

---

# IV CONFERÊNCIA P3DT

## Descentralização & Desenvolvimento

### Ermesinde, 11 e 12 de abril de 2019

---

#### **Quem governa a Airbnb: a nova economia nas ruas do Porto**

L. Carvalho <sup>(a)</sup>, P. Chamusca <sup>(a)</sup>, T. Mendes <sup>(a)</sup>, J. A. Rio Fernandes <sup>(a)</sup>

<sup>(a)</sup> Centro de Estudos em Geografia e Ordenamento do Território (CEGOT), Universidade do Porto

#### **Resumo**

Esta comunicação discute a narrativa de “partilha” e “micro-empendedorismo” associada à difusão da plataforma Airbnb nas cidades, confrontando-a com evidência sobre o tipo de propriedades, concentração de proprietários e volume de receitas no caso da cidade do Porto. Sugere-se a partir daqui que a governação da Airbnb, à escala local – e em concreto no caso do Porto – deve procurar uma resposta que considere os diferentes tipos de situação que coexistem neste novo tipo de economia local de inserção global.

**Palavras chave:** Airbnb, Economia de partilha, Empreendedorismo, Regulação

#### **1. A Airbnb e a Economia de Partilha**

A Airbnb é, no seu essencial, uma plataforma digital que liga viajantes a proprietários interessados em disponibilizar as suas casas ou quartos para alojamento temporário. A sua história é hoje bem conhecida (Gallagher, 2017). A ideia nasce em 2007, em São Francisco (EUA), a partir do propósito de dois *designers* partilharem o seu apartamento com visitantes de passagem na cidade e com isso arrecadar algum rendimento extra. Nesse ano, a Airbnb fez a sua primeira partilha: três colchões de ar disponibilizados a três visitantes no apartamento (habitado) dos seus fundadores. Dez anos mais tarde, a Airbnb tinha já intermediado 300 milhões de partilhas de alojamento em todo o mundo (Airbnb, n.d.); a plataforma tinha disponíveis mais de 5 milhões de propriedades, distribuídas por 191 países e cerca de 80.000 cidades, ultrapassando a oferta das cinco maiores cadeias globais de hotéis (Business Insider, 2017).

A Airbnb é talvez o maior bastião do que se tem convencionado chamar de economia de partilha (Frenken e Schor, 2017). A plataforma facilita um enorme volume de transações entre “consumidores” (proprietários e visitantes, “*peer-to-peer*”), em que uns fornecem a outros o acesso temporário a bens subutilizados (e.g. casas) a troco de dinheiro. De facto, empresas como a Airbnb não produzem, detêm ou vendem bens físicos (ou mesmo serviços, na sua acepção mais geral); o seu modelo de negócio consiste na gestão tecnológica da intermediação *online* entre os proprietários desses

bens (que os querem rentabilizar) e outros que os queiram utilizar. A narrativa oficial da Airbnb salienta precisamente este carácter de partilha, bem como da facilitação do micro empreendedorismo por via da tecnologia e do encontro cultural que proporciona entre visitantes e comunidades locais (Airbnb, n.d.), em oposição aos modelos mais corporativos e “distantes” do negócio de hotelaria tradicional nas cidades.

Mas será mesmo assim? Na realidade, o número de propriedades em regime de efetiva partilha na Airbnb – i.e. para alojamento temporário em propriedades de utilização permanente, indo ao encontro da ideia inicial dos seus fundadores – é reduzido e tem vindo a diminuir, representando menos de um terço do total de oferta Airbnb e menos de 15% da receita total (Wachsmuth e Weisler, 2018). Em muitas cidades, e na ausência de regulação, a Airbnb tem feito aumentar o diferencial de rentabilidade esperada com o aluguer de uma propriedade em regime temporário face ao mercado de alojamento permanente, contribuindo para retirar propriedades deste último a favor do primeiro (Petit et al., 2018). Por esta via, o perfil de utilizadores e das atividades económicas nas áreas urbanas mais atrativas à visita tem-se alterado, com o preço do imobiliário cada vez mais definido em função de uma procura de “city-users” – essencialmente internacional (e.g. de turistas) – sobrepondo-se à dinâmica económico-demográfica regional e desligando-se do poder de compra dos residentes. É neste contexto que, a par de microempreendedores que partilham de facto a sua habitação na lógica da génese Airbnb, tem vindo a crescer o número de “anfitriões profissionais” (i.e. que detêm e alugam múltiplas propriedades a tempo inteiro), representando hoje cerca de um terço da receita global da empresa e influenciando decisivamente as direções e os impactos desta plataforma nas cidades (Roelofson e Minca, 2018).

Nesta comunicação, exploramos estas dimensões para o caso do Porto, analisando a distribuição do universo de propriedades Airbnb na cidade em termos de tipo de propriedade, proprietários e receitas, com base em informação da Airdna – a maior empresa de recolha, análise e sistematização de dados de plataformas de alojamento local, nomeadamente a Airbnb (Secção 2). Detalhes metodológicos e das fontes da informação apresentada de seguida podem ser consulados em Fernandes et al. (2018). Para concluir, refletimos sobre as implicações da realidade no Porto para responder à pergunta sobre quem governa a Airbnb na cidade e levantar pistas sobre estratégias possíveis para tornar a sua governação mais efetiva (Secção 3).

## 2. A Airbnb no Porto

O número de propriedades Airbnb no Porto (e no seu entorno mais próximo) aumentou a um ritmo exponencial ao longo dos últimos anos. Em maio de 2018, existiam 15.610 propriedades registadas na Airbnb na Área Metropolitana do Porto. Destas, 74% localizavam-se no concelho do Porto (11.583 propriedades), com uma elevada concentração nas freguesias mais centrais – por exemplo, a freguesia de Santo Ildefonso concentrava 25% de todas as propriedades listadas no Concelho do Porto e, na freguesia da Vitória, existia a esta data uma propriedade listada por cada dois residentes.

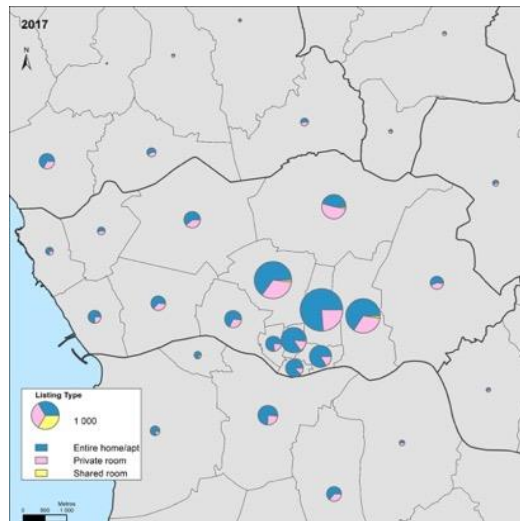
### 2.1 Propriedades Airbnb: partilha, ou hotéis de facto?

A primeira propriedade Airbnb no Porto, listada em 2009, era um quarto privado num apartamento. Contudo, ao longo do tempo, e em sintonia com outras cidades, a maior parte das propriedades listadas passou a ser composta por casas ou apartamentos inteiros, com fins primariamente turísticos. Na verdade, as propriedades em regime de “partilha” de facto (i.e., quartos privados e partilhados) são hoje apenas 29% do total de propriedades listadas no Porto (29.5% na AMP)<sup>2</sup> e representam menos de 10% do total de receita. Este rácio é bem menor nas zonas mais procuradas da cidade, sendo apenas superior na Freguesia de Paranhos – aqui associado à tradição de aluguer quartos a estudantes universitários (ver Figura 1). Como exemplo, a Figura 2 ilustra a densidade de apartamentos e casas Airbnb inteiras no entorno da Avenida dos Aliados.

---

<sup>2</sup> Note-se que, na verdade, este valor para “partilha” pode estar sobreavaliado, dado que ter quartos disponibilizados não significa diretamente que a propriedade esteja habitada em permanência pelo seu proprietário.

Figura 1: Tipo de propriedades listadas na Airbnb, por freguesia



Fonte: Fernandes et al. (2018), com base em dados Airdna.

Figura 2: Tipo de propriedades listadas na Airbnb no entorno da Avenida dos Aliados/Baixa



Fonte: Fernandes et al. (2018), com base em dados Airdna (nota: localizações aproximadas, com pequenas margens de erro)

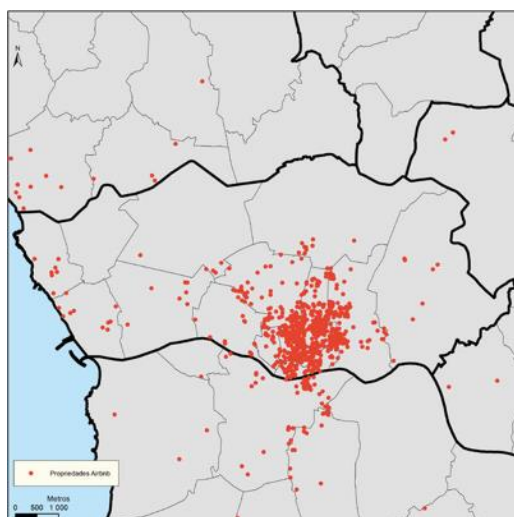
## 2.2 Proprietários: microempreendedores ou anfitriões profissionais?

Em maio de 2018, as mais de 15 mil propriedades Airbnb existentes na Área Metropolitana do Porto eram detidas por cerca de 7.542 proprietários, resultando num rácio ligeiramente superior a duas propriedades listadas por proprietário – vs. 1.26 em 2011. Aprofundando a análise, constatamos que existem neste território 20

proprietários (incluindo empresas) que exploram mais de 30 propriedades Airbnb cada um (o maior proprietário detém 83 propriedades listadas), representando um total de 954 estabelecimentos de alojamento local (mais de 6% do total de propriedades), as quais se localizam essencialmente no concelho do Porto (88%) e ao longo do litoral de Vila Nova de Gaia (9%) e, na sua grande maioria, dizem respeito a casas ou apartamentos inteiros (87%).

Por outras palavras, longe da narrativa do microempreendedor, os 20 proprietários com um maior número de propriedades exploram quase 1000 propriedades (6% do total – ver Figura 3) e são responsáveis por mais de 8% do rendimento total Airbnb gerado na AMP (mais de €6.8 milhões anuais).

Figura 3: Propriedades Airbnb detidas pelos 20 maiores proprietários



Fonte: Fernandes et al. (2018), com base em dados Airdna

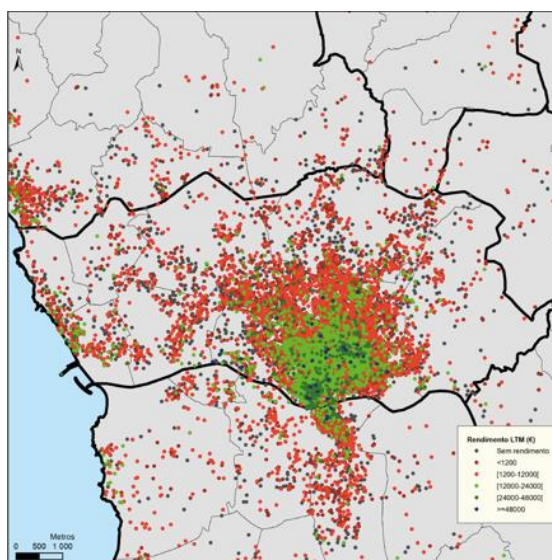
### 2.3 Receita: rendimento extra ou motor de novas economias urbanas?

De junho de 2017 a maio de 2018 apenas, a Airbnb gerou um rendimento direto superior a €67,5 milhões no concelho do Porto aos proprietários e de €81.2 milhões na AMP. Dentro deste quadro global, um grupo de 200 propriedades apenas (1.2% do total) gerou 10% da receita total Airbnb na Área Metropolitana. 171 destas propriedades estão situadas no concelho do Porto, das quais a que maior rendimento gerou entre junho de 2017 e maio de 2018 está na freguesia de Cedofeita: mais de €138.000 anuais.

Os dados tratados na figura 4 confirmam que as avultadas receitas geradas por uma maioria das propriedades listadas, nomeadamente as mais centrais, ultrapassam largamente um valor médio de €1000 mensais antes de impostos (mais de €12.000

anuais, a cor verde), o que é tendencialmente bastante superior ao que poderia ser esperado com a colocação das mesmas propriedades a usos de habitação permanente<sup>3</sup>. Em muitos casos, as receitas provenientes de alojamento Airbnb para os seus proprietários são muito substanciais, e têm dado origem a todo um conjunto de efeitos multiplicadores, com a criação de novos negócios associados, tais como gestão de propriedades, reabilitação de edificado, limpeza, manutenção, acompanhamento, angariação, etc. para manter e dinamizar o que efetivamente, em muitos casos, se veio tornar num negócio permanente e profissional de hotelaria.

Figura 4: Propriedades Airbnb por classe de rendimento (junho de 2017-maio de 2018)



Fonte: Fernandes et al. (2018), com base em dados Airdna

### 3. Quem governa a Airbnb?

Os efeitos – positivos e negativos – da rápida difusão da Airbnb no Porto (e em outras cidades) são hoje amplamente conhecidos. Por um lado, no curto prazo, temos a inegável alavancagem na requalificação de muito edificado (em muitos casos, como no Porto, antes em decadência), a par da geração de receita e todo um conjunto de novas atividades económicas associadas à proliferação do modelo de alojamento local preconizado pela Airbnb. Por outro lado, e com efeitos potencialmente menos salientes no imediato, mas de grande alcance futuro, verifica-se uma transformação da identidade e do perfil cultural dos lugares induzidos desde o exterior, verificando-se a criação de

<sup>3</sup> Análise aproximada, não incluindo ainda diferenciação fiscal entre arrendamento temporário e arrendamento permanente.

“distritos-hotel” e a expulsão (direta, indireta e induzida) da função residencial em certas áreas da cidade (e.g. Cocola-Gant, 2016; Carvalho et al., 2019).

A Airbnb, enquanto empresa, é naturalmente governada por si própria, no interesse dos seus acionistas. Todavia, dado o seu profundo impacto na transformação das cidades, esta tem vindo a articular-se com as autoridades, nomeadamente locais, no sentido de manter a sua “licença para operar” e evitar a proibição integral da sua atividade. Neste contexto, a empresa tem vindo a apoiar o desenvolvimento de regulação, incluindo a definição de limites ao número de dias de “partilha” de uma propriedade, o registo oficial das propriedades nos municípios, o apoio às autoridades na cobrança e devolução de taxas turísticas, ou a fiscalização do cumprimento de obrigações tributárias dos proprietários (Ferreri e Sanyal, 2018).

Contudo, como sabemos hoje, a grande maioria das estratégias e políticas de regulação que se tornaram lugar comum nas cidades (e.g. alugar a casa onde reside apenas por X dias/ano) têm-se mostrado inócuas ou de difícil implementação. Isto, nomeadamente, por se basearem em pressupostos de “partilha” que na realidade não existem (ou existem muito pouco), ignorando o contexto de elevada profissionalização e de emergência de estratégias “criativas” de fuga à fiscalização, tal como demonstrado em Londres/Westminster (Holman et al., 2018). O exemplo que aqui trazemos do Porto, tal como em outras cidades, sugere que pelo menos um segmento muito representativo desta atividade é um negócio de hotelaria, ou seja, é uma atividade económica assumida, pelo que é neste quadro que deve ser entendida.

Além disso, as políticas de regulação têm de adoptar estratégias capazes de manter a sustentabilidade e o equilíbrio das funções urbanas – cuja composição pode naturalmente variar entre territórios, mas devendo evitar situações de mono-especialização turística em zonas alargadas da cidade. Para além das possibilidades da regulação ou proibição, considera-se interessante que se passem a considerar i) novos modelos de taxação, ii) estratégias de comunicação e sensibilização alargada para os custos e benefícios do modelo atual de crescimento e hiper-concentração Airbnb em partes da cidade, iii) a delimitação de usos no âmbito do planeamento do território, considerando-se essencial iv) a articulação supra-municipal desta gestão.

#### **4. Bibliografia**

- Airbnb (n.d.). <https://press.atAirbnb.com/fast-facts/>
- Business Insider (2017). Airbnb now has more listings worldwide than the top five hotel brands combined. <https://www.businessinsider.de/airbnb-total-worldwide-listings-2017-8?r=US&IR=T>
- Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, doi.org/10.1080/02723638.2019.1585139
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9.
- Fernandes, J., Carvalho, L., Chamusca, P., & Mendes, T. (2018). *O Porto e a Airbnb*. Book Cover, Porto.
- Ferreri, M and Sanyal, R (2018) Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London, *Urban Studies*. First Published February 28, 2018, <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>.
- Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3-10.
- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb story: how three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*. Houghton Mifflin Harcourt.
- Holman, N., Mossa, A., & Pani, E. (2018). Planning, value (s) and the market: An analytic for “what comes next?”. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(3), 608-626.
- Pettit, C., Ticzon, C., Reades, J., Wentz, E. A., Ong, P., Martin, C., Laurence, T & Crommelin, L. (2018). How disruptive technology is impacting the housing and property markets: An examination of Airbnb. In Reed, R. & Pettit, C., *Real Estate and GIS* (pp. 36-64), Routledge, London.
- Roelofsen, M., & Minca, C. (2018). The Superhost. Biopolitics, home and community in the Airbnb dream-world of global hospitality. *Geoforum*, 91, 170-181.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170.