

# **GENTRIFICAÇÃO OU NÃO? ANÁLISES PRÁTICAS E CONCEITUAIS SOBRE A AÇÃO DA AIRBNB NA ZONA NORTE E SUL DO RIO DE JANEIRO**

**Yago Evangelista**

## **Resumo:**

Este artigo tem como finalidade ser uma contribuição a discussão para entender o fenômeno urbano da Airbnb em especial na cidade do Rio de Janeiro, propondo uma reflexão sobre o uso do conceito de gentrificação, fazendo uma análise teórica e prática sobre o mesmo e sua aplicabilidade em relação à Airbnb. Ele passa por uma análise da Zona Sul e Norte do Rio de Janeiro e se expande para uma análise da Zona Portuária e da Zona Oeste da Cidade, identificando os principais locais de atuação do aplicativo bem como trazendo dados sobre o custo do metro quadrado nas áreas estudadas e o aumento das unidades da Airbnb.

**Palavras Chave: Airbnb; gentrificação; Rio de Janeiro.**

**Eixo temático: Geografia Urbana.**

## **Introdução:**

A empresa que surgiu quando dois de seus fundadores cobraram pela hospedagem três pessoas na sua casa com colchões infláveis para pagar um aumento do aluguel se envolveu em diversas polêmicas sobre *affordable housing* ao longo da sua história. A Airbnb é um fenômeno urbano que tem uma maneira muito específica de ação: a empresa dá um novo valor de uso e de troca até para os menores espaços dentro das residências, tendo em vista que é possível alugar até mesmo um sofá por uma noite.

A Airbnb cresceu e cada vez mais se aproxima de grandes conglomerados habitacionais, retirando moradores locais e

substituindo-os por turistas. Por isso, a literatura até o momento tem tratado a Airbnb, em muitas cidades, principalmente nas “cidades turísticas”, como o novo *front* de batalha da gentrificação (Gant, 2016), mas o que Gallagher (2018) diz sobre a questão do Airbnb e a gentrificação tem que ser levado em conta. A autora dá o exemplo de Nova Iorque, que é a cidade com a maior concentração de espaços para serem alugados, e diz que existiam quarenta e quatro mil unidades do Airbnb disponíveis para aluguel e outras duzentas mil unidades habitacionais que são inabitáveis por outras razões sem ser o aplicativo. Para Gallagher, a Airbnb é menos responsável do que as leis de zoneamento, o alto custo de construção e leis de limitação de uso de terra.

A maior parte dos pesquisadores da área classifica o fenômeno da Airbnb como um fenômeno de gentrificação. É necessário antes de começar a discussão acerca desse assunto fazer uma breve revisão bibliográfica, considerando não só a bibliografia, mas também a biografia, aqui trabalharemos com um autor específico o Cocola Gant.

Gant (2015a) expõem o conceito de gentrificação como

gentrificación proviene del inglés gentry -alta burguesía- y fue utilizado por primera vez en Londres en 1964 para describir el proceso en el que profesionales liberales con gran capacidad de consumo adquirirían viviendas en barrios obreros debido a su bajo coste y localización central. Esta llegada de nuevos residentes de clase media genera el aumento del precio del suelo y un cambio en el comercio de la zona, el cual pasa a satisfacer las necesidades de la nueva población

E em trabalho posterior Gant (2015b) admite que a gentrificação pode se dar por agentes turísticos e com isso deu base aos seus trabalhos posteriores, o que fica claro em uma releitura dos trabalhos do Gant é que ele tem uma visão não ortodoxa do conceito

gentrificação e que foi flexibilizado por conta dos estudos decoloniais que o mesmo fez, ou pela influência que teve dos movimentos sociais. É comum, como aponta Le Galès (2016), que quando conceitos acadêmicos ganhem as ruas e os movimentos sociais eles também acabam perdendo seu rigor acadêmico.

Aqui trataremos o conceito de gentrificação como foi primeiramente moldado pela Ruth Glass, ele implica na ideia de ocupação da habitação pela classe média nos bairros operários em Londres, esse processo uma vez iniciado se espraia para as camadas populares que deixam aquele determinado espaço pelo aumento gradativo dos aluguéis e dos serviços (Smith *apud* Glass 2006)

Smith (2006) diz que a visão da Glass se baseia muito em ações de indivíduos, mas o que aconteceu 30 anos após a criação do termo pela socióloga, será que a ação do Estado ou de empresas, ou dos dois juntos, modificará o meio urbano preterindo os mais pobres. O processo de gentrificação evolui rapidamente de importância e formas, tornando-se um processo medular das cidades.

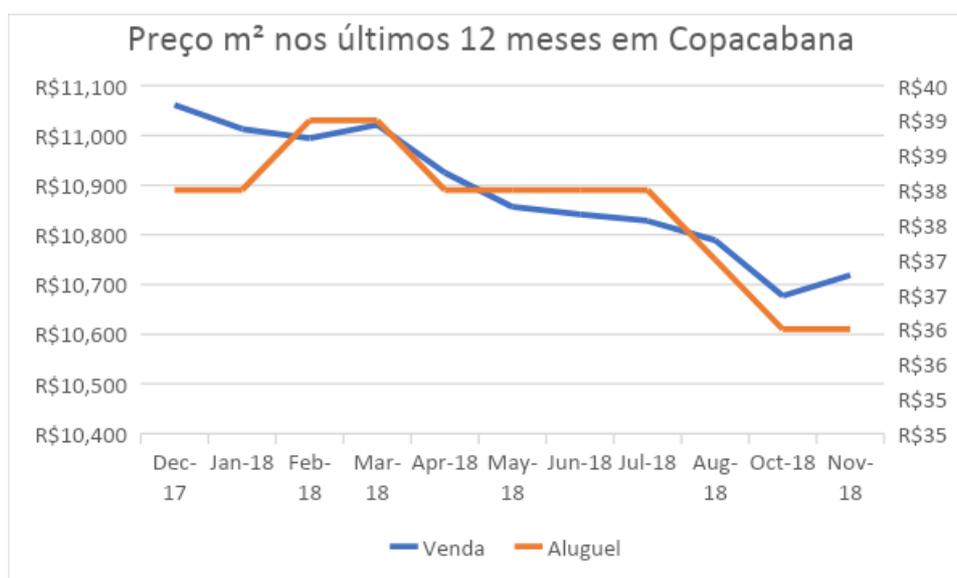
O que Rangel (2015) aponta é que para Smith o crucial para entender o processo de gentrificação é entender que ele “envolve não apenas uma mudança social, mas uma mudança física de habitação local, combinando a higienização social com a reabilitação das áreas para que a classe média possa habitá-las.”

O conceito de gentrificação pode ser definido por dois pontos: (i) um processo de desalojamento de residentes pertencentes a segmentos de renda baixa, substituídos por grupos oriundos de classes sociais mais altas e (ii) um processo de reabilitação física destas áreas, separemos assim em duas partes nossos debates, em primeiro lugar veremos qual foi a influência da Airbnb no preço dos imóveis nas áreas pesquisadas seguida de um mapeamento de onde se foi feito as reformas urbanas e processos de reabilitação das áreas da cidade.

## Desalojamento e substituição por classes mais altas:

É importante afirmar que, segundo pesquisa realizada anteriormente por Jorge (2017), em uma perspectiva comparativa entre Lisboa e Rio de Janeiro utilizando uma regressão linear múltipla e o teste de cointegração mostram que é provável que o aumento da presença do Airbnb em Lisboa contribua para o aumento dos preços dos imóveis residenciais na área metropolitana da cidade. Já no Rio de Janeiro, enquanto o número de acomodações listadas no Airbnb e o preço médio da diária no site crescem, os preços de venda e de aluguel de imóveis residenciais caem.

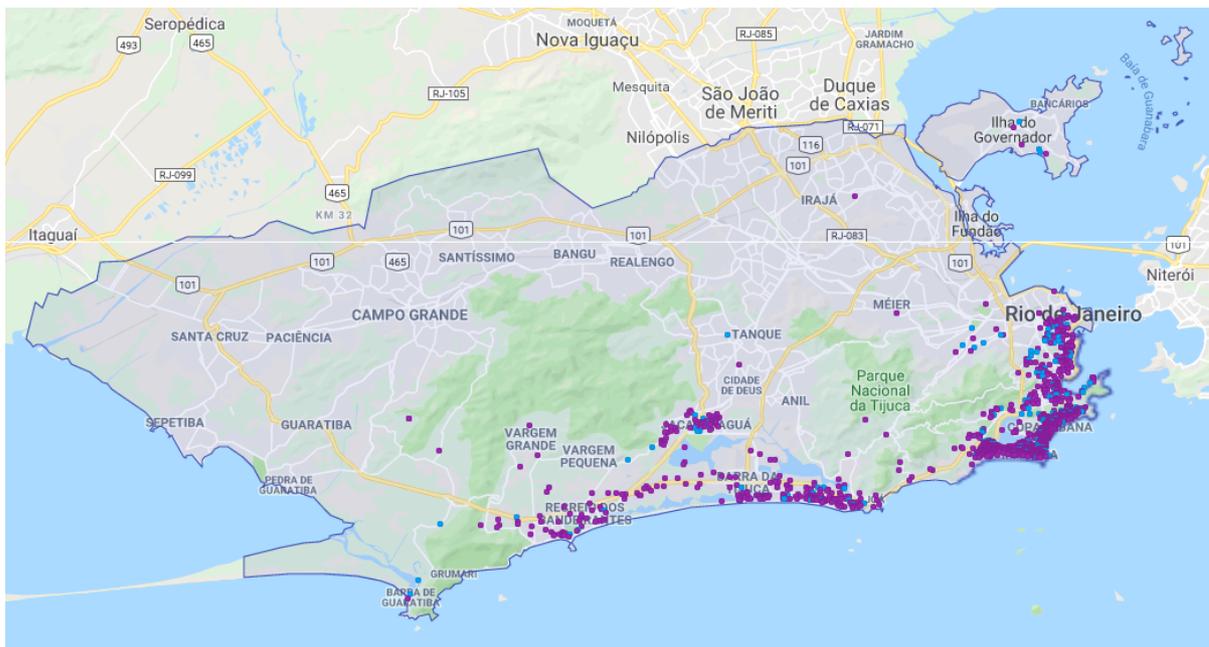
Copacabana é, para nós, o maior exemplo disso, com 7562 das 27499 unidades disponíveis na cidade do Rio de Janeiro, ou seja 27,5% do total de unidades da cidade e com um crescimento anual de 23% do número de unidades disponíveis (AIRDNA 2019), o FIPEZAP (2019) demonstra que o valor dos imóveis sofreu uma leve queda em comparativo com os dados coletados nos últimos 12 meses registrados.



Outro exemplo que seria interessante seria o da Rocinha, que obteve no ano de 2018 o maior preço médio de aluguel no aplicativo, 416 reais, contra 378 reais do segundo colocado o Leblon, mas não há dados disponíveis sobre o preço dos aluguéis na Rocinha no

FIPEZAP, mas apesar disso o Leblon já tomou o primeiro lugar com o aluguel médio de 673 reais no ano de 2019. Há também de ser levado em consideração que, em 2018 havia menos imóveis disponíveis para aluguel na Rocinha, a maior parte dos imóveis alugados se encontra na parte baixa da favela e que tem mais infraestrutura, agora com a dispersão e aumento do número de unidades o preço médio do aluguel foi para 89 reais. (AIRDNA 2018-2019)

A Zona Norte como um todo, possui menos unidades para se alugar disponíveis que o Bairro de Copacabana, por isso apesar de ter como intuito ser um estudo comparativo entre a Zona Norte e Sul, a Zona Norte demonstrou que a empresa não age de maneira dispersa no território carioca. O bairro com maior entrada da Airbnb na Zona Norte é o bairro da Tijuca com 513 unidades disponíveis para o aluguel e com um preço de aluguel médio de 203 reais, que está abaixo da média do município que é de 239 reais. Esse mapa retirado da Airdna<sup>1</sup> demonstra a má dispersão que se encontra das unidades pelo Rio de Janeiro, demonstrando sua concentração na área da costa da cidade, principalmente na Zona Sul e Oeste da cidade.



<sup>1</sup> O mapa retirado da airdna tem uma limitação de 2000 unidades representadas, mas as representa proporcionalmente às unidades em seus bairros.

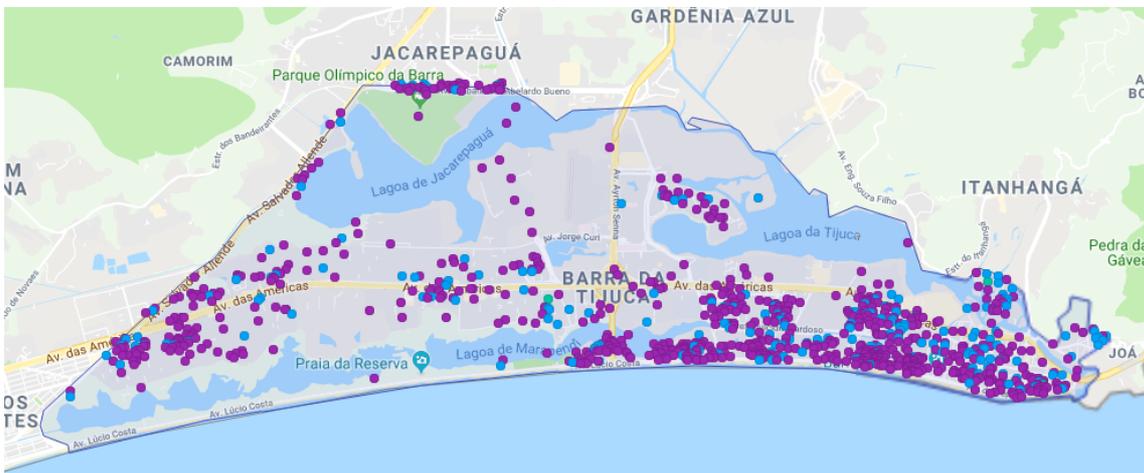
Esses dados corroboram com a fala de Gallagher (2018) que aponta que o aplicativo é voltado para pessoas de classe média colocarem suas casas para aluguel para outras pessoas de classe média. E isso pode influenciar ou não o preço do aluguel, em Lisboa o resultado da entrada do Airbnb foi o aumento dos preços de m<sup>2</sup>, em Copacabana a diminuição dos mesmos, uma explicação viável para isso é que com o aumento da circulação turística pelo bairro, por ser um bairro majoritariamente de idosos o preço do aluguel tenha caído como uma forma de reflexo do aumento do barulho ou da circulação na região. A questão é que não existe uma regra clara e universal sobre a ação da Airbnb e sua influência nos preços dos imóveis, essa é uma questão complexa que varia de caso a caso, mas ambos apresentados aqui aparentam ser prejudiciais para a cidade, pois um deles aumenta o preço dos imóveis e impossibilita o uso deles pelos moradores locais e o outro desvaloriza os imóveis dos mesmos moradores e transforma o ambiente em um ambiente desagradável ao habitante.

### **Os processos de reabilitações físicas na cidade do Rio de Janeiro:**

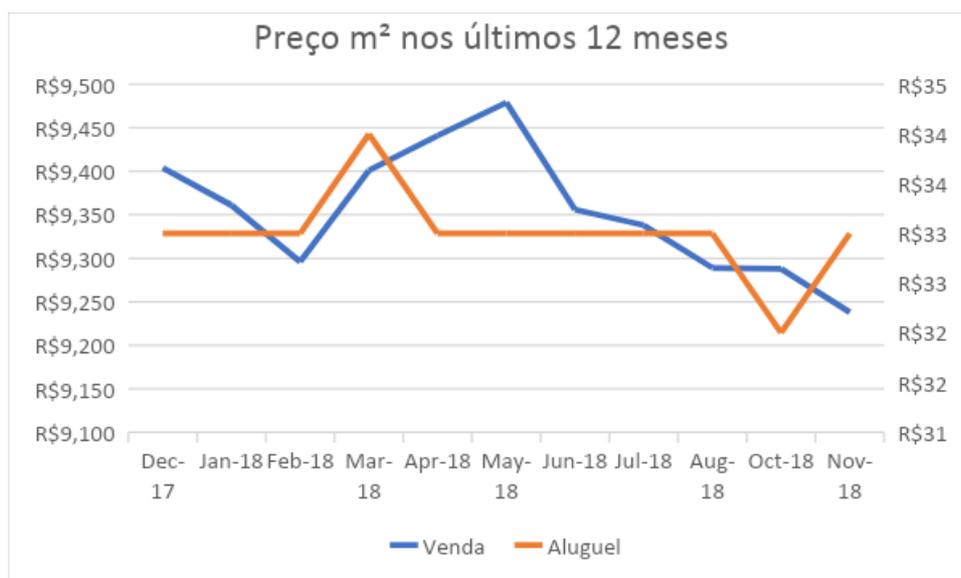
Os processos de reforma urbana no Rio de Janeiro se concentraram especificamente em reformas para que a cidade pudesse sediar os grandes eventos que ela se propunha. Essas reformas urbanas foram concentradas de maneira, quase que exclusiva, sobre a Zona Oeste e a Zona Portuária, apesar de terem algumas reformas em alguns bairros da Zona Norte com a chegada do BRT e aqui fugiremos um pouco do tema central deste artigo para tratar como é a situação da Airbnb nesses bairros da Zona Oeste e Zona Portuária, já que esses foram os mais afetados.

Como já demonstramos anteriormente, a maior parte das unidades disponíveis para o aluguel estão na Zona Sul e Oeste, e, mais uma vez, como em Copacabana, a maior parte dos espaços disponíveis para o uso no aplicativo se encontra em um bairro de classe média ou classe média alta, a Barra da Tijuca. O número de

unidades disponíveis é de 3039 que é um total de 11,05% do total de unidades disponíveis para o aluguel, uma quantia considerável do total e a sua distribuição é maioritária na parte leste do bairro, mas mesmo assim bem distribuída pelo bairro, não se restringindo as áreas de reformas para as olimpíadas o que indica a falta de correlação entre essas coisas<sup>2</sup>.



Assim como em Copacabana o preço se mostrou descendente nos últimos meses apesar do crescimento de 17% de unidades no último ano, mais uma vez é que questão é que não existe uma regra clara e universal sobre a ação da Airbnb e sua influência nos preços dos imóveis, e que essa é uma questão complexa.



<sup>2</sup> Mapa extraído do Airdna.

Como aponta Novaes (2017) uma das áreas que sofreu mais intensamente políticas públicas de renovação urbana foi a zona portuária em que ela sofreu uma série de reformas tanto por conta de uma demanda dos megaeventos realizados na cidade, quanto por uma questão, quase, ideológica de concepção de cidade da prefeitura da época. Essa área não é uma área de grande atuação do aplicativo tendo uma das menores concentração de unidades por usuário e de unidades de maneira, os menores preços de aluguéis, baixas taxas de ocupação.

O lugar que sofreu de maneira mais contundente o processo de gentrificação na área analisada é um dos lugares de vácuo de ação do aplicativo, pois esses bairros, apesar das reformas urbanas e êxodo em massa, não são uma das regiões de preferência turística, ao contrário de Copacabana, por exemplo.

Outra área que sofreu processos de gentrificação segundo Novaes (2017) por conta das reformas urbanas, foram algumas favelas da Zona Sul e apesar de a Rocinha ter tido o maior preço de aluguel pela Airbnb em 2018, a taxa de ocupação mensal dela é ínfima, 3% do mês, e o número de unidades listadas é baixíssima se comparada aos bairros do seu redor.

### **Conclusão:**

As novas plataformas online têm mudado as nossas relações sociais de maneira prática na nossa sociedade. Como é disposto pela Airbnb, por muitas vezes isso traz repercussões espaciais que ainda não temos os melhores conceitos, ou conceitos que sirvam de maneira universal para descrever a ação e reverberação da mesma pelo espaço.

Gentrificação, que é o termo mais utilizado pelos pesquisadores, não pode ser usado para descrever a ação da empresa, pois como vimos 1) ela preferencialmente vai atuar em áreas de classe média, ou, classe média alta e com hóspedes das

mesmas classes e 2) as reformas urbanas não necessariamente acompanham a ação da empresa.

### **Bibliografia:**

**AIRDNA.** banco de dados. Disponível em <<https://www.airdna.co>> acessado entre os dias 24 de abril de 2018 e 30 de maio de 2019;

**FIPEZAP.** banco de dados. acessado entre os dias 24 de abril e 30 de março de 2018, disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>>

GALLAGHER, L. **A história da Airbnb: como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia.** São Paulo: Buzz Editora. 2018.

GANT, A. C. **Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield.** Social Research Online. 2016.

GANT, A. C. **Gentrificación y turismo en la ciudad contemporánea.** *Turismo y Desarrollo*, nº 14, pp. 1-7. 2015a

GANT, A. C. **Tourism and commercial gentrification. In The ideal city. Between myth and reality.** RC21 International Conference. Urbino, 27th-29th August, ISA 2015b

NOVAES, P. **Gentrificação e o Direito à Cidade: o exemplo do Rio de Janeiro** in dos Santos Junior, O. A. *et al.* Políticas Públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Letra Capital. Rio de Janeiro. 2017

RANGEL, N. F. A. **O Esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política.** Cadernos NAUI, Vol. 4, N. 7. 2015

SMITH, N. **A gentrificação generalizada: De uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global.** Em: C. Bidou-Zachariasen (Eds.), De volta à cidade: Dos processos de

gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos (pp. 25-39). São Paulo: Anablume. 2006.

LE GALÈS, P. **Neoliberalism and Urban Change: Stretching a Good Idea Too Far?** Territory, Politics, Governance, Volume 4, Issue 2, 2016