

## **Efeitos da operação da plataforma de economia de compartilhamento Airbnb nos destinos turísticos**

**MANUELA BANDEIRA DE MELO VIDAL**  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA (UFBA)

**RODRIGO LADEIRA**  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA (UFBA)

**SÉRGIO PAULO MARAVILHAS LOPES**  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA (UFBA)

**CRISTIANE JAMILE NASCIMENTO COSTA**  
EAUFBA - ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DA UFBA

Agradecimento à órgão de fomento:

Agradecimento a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia - FAPESB.

**Título:** Efeitos da operação da plataforma de economia de compartilhamento Airbnb nos destinos turísticos

## 1 INTRODUÇÃO

A economia global sofreu interferências inevitáveis na última década com o surgimento disruptivo de plataformas inseridas no contexto de economia de compartilhamento, em que há, neste novo modelo de consumo, um esforço dos indivíduos em se envolverem em atividades em conjunto com outros, seja partilhando, alugando ou negociando coisas, e a tecnologia permite a fácil conexão das partes interessadas nestes canais alternativos de acesso a bens e serviços diversificados (Botsman & Rogers, 2010; Mayasari & Haryanto, 2018; Veretennikova & Kozinskaya, 2022).

O aparecimento das plataformas de economia de compartilhamento passou a permitir que proprietários de bens subutilizados os compartilhem de forma colaborativa com consumidores, mediante o pagamento de taxas (Zervas et al. 2017). Estas transações sempre foram possíveis, mas a internet possibilitou que plataformas digitais rapidamente suprissem demandas em uma maior escala e em qualquer lugar, de forma eficiente e segura, popularizando o fenômeno do compartilhamento (Forgacs & Dimanche, 2016; Veretennikova & Kozinskaya, 2022). As principais plataformas deste movimento econômico são aquelas que oferecem alojamentos de curto prazo, como a Airbnb, que reinventaram a maneira de se hospedar (Sundararajan, 2018).

Há muitos efeitos positivos oriundos da economia de compartilhamento, principalmente: redução de impactos ambientais, com a recirculação de bens e diminuição de desperdícios; economia de custos de transação; geração de novas rendas, com o aproveitamento de ativos obsoletos ou subutilizados; empoderamento das classes de baixa renda, com o aumento da variedade de produtos a que têm acesso; construção de laços sociais em comunidade (Botsman & Rogers, 2010; Mayasari & Haryanto, 2018; Möhlmann, 2015; Schor & Fitzmaurice, 2015; Sundararajan, 2018; Veretennikova & Kozinskaya, 2022).

É preciso considerar, no entanto, que o rápido avanço de um negócio deste tipo pode ter consequências relevantes. Guttentag (2013) sugere que a ausência de regulamentação e fiscalização em diversos setores de negócios de compartilhamento é um problema relevante com impacto direto enfrentado pelas empresas tradicionais, uma vez que a rapidez com que avançam vai de encontro à lentidão da implementação das regulamentações necessárias.

A promoção de concorrência desleal com operadores estabelecidos no mercado, a transferência de risco aos usuários, a eventual evasão fiscal com a não tributação de serviços e os impactos urbanísticos negativos em alguns casos são duras críticas levantadas em oposição a plataformas de economia compartilhada, que se apresenta como uma inovação cuja base é a criação de valor econômico e social (Cócola-Gant & Gago, 2021; Guttentag, 2013, 2019; Ključnikov et al., 2018; Martin, 2016; Oskam et al., 2018).

O objetivo deste artigo é identificar os efeitos mais relevantes para os destinos turísticos oriundos da operação da plataforma Airbnb, uma das plataformas pioneiras da economia de compartilhamento (Zervas et al. 2017), voltada para turismo e hospitalidade, e os marcos regulatórios associados, a partir de uma revisão sistemática da literatura científica relativa a Airbnb e à sua regulamentação. Espera-se encontrar esclarecimentos para as problemáticas i) quais são os principais efeitos promovidos pelo rápido avanço das operações da plataforma Airbnb nos destinos turísticos e ii) quais possíveis regulamentações se verificam associadas aos efeitos encontrados.

Assim, o estudo visa contribuir para o enriquecimento da literatura científica sobre os efeitos da plataforma Airbnb em âmbito global e os mecanismos adotados para promover o convívio saudável entre plataforma e comunidades usuárias e não usuárias do serviço, observando-se, então, as contribuições teórica e prática, esta última relevante principalmente para atores fiscalizadores e operadores de serviços turísticos e de hospitalidade.

O artigo está organizado da seguinte forma: uma primeira seção introdutória, que apresenta a contextualização do tema e o problema de pesquisa; uma seção teórica, que apresenta, com mais profundidade, o cenário da economia de compartilhamento, a plataforma Airbnb e o contexto regulatório em que a plataforma está inserida; uma próxima seção relativa aos procedimentos metodológicos do estudo para o alcance do seu objetivo; a seção seguinte com a apresentação dos resultados e suas análises; a seção final, que revela as conclusões e considerações sobre limitações do estudo e propostas de novas pesquisas relativas ao tema.

## **2 SOBRE A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO**

Botsman e Rogers (2010) afirmaram que o conceito de economia de compartilhamento associa-se à ideia do consumo colaborativo, cujas caracterização e prática surgiram de forma mais concreta no início da última década, sugerindo a reinvenção e atualização das relações de comunidade, colaboração e coletividade. Segundo os autores, a associação da economia de partilha à ideia do consumo colaborativo traduz o aproveitamento de bens partilhados entre comunidades, de forma a resgatar interações e laços coletivos, com pretensos benefícios mútuos. Os autores reforçaram o alto grau de confiança requerido neste tipo de relação não só para o consumidor, mas também para o provedor: a confiança é fundamental para optar pelo compartilhamento, uma vez que o foco não está mais no serviço ou em um produto físico, e sim na interação de pessoa para pessoa.

O surgimento de plataformas de economia de compartilhamento tem como principal inovação o acesso de qualquer pessoa a bens compartilhados (Oskam et al. 2018). No setor de transporte, têm-se as plataformas Uber, BlaBlaCar e Lyft; no setor de turismo e hospitalidade, Airbnb, Misterb&b, Couchsurfing e OneFineStay; no setor de estacionamento, Mobypark; no setor de pequenos serviços (como domésticos, por exemplo), TaskRabbit: essas são algumas plataformas de economia de compartilhamento que irrompem como meios substitutos de acesso a bens e serviços tradicionalmente ofertados por indústrias consolidadas no mercado (Medina-Hernandez et al., 2020; Roma et al., 2019; Sundararajan, 2018).

Segundo Roma et al. (2019), os negócios baseados em compartilhamento podem se tornar escaláveis à medida que atendem à procura de uma forma mais dinâmica, com uma grande variedade de produtos e/ou serviços mais flexíveis e competitivos em qualidade e em preço, o que concede, por exemplo, vantagem na liderança em custos. Os autores concluíram que dificilmente os operadores instalados teriam a mesma capacidade massiva, capilaridade, soluções de oferta e preços que os negócios de partilha.

Alqayed et al. (2022) afirmaram que as interações em plataformas de economia de compartilhamento contribuem para a criação de quatro tipos de experiência: experiência prática relacionada à obtenção de informações sobre os serviços oferecidos; experiência de usabilidade relacionada à interatividade com as plataformas; experiência de sociabilidade relacionada à identidade social adotada pelos pares nas plataformas; experiência hedônica relacionada ao entretenimento dos participantes nas plataformas. Os autores enfatizaram que as percepções sobre a qualidade do sistema, as informações oferecidas e o serviço prestado influenciam positivamente a experiência dos pares das plataformas: a força que estes aspectos fornecem ao relacionamento

entre os pares contribui significativamente para a lealdade deles com estas plataformas.

Muitos estudos, entretanto, têm explorado impactos negativos para os envolvidos com a economia de compartilhamento. Ainda considerado um lado indistinto do movimento (Eckhardt et al., 2019), percebe-se, cada vez mais, atenção da ciência ao distanciamento da economia de compartilhamento do propósito primordial da recirculação de bens para a atuação irresponsável em um mercado não regulado, em que há abuso na utilização de recursos e orientação clara de plataformas especificamente para o lucro (Buhalis et al., 2020; Oskam et al., 2018).

## **2.1 Plataforma Airbnb: pioneira da economia de compartilhamento**

A plataforma Airbnb figura como o centro da maioria dos estudos científicos dedicados à hospitalidade e ao turismo no contexto da economia de compartilhamento, seguida da plataforma Couchsurfing (Kuhzady et al., 2021). Lançada em 2008, é uma das plataformas pioneiras do movimento de economia de partilha (Zervas et al., 2017). Com um modelo de negócio disruptivo (Guttentag, 2013), a plataforma oferece oportunidade para qualquer indivíduo, que tenha um espaço livre passível de locação, participar do negócio, com quase nenhuma barreira à entrada (Roma et al., 2019). Basta listar a propriedade no site para que pessoas de todo o mundo possam alugá-la.

A plataforma Airbnb intitula-se como um mercado de comunidade pautado na confiança, ligando-se intimamente ao bem-estar social (Querbes, 2018). Em uma conferência, Gebbia (2016), um dos seus cofundadores, declarou que a empresa aposta todas as fichas no propósito da confiança, uma vez que se compromete a elaborar o desenho correto para que as pessoas superem o preconceito natural com os estranhos, fazendo com que se crie uma conexão humana no ato da transação. Para ele, a promessa da ligação humana baseada na confiabilidade das relações encaixa-se exatamente no conceito da economia de compartilhamento.

Um dos motivos do rápido sucesso da plataforma envolve-se com a crise financeira estabelecida à época da sua concepção. Segundo Roma et al. (2019), os efeitos da crise contribuíram para a evolução da Airbnb, quando proprietários de recursos, como espaços habitáveis subutilizados, necessitavam adicionar retornos financeiros à sua renda, e consumidores necessitavam de alojamentos mais acessíveis às suas condições: a plataforma surge, assim, como uma interessante alternativa para os consumidores de economia compartilhada, especialmente para aqueles que são sensíveis a preço. Os autores ainda destacam que a facilidade do gerenciamento das transações provedor-consumidor contribuiu para a explosão positiva da plataforma. Ou seja, o uso integral da tecnologia é um grande aliado da escalabilidade do negócio.

As principais motivações para os anfitriões alugarem um espaço inutilizado partem da oportunidade de experimentar os benefícios agregados, como conhecer novas pessoas e ganhar dinheiro extra (Botsman & Rogers, 2010; Guttentag, 2019). Do lado do consumo, a fim de determinar a satisfação com a opção de compartilhamento, Möhlmann (2015) identificou, em seu estudo realizado com uma parcela dos hóspedes da plataforma Airbnb, o surgimento de variáveis como economia de custos, familiaridade com a utilização de serviços compartilhados, confiança e utilidade (entende-se utilidade como benefícios adquiridos).

Atualmente, a Airbnb está presente em mais de 220 países e regiões e 100 mil cidades em todo o globo, e comemorou recentemente o marco de 1 bilhão e 400 milhões de chegadas de hóspedes nas propriedades espalhadas pelo mundo, além de mais de 18 bilhões de dólares em ganhos totais para anfitriões em todo o globo (Airbnb, 2023).

## 2.2 Airbnb x regulação

Assim como os demais negócios de compartilhamento, deve-se ter atenção à penetração acelerada da plataforma nos destinos turísticos, pois são variados os efeitos gerados pela imediata inserção da Airbnb, que podem ser sentidos de maneiras desiguais, especialmente se não houver regulações sobre o negócio: Guttentag (2013) afirma que modelos comerciais como da Airbnb, disruptivos e baseados em tecnologia, frequentemente excedem barreiras legais relevantes.

Sustenta-se a Airbnb como substituta ao setor de hospitalidade tradicional em uma conjuntura que não regulamenta de forma eficiente o seu modelo de negócio (Oskam et al., 2018). A não regulação abre espaço para uma vantagem competitiva que as redes hoteleiras muitas vezes não são capazes de superar, embora estudos iniciais apontem que a plataforma convivia em paralelo com as empresas tradicionais do setor (Guttentag, 2013).

Ademais, a presença da plataforma nos destinos turísticos frequentemente acarreta efeitos econômicos com consequências à qualidade de vida da população residente. A grande penetrabilidade da plataforma pode gerar perturbação a uma área outrora residencial, com competição por vagas de estacionamentos e até comportamentos inadequados, o que, em casos extremos, pode ocasionar a gentrificação (Wegmann & Jiao, 2017), que reduz a qualidade de vida de residentes de longa data, os quais não sentem os benefícios propostos pela revitalização das áreas (Cócola-Gant & Gago, 2021; Gevehr & Berti, 2017) e são forçados a se deslocar para bairros periféricos (van Holm, 2020).

Para além dos efeitos urbanísticos, há os fiscais: na medida em que não há regulação eficiente e padronizada do modelo de negócio da Airbnb nas localidades introduzidas, os municípios podem sofrer consequências relativas à evasão fiscal promovida pela plataforma (Ključnikov et al., 2018).

A influência da operação da Airbnb no mercado imobiliário dos destinos turísticos também é investigada: em Sydney, por exemplo, há variação positiva e negativa nos preços de venda de habitações, conforme a região avaliada, o que suscita a urgência de formuladores de políticas considerarem as particularidades dos locais em que a plataforma está inserida para melhor regulamentação (Thackway et al., 2022).

A regulamentação, entretanto, pode ser vista como uma ameaça ao crescimento da plataforma, uma vez que uma normatização desnecessária pode descartar o efeito positivo dos novos modelos de negócios que, por sua vez, solucionam problemas que os regimes legais foram projetados para resolver (Ključnikov et al., 2018), mas muitas vezes não os resolvem.

A Airbnb, ao criar uma categoria distinta de aluguel de habitações de curto prazo, ocupa uma lacuna existente entre o mercado imobiliário e o setor de hospitalidade (Wachsmuth & Weisler, 2018). Por certo, ao preencher este hiato, a presença da plataforma nos destinos acaba por estimular o turismo e a economia local. Estima-se que, em 2018, o impacto direto econômico mundial da Airbnb se aproximou de 100 bilhões de dólares (Airbnb, 2019). É considerada a plataforma mais proeminente do setor (Reichle et al., 2023).

Pode-se considerar, no entanto, que a desregulamentação do serviço da plataforma é a base para as principais consequências no setor e nos locais em que a Airbnb está estabelecida. Suscita-se, desse modo, dedicação constante de atenção à legislação, visando a convivência saudável com o mercado de habitação e os destinos em que opera.

## 3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para alcançar o objetivo deste artigo, recorreu-se à revisão sistemática de literatura por ser

considerada uma metodologia completa e rigorosa para identificar, criticar e sumarizar a literatura sobre determinado tema ou fenômeno, além de garantir a relevância da investigação como fonte de informações confiáveis para pesquisadores (Cronin et al., 2008; Nørgaard et al., 2022; Rew, 2011). Este estudo inspirou-se no protocolo de condução de revisão sistemática sugerido por Rew (2011), que estabelece passos que vão desde a identificação de uma pergunta de pesquisa específica a ser respondida à publicação e aplicabilidade dos resultados.

Após a identificação do problema de pesquisa e o seu objetivo e da determinação da busca literária, que identifica onde e como será conduzida a revisão sistemática, Rew (2011) definiu os seguintes passos, replicados neste estudo: delimitação de *critérios de inclusão e exclusão*, que devem ser cuidadosamente decididos para que justifiquem os resultados; definição dos *termos de pesquisa*, que serão utilizados nas bases de dados escolhidas; *identificação dos bancos de dados apropriados* para a pesquisa, que apresentem maior probabilidade de resultados que respondam à pergunta de pesquisa; *extração dos dados* a partir da amostra definida, que devem ser definidos para garantir a qualidade dos artigos para alcance dos resultados. Na Tabela 1, explica-se o passo-a-passo adotado na investigação a partir do protocolo estabelecido.

**Tabela 1**

*Passos do protocolo utilizado na investigação*

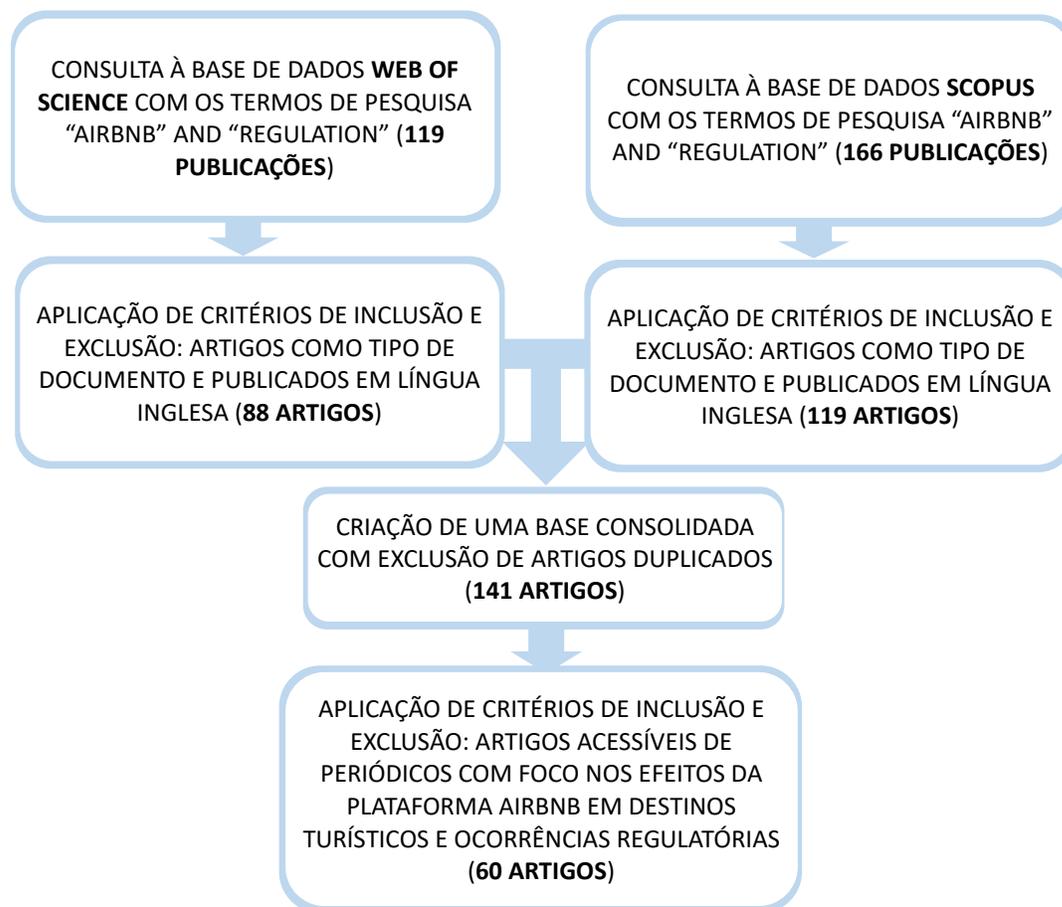
<b>Passo</b>	<b>Condução</b>
Critérios de inclusão e exclusão	Considerou-se, como tipo de documento, apenas artigos acessíveis e publicados em periódicos na língua inglesa, idioma considerado língua franca da ciência global (Cintra et al., 2020). Adicionalmente, condensou-se a amostra para artigos que focalizassem exclusivamente no mercado de aluguel de curto prazo e no estudo de efeitos relativos à operação da plataforma Airbnb em destinos turísticos determinados, além das possíveis ocorrências regulatórias. Foram descartados artigos que estudassem e/ou comparassem a economia de compartilhamento e sua regulação como um todo, ou outros operadores deste movimento econômico, considerando-se fuga ao propósito deste estudo.
Termos de pesquisa	Definiu-se, como critério de palavras para a análise das publicações por tópico, o conjunto de palavras “Airbnb” e “Regulation”, escritas entre aspas para que o resultado retornasse registros com correspondência exata ao solicitado, sem retorno de termos lematizados. Utilizou-se uma busca com o operador booleano AND, a fim de retornar todos os registros que contivessem ambos os tópicos em título, resumo e/ou palavras-chave. A escolha por esta combinação de palavras permite maior acuracidade no retorno das publicações, visando o tratamento direto ao assunto de regulação referente à plataforma Airbnb.
Banco de dados apropriado	Foram analisadas publicações indexadas em duas das principais plataformas bibliográficas multidisciplinares existentes, a Web of Science e a Scopus (Cobo et al., 2011).
Extração dos dados	Realizou-se, nos artigos da amostra, uma análise de conteúdo baseada nas técnicas de inferência propostas por Bardin (2018).

Fonte: elaborada pelos autores

Na Figura 1, delimita-se o fluxo de consulta e seleção da amostra a ser analisada e interpretada.

**Figura 1**

*Fluxo de consulta e seleção da base amostral de artigos da investigação*



Fonte: elaborada pelos autores

A consulta às duas bases de dados realizou-se no dia 22 de fevereiro de 2023, considerando-se o período de 2008, ano de lançamento da plataforma, até o dia de recolha dos dados. Com as condições esclarecidas, excluindo-se artigos não acessíveis, com foco em outros operadores da economia de compartilhamento, com abordagens e revisões teóricas e/ou exploração de percepção de outros atores que não comunidade turística, tem-se exatamente, como amostra para este estudo a partir da análise criteriosa citada, 60 artigos publicados com o foco na Airbnb e sua regulação. Os resultados e suas análises encontram-se na próxima seção.

#### **4 RESULTADOS E SUAS ANÁLISES**

O tópico de pesquisa conjunta “Airbnb” AND “Regulation” apresentou, nas bases de dados Web os Science e Scopus no dia 22 de fevereiro de 2023, 60 registros de publicações que atendem aos critérios do estudo, realizadas entre os anos de 2017, ano da primeira publicação registrada na base, e 2023. Identifica-se, pela quantidade de estudos retornados, que os efeitos da penetração da Airbnb vêm sendo sentidos, testados e tratados, e a literatura científica avança conforme a possibilidade de mensurá-los.

Todos os artigos da base amostral apontam efeitos em locais específicos que a Airbnb tem operação, cujos destinos turísticos podem ser visualizados na Figura 2, considerando que mais de um destino pode ser estudado em um único artigo. Apresentam-se os destinos que aparecem em pelo menos dois artigos da base.

Os Estados Unidos é o país mais estudado quando o assunto é a plataforma e sua regulação, correspondendo a aproximadamente 39% desta base, seguindo de Espanha e Reino Unido. Este resultado é esperado, quando, em um estudo divulgado pela Airbnb (2019) referente ao ano de 2018, conduzido em 30 países/regiões, os Estados Unidos aparecem em primeiro lugar na relação de países impactados economicamente, correspondendo ao total de movimentação financeira de 33,8 bilhões de dólares. A Espanha aparece em terceiro, com 6,9 bilhões de dólares, e o Reino Unido aparece em quinto lugar, com 5,6 bilhões de dólares. O cálculo é baseado nas receitas dos anfitriões e estimativas de gastos dos hóspedes durante a viagem.

### Figura 2

*Distribuição espacial dos estudos que discutem regulação e Airbnb*



Fonte: elaborada pelos autores

Na análise de conteúdo realizada, foram verificados os assuntos primários tratados em cada artigo, ou seja, os principais efeitos promovidos pelo desequilíbrio regulatório sobre a Airbnb como foco principal de cada publicação, a fim de estabelecer uma categorização para os efeitos gerados e identificar os possíveis marcos regulatórios associados. Para garantir relevância aos temas categorizados, elencaram-se categorias que aparecem em pelo menos seis artigos, ou seja, no mínimo em 10% da base.

### Figura 3

*Categorias temáticas e a quantidade de artigos que as exploram*

CATEGORIAS TEMÁTICAS		
Dinâmica fluante do mercado imobiliário (36)	Mudança do caráter de vizinhança (16)	Fenômeno da gentrificação (12)
		Impactos ao setor hoteleiro (10)

Fonte: elaborada pelos autores

Quatro temas (T1 a T4) surgiram como principais efeitos tratados pelos pesquisadores, empregando-se o contexto de regulação e Airbnb. Levando-se em consideração que mais de uma categoria pode ser tratada como foco para um artigo, quando este explora mais de um efeito gerado pela plataforma, tem-se, na Figura 3, as categorias temáticas estabelecidas e a quantidade de artigos associados. Na sequência, serão apresentadas as discussões sobre estes temas.

#### *T1. Dinâmica fluante do mercado imobiliário*

O tema de maior recorrência entre os pesquisadores, que aparece em 60% da base, versa, essencialmente, sobre a inconstância do mercado imobiliário com a operação da Airbnb, tratando, principalmente, da escassez de oferta de unidades destinadas a aluguel de longo prazo e do aumento dos valores destas unidades, uma vez que, com o rápido avanço da plataforma, unidades antes destinadas para aluguel permanente foram transformadas em habitações para ocupação de curto prazo, reduzindo a oferta para residentes e, conseqüentemente, aumentando o preço destas propriedades, além de versar sobre o aumento dos preços dos imóveis para venda e distribuição espacial de propriedades listadas na plataforma Airbnb.

Em alguns locais, como Barcelona, na Espanha, para conter este tipo de situação, houve proibição, a partir de 2017, de concessão de novas licenças para habitações inteiras utilizadas para o fim de aluguel por temporada em áreas centrais (Aguilera et al., 2019). A eficiência da regulamentação na cidade foi testada por Llop (2017), onde a autora afirma que houve aumento de monitoramento, controle e penalidades, devido ao estímulo do governo em, por exemplo, criar uma plataforma de denúncias de unidades irregulares, e a aplicação de multas à própria Airbnb por descumprimento ao permitir o cadastro de unidades ilegais. No entanto, Benitez-Aurioles (2020) identificou, no mesmo destino turístico, que a diminuição da oferta de unidades da Airbnb pode significar uma exploração maior dos alojamentos já existentes, o que não reduz a pressão turística. Por isso, a autora sugere regulamentações focalizadas na procura, a fim de determinar variáveis que a cidade esteja pronta para assumir.

Em um estudo conduzido em cinco cidades americanas, os autores Wegmann e Jiao (2017) identificaram um padrão de que as listagens de unidades inteiras são consistentemente dominantes, inclusive respondendo por uma parcela significativa das receitas da Airbnb. Segundo os autores, o maior impacto oriundo desta prática é sentido no mercado imobiliário, com a redução de fornecimento de habitações para aluguel permanente. Os autores sugerem que regulamentações

como registro de licenças e recolhimento de taxas podem reduzir, nestas localidades, as desigualdades promovidas pela plataforma.

Sobre a distribuição espacial de listagens da Airbnb nos locais, os autores Vinogradov et al. (2019) realizaram um estudo a partir de dados coletados de municípios da Noruega, referente ao impacto da regulação da Airbnb no mercado imobiliário em cidades com maior concentração de unidades em torno dos centros. A pesquisa consistiu em simular as consequências de determinadas regulações, como o recolhimento de impostos. Com este marco regulatório, os pesquisadores apontaram estabilidade no fornecimento de listagens da Airbnb, distribuindo-as de maneira mais uniforme pelo espaço urbano. Uma estrutura tributária mais elaborada pode ser uma saída para combater a concentração da plataforma em pontos turísticos que afeta a habitabilidade dos espaços devido à sua atividade (Morales-Alonso & Nunez, 2022).

### *T2. Mudança do caráter da vizinhança*

Um dos grandes efeitos encontrados na literatura científica referente à operação da plataforma Airbnb nos locais é a alteração do aspecto residencial da vizinhança para um cenário turístico, com barulhos, superlotação e perturbação por parte dos turistas. Este assunto é categorizado como um dos efeitos mais relevantes levantados pelos investigadores que estudam o contexto regulatório da Airbnb, aparecendo como efeito principal em aproximadamente 27% da base. O enfoque temático dado pelos pesquisadores merece destaque como categoria de assunto primário neste estudo.

A transformação de bairros residenciais em bairros turísticos leva a vizinhança a experimentar incômodos generalizados, como ruídos, aumento do tráfego de veículos, congestionamento, comportamentos grosseiros e até vandalismo, identificados como externalidades negativas referentes à presença da Airbnb (Gurran et al., 2018; Llop, 2017; Muschter et al., 2022).

Na Austrália, Crommelin et al. (2021) identificaram que, apesar dos incômodos serem definitivos na vida dos residentes dos locais estudados, os anfitriões demonstram preocupação com o bem-estar dos vizinhos, negociando tensões e adotando medidas personalizadas para mitigar os efeitos negativos.

Os marcos regulatórios, no geral, levam em consideração a melhoria da qualidade de vida dos residentes através dos planejamentos urbanos; no entanto, com a existência de unidades ilegais, ou seja, habitações que não atendem às regulamentações, torna-se difícil a fiscalização e o controle para que haja, pelo menos, a tentativa de convívio saudável entre os residentes e a plataforma (Llop, 2017).

A mudança do caráter de vizinhança, especialmente com os distúrbios causados pela presença da plataforma, pode ser considerada um dos motivos flagrantes que leva ao terceiro maior impacto registrado na amostra da literatura científica devido à instabilidade das ações regulatórias sobre a Airbnb: o *Fenômeno da gentrificação*.

### *T3. Fenômeno da gentrificação*

A gentrificação é uma das consequências mais apontadas por pesquisadores quando relacionada à penetração da plataforma Airbnb nos destinos turísticos. Presente, como foco primário, em 20% dos artigos estudados, o tema trata do êxodo de residentes de centros turísticos nas localidades em que a plataforma opera para locais menos favorecidos, comprometendo o aspecto social da ocupação dos referidos locais.

Em Nova Orleans, nos Estados Unidos, van Holm (2020) investigou que a presença da Airbnb ajudou a impulsionar a recuperação da cidade, que, à época do surgimento da plataforma, ainda estava se recuperando dos grandes estragos provenientes do Furacão Katrina: mesmo o aluguel de curto prazo sendo proibido nesta altura, o rápido crescimento da Airbnb foi estimulado para a promoção do turismo na região. O autor verificou que o maior impacto percebido foi a gentrificação, pois os residentes de longa data foram forçados a se afastarem de centros históricos para áreas desfavorecidas, deixando margem para que a cidade obtivesse movimentação econômica com a atração de turistas. No mesmo estudo, o autor destacou que somente nos últimos anos a cidade se preocupou em regulamentar a Airbnb, inclusive em parceria com a própria empresa na criação de regulações: houve restrição de unidades de aluguel de curto prazo em um dos bairros mais emblemáticos da cidade, o que aumentou a distribuição de listagens em bairros adjacentes, percebendo-se as mesmas incertezas nestas áreas.

A gentrificação não é só sentida em regiões populosas. Na Austrália, regiões costeiras também foram afetadas desta maneira com a rápida penetração da Airbnb (Gurran et al., 2020). No mesmo país, uma pesquisa realizada em Byron Shire por von Der Heidt et al. (2019), a fim de determinar os efeitos na comunidade promovidos pela Airbnb, foram identificados diversos pontos negativos que têm como consequência a gentrificação. Além do desprovimento de habitações permanentes, os autores elencaram também tensão na infraestrutura local, comportamento perturbador de turistas em áreas residenciais e até congestionamentos, devido à superlotação na cidade. Segundo os autores, a questão ambiental, inclusive, deve ser fortemente considerada como um possível impacto a ser examinado pela regulação, a fim de prevenir eventuais calamidades nesse sentido.

A despadroneização das regulações é uma característica da Austrália, o que acaba por permitir que a comunidade sinta a instabilidade em torno das localidades turísticas (von Der Heidt et al., 2019). Defende-se que, para conter a migração e redução da qualidade de vida de residentes nos destinos turísticos, a Airbnb deve fazer a sua parte em facilitar e promover a conformidade dos anfitriões com regras locais, além de agir como educadora para que os hóspedes respeitem a vizinhança (Gurran et al., 2020).

#### *T4. Impactos ao setor hoteleiro*

Este tópico refere-se, talvez, ao impacto econômico mais esperado gerado pela plataforma, especialmente em um cenário de instabilidade regulatória, embora não figure entre os principais tópicos, encontrando-se em cerca de 16,7% dos artigos analisados. A proposta da Airbnb como alternativa de hospedagem acaba por promover uma substituição ao setor hoteleiro, percebida especialmente na queda da sua receita.

Em Milão, um dos maiores interessados pela regulamentação da Airbnb é o setor hoteleiro, por justamente ser o agente mais impactado naquela região (Aguilera et al., 2019). Atores do regime de acomodação formal no Reino Unido percebem que a plataforma é, de fato, uma ameaça para o setor (Prayag et al., 2022).

Em uma pesquisa realizada em Nova Iorque, após a implementação, em 2016, de um marco regulatório que consiste na proibição de anúncios de alojamentos ilegais na plataforma Airbnb, Yeon et al. (2020) verificaram se esta regulamentação produziu efeito positivo no setor de hospitalidade. Os autores identificaram que, no setor como um todo, o impacto da regulação criada não foi muito significativo, porém percebeu-se influência positiva no desempenho de hotéis de escala inferior, mais aproximados dos conceitos promovidos pelas habitações da Airbnb, passíveis de concorrência de produto.

Globalmente, espera-se, por parte dos órgãos reguladores e fiscalizadores, rápidas respostas regulatórias em localidades em que a distribuição espacial da Airbnb rompe limites prejudicáveis aos hotéis. A colaboração da plataforma no fornecimento de dados para maior controle pelos órgãos regulatórios é fundamental neste processo de preservação. Por isso, deve-se haver uma busca constante pela promoção de regulamentações mais personalizadas, para garantir equilíbrio entre a plataforma e as comunidades e agentes afetados.

A partir dos resultados, ao associar a plataforma Airbnb a marcos regulatórios, identifica-se que os principais temas explorados pelos pesquisadores se referem às externalidades negativas fomentadas pela Airbnb, suscitando-se um contexto de vulnerabilidade que é experimentada, de forma custosa, pelas localidades em que a plataforma está inserida. No entanto, alguns estudos elencam também pontos positivos promovidos pela Airbnb, muitas vezes independentemente da situação dos seus marcos regulatórios.

Em Byron Shire, por exemplo, reconheceu-se um acréscimo de turistas na região, viabilizando aumento de negócios locais e renda extra para anfitriões (von Der Heidt et al., 2019). Nos Estados Unidos, há evidências empíricas que a operação da plataforma Airbnb influencia positivamente na economia da indústria de restaurantes, inclusive no crescimento do emprego no setor (Alyakoob et al., 2022; Belarmino et al., 2021). Muschter et al. (2022) identificaram que em Byron Shire, na Austrália, a presença da Airbnb permitiu o aumento de receita de empresas locais, aumento da oportunidade de emprego para residentes, maior variedade de serviços e aumento da receita tributária do local.

Na próxima seção, serão estabelecidas as conclusões da pesquisa, bem como as considerações finais, a fim de identificar limitações do estudo e possíveis temáticas para novas pesquisas.

## **5 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES**

O objetivo desta pesquisa foi verificar, na literatura científica relativa à Airbnb e à sua regulamentação, esclarecimentos para as seguintes problemáticas: quais são os principais efeitos promovidos pela instabilidade regulatória frente ao avanço da Airbnb, e quais possíveis regulamentações se verificam associadas aos efeitos encontrados.

Destaca-se a dinâmica flutuante do mercado imobiliário das localidades como o efeito mais percebido pelos locais. A temática trata de assuntos sensíveis relativamente à plataforma Airbnb, sendo o principal deles a escassez de oferta de unidades destinadas a aluguel de longo prazo, acompanhada do conseqüente aumento do custo de vida. Os marcos regulatórios associados e testados em cidades que experienciam esta ocorrência, como a proibição de concessão de novas licenças para habitações inteiras utilizadas para o fim de aluguel por temporada em áreas centrais, provaram que houve aumento do controle e monitoramento das atividades da plataforma. Mas, ainda assim, a diminuição da oferta não garante diminuição da pressão turística, sendo provável a continuação de problemas regulatórios no convívio da Airbnb com a comunidade.

O outro efeito de grande importância para os pesquisadores é a mudança de caráter de vizinhança, quando há perda do sentido de comunidade e vizinhança, com a alteração do aspecto residencial de bairros históricos para bairros turísticos, afetando a cultura local, causando incômodos generalizados. Este efeito, inclusive, leva ao fenômeno da gentrificação, temática identificada por boa parte dos pesquisadores nos locais estudados. A gentrificação é causada principalmente pelo fato de residentes não suportarem o aumento das rendas de unidades de aluguel permanente com a valorização de bairros centrais. Os impactos ao setor hoteleiro completam a lista de efeitos que merecem atenção regulatória para o combate de externalidades negativas nos

destinos turísticos.

A rápida penetração da Airbnb promove estes efeitos em diversas localidades, e, para combater este problema, órgãos reguladores, nomeadamente os governos locais, têm atuado em conjunto com a própria plataforma para estabelecer uma relação mais sustentável com a comunidade. No entanto, as regulamentações realizadas juntamente com a empresa tendem a favorecer aos interesses desta última, o que pode ampliar os prejuízos às localidades em que a plataforma opera.

Isso posto, dois pontos merecem particular atenção referente à discussão em torno da regulação sobre a Airbnb. O primeiro é que, em alguns locais, a plataforma muitas vezes constringe os governos para que estes estabeleçam marcos regulatórios que satisfaçam os interesses corporativos, às vezes em detrimento dos interesses comunitários ou de operadores já estabelecidos.

O segundo ponto é que o desrespeito às regulamentações ou negligência sobre elas fundamenta-se essencialmente no desinteresse de órgãos reguladores em custear uma fiscalização. Os recursos são limitados a esferas governamentais locais, e não serão aplicados adequadamente enquanto não houver políticas que os direcionem de uma forma mais eficiente e personalizada.

Possivelmente, como argumentam Aguilera et al. (2019), em todas as cidades existirão conflitos, quando houver mais de uma parte interessada em obter vantagem sobre os benefícios que um agente deste novo movimento econômico, a economia de partilha, pode trazer, como observado com a plataforma Airbnb.

Por fim, como últimas considerações, este estudo apresenta limitações evidentes relacionadas à amostra trabalhada, ao considerar, como fonte de pesquisa, apenas artigos indexados nas bases de dados Web of Science e Scopus. Embora estas publicações também possam constar em outras plataformas científicas, faz-se necessária a exploração de outras bases de dados, como Google Scholar, ScienceDirect Journals, entre outras, a fim de investigar possíveis efeitos da Airbnb, relacionados a marcos regulatórios que não constem nesta pesquisa.

Deve-se salientar que outros temas emergiram das pesquisas científicas, mas a baixa exploração tornou-os menos relevantes para este estudo, que visa identificar os efeitos principais promovidos pela operação da plataforma Airbnb associada à necessidade de marcos regulatórios efetivos. Assim, sugere-se, para futuras investigações, que tópicos como impactos econômicos, sociais e ambientais gerais sejam examinados para verificar quais possíveis marcos regulatórios estão sendo aplicados ou considerados, e ainda validados, para travar efeitos agressivos.

Esta pesquisa adiciona à literatura científica sobre a Airbnb um resumo dos principais efeitos regulatórios em torno da plataforma, temática essencial para não só a exploração dos efeitos da presença da plataforma nos destinos turísticos e para os setores de turismo e hospitalidade, mas também para o entendimento de como o avanço de negócios pertencentes à economia de compartilhamento merecem atenção especial para a promoção do convívio sustentável com todos os atores envolvidos.

## REFERÊNCIAS

- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 1-29.
- Airbnb. (2019, 1 julho). Airbnb Estimated Direct Economic Impact Exceeds \$100 Billion in One Year. *Airbnb*. Consultado em 22 de fevereiro de 2023. <https://news.airbnb.com/airbnb-estimated-direct-economic-impact-exceeds-100-billion-in-one-year/>

- Airbnb. (2023). Sobre nós. Consultado em 22 de fevereiro de 2023. *Airbnb*.  
<https://news.airbnb.com/br/about-us/>
- Alqayed, Y., Foroudi, P., Kooli, K., Foroudi, M. M., & Dennis, C. (2022). Enhancing value co-creation behaviour in digital peer-to-peer platforms: An integrated approach. *International Journal of Hospitality Management*, 102, 1-11.
- Alyakoob M., & Rahman M.S. (2022). Shared Prosperity (or Lack Thereof) in the Sharing Economy. *Information Systems Research*, 33(2), 638-658.
- Bardin, L. (2018). Análise de Conteúdo (4ª ed.). EDIÇÕES 70, 2018.
- Belarmino A., Ozdemir O., & Dogru T. (2021). Always local?: Examining the relationship between peer-to-peer accommodations and restaurants. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 48, 289-300.
- Benitez-Aurioles, B. (2020). A proposal to regulate the peer-to-peer market for tourist accommodation. *International Journal of Tourism Research*, 1-9.
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's Mine is Yours - The Rise of Collaborative Consumption* (1ª ed.). Harper Business.
- Buhalis, D., Andreu, L., & Gnoth, J. (2020). The dark side of the sharing economy: Balancing value co-creation and value co-destruction. *Psychology & Marketing*, 37, 689-704.
- Cintra, P. R., da Silva, M. D. P., & Furnival, A. C. (2020). Uso do inglês como estratégia de internacionalização da produção científica em Ciências Sociais Aplicadas: estudo de caso na SciELO Brasil. *Em Questão*, 26(1), 17-41.
- Cobo, M. J., López-Herrera, A., Herrera-Viedma, E., & Herrera, F. (2011). Science Mapping Software Tools: Review, Analysis, and Cooperative Study Among Tools. *Journal of the American Society for Information Science and Technology*, 62(7), 1382-1402.
- Cócola-Gant; A., & Gago, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7), 1671-1688.
- Crommelin L., Parkinson S., Martin C., & Troy L. (2021). Airbnb and amenity: Is short-term letting reshaping how we live in the city?. *Critical Housing Analysis*, 8(1), 119-128.
- Cronin, P., Ryan, F., & Coughlan, M. (2008). Undertaking literature review: A step-by-step approach. *British Journal of Nursing*, 17(1), 38-43.
- Eckhardt, G. M., Houston, M. B., Jiang, B., Lambertson, C., Rindfleisch, A., & Zervas, G. (2019). Marketing in the Sharing Economy. *Journal of Marketing*, 20(10), 1-23.
- Forgacs, G., & Dimanche, F. (2016). Revenue challenges for hotels in the sharing economy: Facing the Airbnb menace. *Journal of Revenue and Pricing Management*, 15(6), 509-515.
- Gebbia, J. (2016, 14 março). Como o Airbnb projeta para a confiança. *TED*. Consultado em 22 de fevereiro de 2023. [https://www.ted.com/talks/joe\\_gebbia\\_how\\_airbnb\\_designs\\_for\\_trust](https://www.ted.com/talks/joe_gebbia_how_airbnb_designs_for_trust)
- Gevehr, D. L., & Berti, F. (2017). GENTRIFICAÇÃO: uma discussão conceitual. *Revista Políticas Públicas & Cidades*, 5(1), 85-107.
- Gurran, N., Searle, G., & Phibbs, P. (2018). Urban Planning in the Age of Airbnb: Coase, Property Rights, and Spatial Regulation. *Urban Policy and Research*, 36(4), 399-416.
- Gurran, N., Zhang, Y., & Shrestha, P. (2020). ‘Pop-up’ tourism or ‘invasion’? Airbnb in coastal Australia. *Annals of Tourism Research*, 81, 1-17.
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 1192-1217.
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10, 233-263.

- Ključnikov, A., Krajčik, V., & Vincúrová, Z. (2018). International sharing economy: The case of airbnb in the Czech Republic. *Economics and Sociology*, 11(2), 126-137.
- Kuhzady, S., Olya, H., & Farmaki, A. (2021). Sharing economy in hospitality and tourism: a review and the future pathways. *Journal of Hospitality & Management*, 30(5), 549-570.
- Llop, N. L. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120-129.
- Martin, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, 121, 149-159.
- Mayasari, I., & Haryanto, H. (2018). Motivational factors of collaborative consumption in the era of sharing economy. *Gadjah Mada International Journal of Business*, 20(3), 331-353.
- Medina-Hernandez, V. C., Marine-Roig, E., & Ferrer-Rosell, B. (2020). Accommodation sharing: a look beyond Airbnb's literature. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 14(1), 21-33.
- Möhlmann, M. (2015). Collaborative consumption: determinants of satisfaction and the likelihood of using a sharing economy option again. *Journal of Consumer Behavior*, 14(3), 193-207.
- Morales-Alonso, G., & Nunez, Y.M. (2022). Dragging on multilisting: The reason why home-sharing platforms make long-term rental prices increase and how to fix it. *Technological Forecasting and Social Change*, 174, 1-9.
- Muschter, S., Caldicott, R.W., von der Heide, T., & Che, D. (2022). Third-party impacts of short-term rental accommodation: a community survey to inform government responses. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1102-1121.
- Nørgaard, B., Draborg E., Andreasen, J., Juhl C. B., Yost J., Brunnhuber K., Robinson K. A., & Lund H. (2022). Systematic reviews are rarely used to inform study design - a systematic review and meta-analysis. *Journal of Clinical Epidemiology*, 145, 1-13.
- Oskam, J., van der Rest, J.-P., & Telkamp, B. (2018). What's mine is yours—but at what price? Dynamic pricing behavior as an indicator of Airbnb host professionalization. *Journal of Revenue and Pricing Management*, 17(5), 311-328.
- Prayag G., Ozanne L.K., Martin-Neuninger R., & Fieger P. (2022). Integrating MLP and 'after ANT' to understand perceptions and responses of regime actors to Airbnb. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3150-3167.
- Querbes, A. (2018). Banned from the sharing economy: an agent-based model of a peer-to-peer marketplace for consumer goods and services. *Journal of Evolutionary Economics*, 28(3), 633-665.
- Reichle, P., Fidrmuc, J., & Reck, F. (2023). The sharing economy and housing markets in selected European cities. *Journal of Housing Economics*, 60, 1-9.
- Rew, L. (2011). The systematic review of literature: Synthesizing evidence for practice. *Journal for Specialists in Pediatric Nursing*, 16, 64-69.
- Roma, P., Panniello, U., & Lo Nigro, G. (2019). Sharing economy and incumbents' pricing strategy: The impact of Airbnb on the hospitality industry. *International Journal of Production Economics*, 214, 17-29.
- Schor, J. B., & Fitzmaurice, C. J. (2015). Collaborating and connecting: the emergence of the sharing economy. In: Reisch, L. A., & Thøgersen, J. (Eds.). *Handbook of Research on Sustainable Consumption* (410-425). Edward Elgar Publishing Limited.
- Sundararajan, A. (2010). *Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão*. Harper Business.

- Thackway, W. T., Ng, M. K. M., Lee, C. L., Shi, V., & Pettit, C. J. (2022). Spatial Variability of the 'Airbnb Effect': A Spatially Explicit Analysis of Airbnb's Impact on Housing Prices in Sydney. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 11(65), 1-16.
- van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104, 1-9.
- Vinogradov, E., Leick, B., & Kivedal, B. K. (2019). An agent-based modelling approach to housing market regulations and Airbnb-induced. *Tourist Management*, 77.
- Veretennikova, A., & Kozinskaya, K. (2022). Assessment of the Sharing Economy in the Context of Smart Cities: Social Performance. *Sustainability*, 14(19), 1-15.
- von Der Heidt, T., Muschter, S., Caldicott, R., & Che, D. (2019). Airbnb in the Byron Shire, Australia - bane or blessing? *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 53-71.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147-1170.
- Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494-501.
- Yeon, J., Song, H. J., & Lee, S. (2020). Impact of short-term rental regulation on hotel industry: a difference-in-differences approach. *Annals of Tourism Research*, 83, 1-13.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 687-705.