,96003	-2,82891	Tomás Coelho	-0,81777	-2,88186
Jardim Sulacap	-0,0495	-2,68097	Turiaçu	-0,26688	-3,4476
Laranjeiras	-2,14119	-1,37873	Vargem Pequena	0,280561	-0,07288
Leblon	-1,38199	-0,21495	Vasco da Gama	0,03082	-1,89714
Maré	-0,15589	-3,35432	Vaz Lobo	0,329182	-2,76777
Marechal Hermes	-0,40588	-2,1938	Vicente de Carvalho	-0,36096	-4,02719
Maria da Graça	0,346969	-1,55994	Vigário Geral	-0,0011	-2,59582
Méier	0,058366	-2,20159	Vila da Penha	-0,27835	-3,25509
Moneró	0,31375	-1,88614	Vila Isabel	-0,44295	-1,59504
Olaria	0,364193	-2,77086	Vila Kosmos	-0,56093	-3,4775
Oswaldo Cruz	0,046216	-2,26615	Vila Militar	0,211972	-2,20149
Paciência	-0,55207	-4,25546	Vila Valqueire	1,133193	-2,13032
Padre Miguel	-0,46484	-3,16599			

Tabela 2 – Índices de clusterização para os bairros do Rio de Janeiro

(Conclusão)

Cluster B – Baixo					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Acari	-3,21527	-6,68813	Engenho Novo	-2,23968	-4,28543
Anchieta	-2,63189	-7,05512	Galeão	-3,01698	-6,10417
Andaraí	-2,31003	-4,08036	Gamboa	-3,49429	-2,82151
Bangu	-3,79671	-7,42941	Gardênia Azul	-3,45278	-3,1913
Barros Filho	-3,40623	-5,00395	Guadalupe	-3,21036	-5,46807
Benfica	-3,12249	-5,2223	Higienópolis	-2,14394	-4,20803
Bento Ribeiro	-2,88173	-4,66899	Honório Gurgel	-3,39608	-5,6195
Bonsucesso	-2,19864	-4,06207	Inhaúma	-1,38511	-4,37454
Brás de Pina	-2,73767	-4,86345	Inhoaíba	-1,79445	-6,1203
Cachambi	-2,93348	-4,62255	Irajá	-2,88801	-5,19326
Caju	-1,61328	-4,44496	Jacarezinho	-1,77535	-5,49507
Campo Grande	-5,34363	-7,8017	Jardim Carioca	-3,06417	-4,0113
Cascadura	-2,38965	-5,84908	Lins de Vasconcelos	-1,8499	-5,99571
Catumbi	-3,01766	-5,13486	Madureira	-2,05103	-4,79608
Coelho Neto	-2,76988	-4,77788	Magalhães Bastos	-2,38687	-6,16721
Colégio	-2,94581	-5,37202	Mangueira	-1,13877	-4,18596
Cordovil	-2,33162	-6,69648	Pitangueiras	-5,80522	-8,13865
Cosmos	-1,7091	-4,85551	Realengo	-1,89134	-5,24186
Del Castilho	-2,68575	-3,69742	Rocinha	-3,1001	-4,89453
Engenho da Rainha	-2,98503	-5,62164			
Cluster C – Alto					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Barra de Guaratiba	4,012217	3,142405	Joá	0,538845	2,533381
Camorim	1,605232	4,570126	Lagoa	0,204654	0,289593
Cidade Nova	1,333587	0,885448	Lapa	0,878929	1,885873
Cidade Universitária	1,481827	1,856453	Leme	1,831351	2,496932
Copacabana	0,908929	1,895884	Maracanã	0,579225	0,015741
Cosme Velho	0,446521	1,783628	Paqueta	5,068865	2,899973
Grumari	4,946455	6,707375	Pedra de Guaratiba	3,856543	0,34304
Ipanema	2,073248	3,136515	Praça da Bandeira	1,024863	0,67779

Fonte: elaborada pelos autores (2024).