

INVASIÓN TURÍSTICA DESREGULADA: LA RELACIÓN ENTRE EL CRECIMIENTO DE AIRBNB Y LA GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE NATAL/RN, BRASIL

Giovanna Lima Gurgel¹

Mateus Cavalcante de França²

1 INTRODUCCIÓN

En el siglo XXI, las llamadas economías colaborativas han provocado cambios significativos en las relaciones sociales de diferentes órdenes en todo el planeta. Estas prácticas involucran diferentes aspectos de la vida cotidiana, como el transporte, la vivienda, la comunicación y otros tipos de prestación de servicios. En este contexto, AirBnB es un ejemplo de estas actividades, con especial impacto en el espacio urbano.

Se trata de una plataforma virtual para el alquiler de inmuebles por periodos cortos, que, al integrar varios servicios en una sola aplicación, acaba simplificando el proceso de alquiler de viviendas directamente por parte del propietario. Sin embargo, los impactos provocados por esta “facilidad” de acceso van más allá de la simple creación de un nuevo nicho de mercado, e incluso reflejan las consecuencias de la falta de regulación en el diseño urbano.

Un efecto de la insurgencia de este servicio es que a medida que sus propietarios ponen a disposición más propiedades en la plataforma para alquileres a corto plazo por parte de los turistas, los residentes locales ofrecen menos casas para alquilar. Además, con la frecuencia cada vez mayor con la que un barrio es visitado por turistas, así, paulatinamente, el lugar tenderá a adaptarse al estilo de vida que estos consumidores pretenden vivir a la hora de buscar la experiencia de un viaje.

El objetivo principal de este trabajo es comprender **las** nuevas dinámicas espaciales **qué** pueden ser provocadas por la presencia de AirBnB en las ciudades brasileñas y si están restringidas solo a las áreas turísticas tradicionales o si rompen el trazado urbano para uso residencial, con el fin de responder la pregunta: ¿Cómo puede la presencia no regulada de propiedades alquiladas a través de AirBnB generar procesos de gentrificación?

¹ Estudiante de grado en Arquitectura y Urbanismo por la Universidade Potiguar (UnP), entrevistadora voluntaria por la Secretaria de Estado do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social do Rio Grande do Norte (SETHAS/RN), por la Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Norte (FAPERN) y por el Instituto de Educação Superior Presidente Kennedy (IFESP).

² Estudiante de maestría por el Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) y investigador-becario por la Secretaria de Estado do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social do Rio Grande do Norte (SETHAS/RN), por la Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Norte (FAPERN) y por el Instituto de Educação Superior Presidente Kennedy (IFESP).

Con el fin de desarrollar una base de datos para determinar estos impactos, se realizaron observaciones directas de las ofertas de vivienda de temporada en el sitio web de AirBnB, en diferentes épocas del año. Comparando los diferentes periodos de ofertas y precios, y tratando de analizar si esta oferta también está equilibrada en zonas de uso residencial, o solo en lugares de concentración de interés turístico.

La siguiente sección traerá una revisión de la literatura, abordando los temas de AirBnB y gentrificación en ciudades turísticas en diferentes contextos internacionales, con el fin de contextualizar el tema tratado; luego, se presentará la metodología, conteniendo los métodos adoptados para el estudio; y finalmente, se expondrán los resultados obtenidos a través de la metodología.

2 REVISIÓN DE LITERATURA

La apropiación de la actividad turística mediante economías compartidas ha ganado popularidad a través de plataformas como AirBnB, en las que los turistas pueden alojarse en una habitación compartida, una habitación en una propiedad compartida o incluso una propiedad completa, que puede variar en tipos, tamaños y formas. Esta aplicación puede ofrecer algunas facilidades y comodidades al usuario. André Luiz Vieira Soares y Luiz Augusto Machado Mendes Filho (2016) se dieron cuenta, a través del análisis de los comentarios de los turistas que usaban la aplicación en viajes a Natal/RN, que estos huéspedes aprecian la experiencia de hospedarse en un ambiente que recuerda (o que sea) una casa.

Sin embargo, además del impacto en el propio sector turístico, AirBnB y sus transformaciones en esta actividad pueden afectar otros aspectos de la vida social, especialmente al considerar los espacios urbanos, que, por estar caracterizados por la superposición fragmentada y articulada de las actividades humanas (CORRÊA, 1989, p. 7), implica una gran complejidad. Prueba de ello se puede encontrar en los resultados obtenidos por Luis Moreno Izquierdo, Ana Ramón Rodríguez y María Jesús Such Devesa (2016) en Alicante, España, que muestran una presencia de inmuebles ofertados en la plataforma fuera de la zona turística, con fuerte presencia, en zonas residenciales.

Naturalmente, este tipo de renta se puede utilizar como un emprendimiento rentable, lo que puede generar lo que Neil Smith (1987) identifica como una "brecha de renta", fenómeno que ocurre cuando el alquiler residencial se vuelve menos rentable, lo que puede generar la expulsión de ex inquilinos, a zonas más alejadas de la ciudad. Este proceso, en el que los cambios inmobiliarios y económicos provocan el desplazamiento de los residentes que ya no pueden pagar una vivienda en el lugar, se denomina gentrificación (VASCONCELOS, 2013, p. 29).

Evidencias de ello fueron encontradas por Ismael Yrigoy (2019) al estudiar el impacto de AirBnB en el distrito histórico de Palma, en la isla de Mallorca, España: el crecimiento en

la oferta de inmuebles en la plataforma provocó una reducción en la oferta de viviendas alquileres y un aumento en el precio medio del alquiler. Este impacto es aún más sensible en barrios predominantemente residenciales en comparación con áreas previamente exploradas por el sector turístico tradicional, como advirtió el autor al comparar Palma con otros barrios de Mallorca (YRIGOY, 2016). Resultados similares se encontraron en la isla de Menorca, también en España, a partir del análisis de datos cuantitativos sobre el crecimiento en la oferta de propiedades completas a través de AirBnB y la disponibilidad de propiedades para alquiler residencial (YRIGOY, 2017).

La evidencia de este proceso también se encontró en otros contextos en diferentes países. Malcolm Campbell *et. al.* (2019) notaron esta tendencia en Nueva Zelanda, con base en datos cuantitativos y cartográficos, señalando, además, que las propiedades ofrecidas a través de AirBnB se concentran no solo en ciudades y áreas turísticas, sino en áreas residenciales de grandes ciudades. Keren Horn y Mark Merante (2017) notaron, a través de pruebas estadísticas, una relación negativa y significativa entre la oferta de espacios completos en AirBnB y la disponibilidad de unidades residenciales para alquiler a largo plazo en Boston, EE. UU. Nicole Gurrán, Glen Searle y Peter Phibbs (2018) encontraron resultados similares en la región de Nueva Gales del Sur, Australia, notando que el crecimiento en la oferta de inmuebles en la plataforma ha provocado otros problemas, como conflictos con vecinos y administraciones de condominios, así como desafíos en términos regulatorios, como el control fiscal de la actividad e incluso aspectos que involucran la seguridad del huésped, como la prevención de incendios y el control sanitario.

Así, la evidencia recopilada y analizada por la literatura internacional de estudios urbanos indica que el alquiler turístico a través de plataformas virtuales puede provocar el aburguesamiento desde su efecto más inmediato: las propiedades que podrían ofertarse para alquiler residencial se sacan de este nicho de mercado y se ponen a disposición de los turistas, para estancias más cortas. Además, es posible que la actividad tenga impactos en el costo de vida local de otra manera: la mayor presencia de turistas puede hacer que las actividades comerciales y de servicios locales aumenten sus precios, haciéndolas inaccesibles para parte de los pobladores nativos. Las autoridades públicas también pueden participar en este proceso. Lucas Pizzolatto Konzen (2013), a partir de estudios cualitativos realizados en Florianópolis, Acapulco (México) y San Sebastián (España) se percató de que los discursos normativos orientan a los gestores municipales hacia la asignación de mayores inversiones en la infraestructura de espacios públicos ubicados en el área turística. La ocupación de áreas residenciales por alojamientos turísticos puede provocar la expansión de los límites del área turística, trayendo consigo estas inversiones, que pueden incrementar el costo de vida local.

A pesar de una considerable agenda de investigación en otros países, el tema aún debe explorarse mejor en el contexto latinoamericano, incluido Brasil. Esto es lo que llama la

atención Bianca Tavolari (2017), más aún si se considera que existen iniciativas para regular la actividad en otros contextos nacionales, lo que aún es relativamente incierto en la realidad brasileña. Un ejemplo, sin embargo, lo ofrece Ilana Rafaela da Silva Pereira Silveira (2018), quien encontró regulaciones para AirBnB en el municipio de Caldas Novas, en Goiás, que ni siquiera estuvieron cerca de prohibir la actividad, pero también aseguraron una mayor seguridad para los usuarios, del sector del alquiler residencial.

Este trabajo, por lo tanto, tiene como objetivo unir esfuerzos para comprender los impactos de la actividad turística, en particular su explotación a través de plataformas de economía colaborativa como AirBnB, en el sector de la vivienda brasileño. El caso de estudio en la ciudad de Natal es prometedor, ya que la ciudad está marcada por un fuerte atractivo para el turismo de sol y mar, y es posible percibir la zona costera como la de mayor potencial turístico, mientras que otros barrios son esencialmente residenciales.

3. METODOLOGÍA

Con el fin de comprender cómo la oferta de alquileres de viviendas de temporada contribuye a los nuevos formatos de gentrificación en la ciudad de Natal / RN, se construyó un análisis comparativo de los datos presentados en el sitio web de AirBnB.

En primer lugar, fue necesario establecer como parámetro de búsqueda la búsqueda de residencias completas en la plataforma. La oferta de estos evidenciaría el hecho de que se están sacando del parque habitacional inmuebles enteros para el desarrollo de un mercado turístico de viviendas de temporada, lo que sugeriría la existencia de un mayor interés del mercado inmobiliario en la oferta de estas residencias a los turistas por un precio más alto, y menor tendencia a ofrecer estas viviendas dentro del mercado de alquiler para los residentes locales. La elección de incluir en el análisis las piezas de inmuebles ofrecidas en alquiler implicaría el riesgo de confundir los datos, ya que ofrecer habitaciones vacías en un inmueble residencial puede incluso ser utilizado como estrategia para que las familias complementen sus ingresos y garanticen la permanencia en su residencia. Asimismo, se descartaron espacios en hostales, posadas y hoteles.

También se establecieron como parámetros tres periodos diferenciados, analizándose las ofertas durante un fin de semana en los meses de julio, septiembre y diciembre. Con el fin de mostrar cómo sería la oferta de este stock de viviendas en alquiler durante los meses de temporada alta y baja turística. Considerando la desaceleración de la actividad turística en 2021 como consecuencia de la pandemia global Covid-19, estas referencias temporales se tomaron considerando el turismo nacional. El mes de julio, invierno en Brasil, está marcado por fuertes lluvias en la ciudad de Natal, lo que la hace poco atractiva para los viajes de otros brasileños. Aun así, al tratarse de un mes de vacaciones escolares, sigue siendo habitual que la ciudad reciba una cantidad considerable de visitantes durante el periodo. El mes de

septiembre, alejado de los periodos vacacionales, tiene poco movimiento turístico. Finalmente, el mes de diciembre, período de verano y vacaciones escolares en Brasil, significa una gran contribución de los viajeros a la ciudad de Natal.

Este enfoque implica algunas limitaciones. En primer lugar, es posible que las propiedades que normalmente ofrece la plataforma no aparecieran en los mapas generados porque ya estaban reservadas para otros visitantes. Aun así, esto no pareció afectar significativamente los resultados obtenidos, posiblemente debido al descenso de la actividad turística en 2021. En segundo lugar, no hay forma de concluir definitivamente que la gentrificación se produzca en espacios con una mayor concentración de residencias completas ofrecidas en la plataforma. Sin embargo, la revisión de la literatura señala que esto puede considerarse como evidencia del fenómeno.

Así, a través de los mapas de ubicación tomados desde dentro de la web de AirBnB, se desarrolló una línea comparativa entre los meses donde se pretendía investigar las diferencias en la ubicación de estas ofertas de residencias y sus costos.

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos mostraron, en primer lugar, una gran cantidad de propiedades disponibles para alquilar a través de AirBnB en la ciudad de Natal. En todos los períodos consultados, el número de inmuebles ofertados en la plataforma superó los 300 espacios completos. Es importante señalar que estas propiedades fueron las que no estaban previamente reservadas a la fecha en que se realizaron las consultas. Por tanto, se puede inferir que existen considerablemente más espacios completos para el alquiler turístico.

Estos resultados fueron consistentes en diferentes épocas del año: con algunas variaciones - probablemente derivadas de la reserva previa de espacios en parte de las fechas consultadas -, se pudieron encontrar las mismas propiedades en oferta en los tres períodos analizados, lo que indica que probablemente solo se utilice para este propósito, no estando disponible como vivienda en alquiler para los habitantes locales. Esto se puede ver comparando la Figura 1 con la Figura 2 y la Figura 3 con la Figura 4. Esta constancia a lo largo del año difiere de lo observado por Yrigoy (2017) en Menorca, España, quien notó variaciones a lo largo del año. Una explicación de esto puede estar en el hecho de que diferentes municipios españoles han invertido en estrategias para regular esta actividad y contener sus efectos no deseados, lo que no sucedió en la capital Potiguar. La regulación de la actividad o la falta de ella, por tanto, puede ser un elemento determinante en la posibilidad de que determinados inmuebles ofertados a través de AirBnB sean también y eventualmente ofertados en el mercado residencial. Como el factor tiempo no influyó en las variaciones en la oferta de inmuebles en la plataforma, se devuelve el factor ubicación.



Figura 1: Distribución de las propiedades ofrecidas en la Zona Este en julio de 2021. Fuente: AirBnB, 2021.

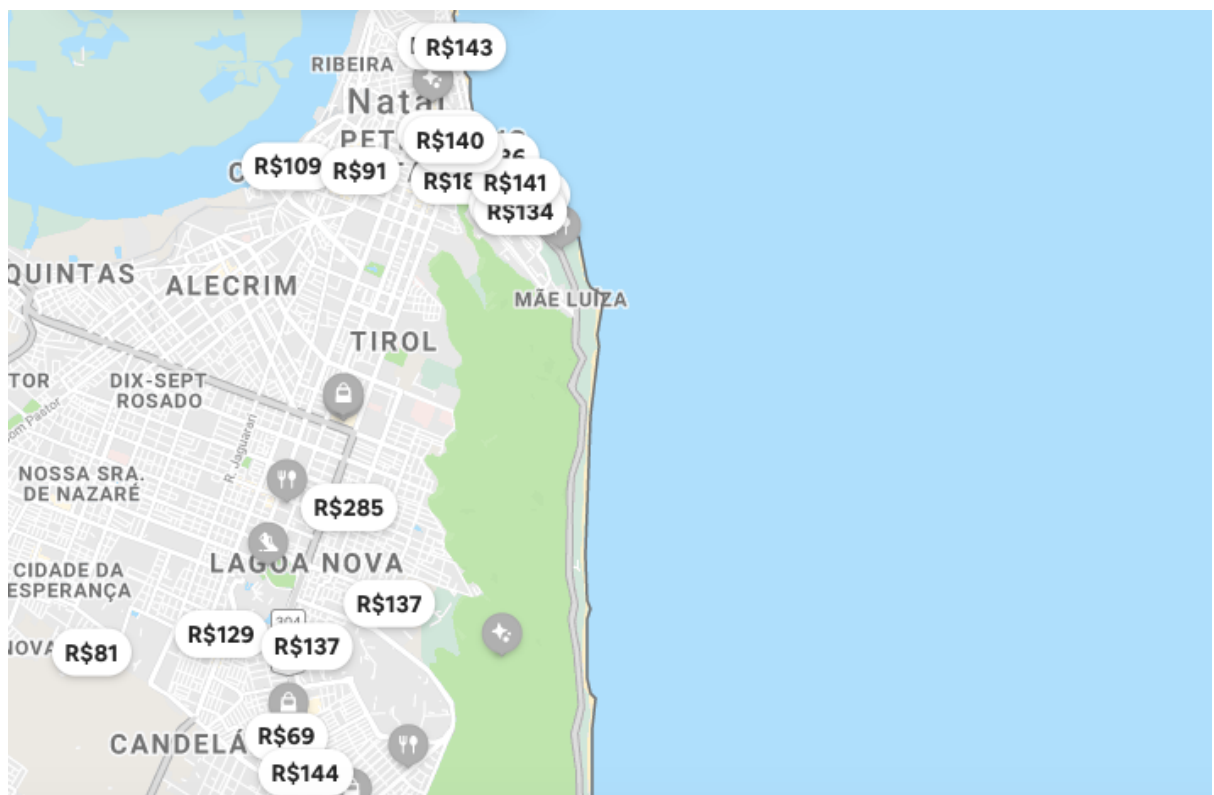


Figura 2: Distribución de inmuebles ofertados en la Zona Este en septiembre de 2021. Fuente: AirBnB, 2021.

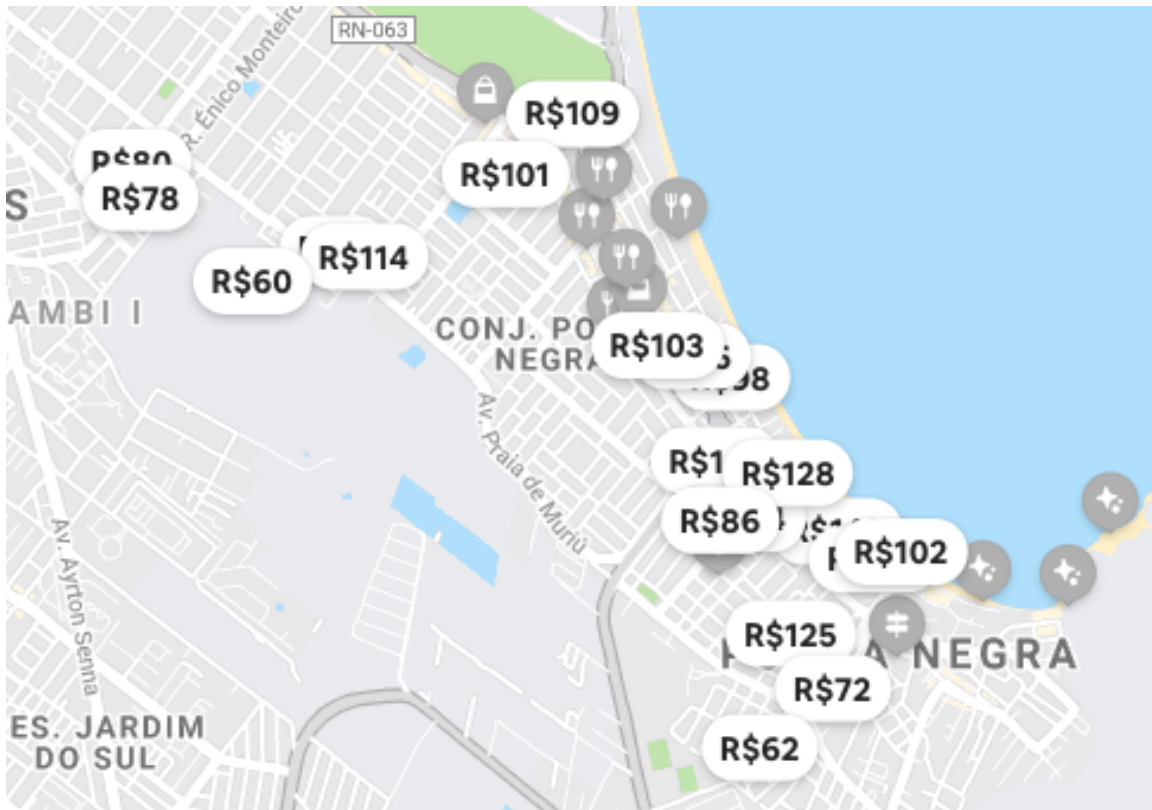


Figura 3: Distribución de inmuebles ofertados en la Zona Sur en septiembre de 2021. Fuente: AirBnB, 2021.

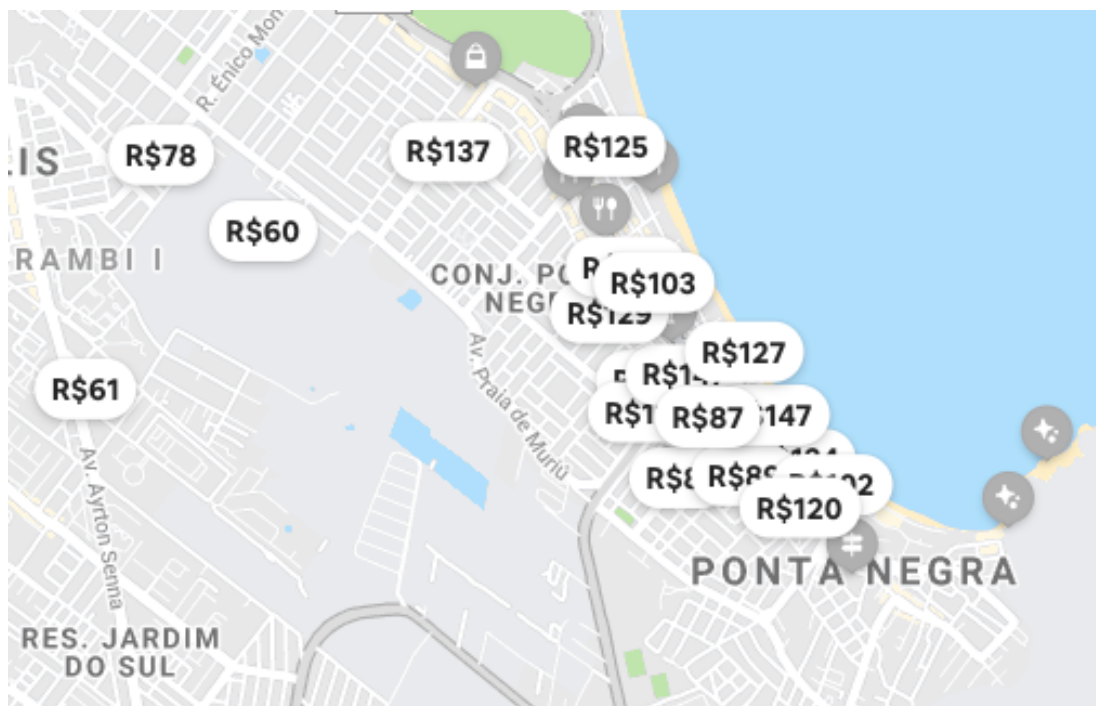


Figura 4: Distribución de inmuebles ofertados en la Zona Sur en diciembre de 2021. Fuente: AirBnB, 2021.

En este sentido, es importante destacar el hecho de que las áreas residenciales Norte y Oeste fueron eliminadas del análisis, ya que no existían índices de ofertas de alquiler por temporada en ningún período del año. En un contexto general, estas áreas se caracterizan

principalmente por personas con un estatus social más bajo, además de que la ubicación de los desarrollos en estas áreas no permite el surgimiento de inversiones económicas dirigidas al sector turístico. Así, se nota el interés del mercado de alquiler de viviendas en dotarlas dentro de zonas con potencial de crecimiento turístico, preferentemente que cuenten con puntos de ocio cercanos como: la presencia del frente de playa cerca de viviendas, con bares y centros comerciales.

Además, se notó que, si bien existe una alta concentración de inmuebles en alquiler por temporada en la franja costera - zona turística tradicional de la ciudad estudiada -, también existen focos de concentración de espacios ofertados fuera de estas áreas, donde el uso sería inicialmente residencial. Ejemplos de ello son la oferta inmobiliaria en los barrios de Petrópolis y Lagoa Nova en las Figuras 1 y 2 y en el barrio de Capim Macio, en el Conjunto Habitacional Ponta Negra y en Vila de Ponta Negra en las Figuras 3 y 4. El barrio de Petrópolis es tradicionalmente un barrio residencial de altos ingresos. A su vez, el barrio de Lagoa Nova tiene un fuerte uso comercial y residencial, que es predominantemente de clase media. El barrio de Capim Macio es predominantemente residencial, ocupado por familias de clase media alta. El Conjunto Habitacional Ponta Negra, en cambio, proviene de un proyecto del Banco Nacional de Vivienda, ocupado por jubilados de clase media baja. Finalmente, Vila de Ponta Negra es el vestigio de una colonia de pescadores, habitada por familias de clase baja.

Así, los procesos de gentrificación ocurren no solo en áreas donde el potencial turístico es inherente, es decir, donde se esperaría un proceso similar provocado por otras actividades dirigidas a los visitantes: por el contrario, también se ofrecen áreas previamente destinadas al uso diario de los vecinos, a los viajeros. Incluso afecta a barrios residenciales con diferentes perfiles de ingresos familiares. Por lo tanto, con la llegada de AirBnB, se pueden gentrificar más áreas, además de las afectadas por los procesos de gentrificación "tradicionales". Este resultado fue consistente con el observado por Izquierdo, Rodríguez y Devesa (2017) en Alicante, España.

Esto revela que contextos de escasa regulación en las aplicaciones de alquiler de propiedad estacional generan efectos adversos de esta actividad, emergiendo en dinámicas de segregación urbana masiva y procesos de reorganización de la ciudad no previstos, o no cubiertos, por los planes administrativos gubernamentales, como los planes directores. La reducción del parque habitacional y la expansión de la zona de interés turístico bajo áreas residenciales pueden generar efectos que pueden ser controlados por instrumentos de planificación urbana y derecho urbanístico que organizan la producción de las ciudades y el uso de sus espacios construidos en base a la permanencia de la población local en sus hogares.

5. CONSIDERACIONES FINALES

Este trabajo buscó evidencia de procesos de gentrificación provocados por el crecimiento de AirBnB en la ciudad de Natal, Rio Grande do Norte, Brasil. Para ello, se analizaron las ofertas de espacios completos en la propia plataforma, realizando la búsqueda en diferentes periodos del año 2021.

La literatura internacional sobre el tema indica que el crecimiento del alquiler turístico puede desencadenar procesos de gentrificación de dos maneras. La primera se debe a la reducción del stock de inmuebles ofertados en el mercado de alquiler residencial. La segunda se debe a la expansión de las fronteras de las zonas turísticas en las ciudades, lo que puede conducir a procesos de mayor costo de vida local.

Los resultados obtenidos proporcionaron evidencia de que puede haber procesos de gentrificación causados por el crecimiento de las actividades de la plataforma AirBnB. En primer lugar, se observó que no existe variación, ni cuantitativa, ni espacial, en la oferta de propiedades en el sitio web a lo largo del año, lo que permite deducir que estas propiedades no están disponibles para alquiler residencial, sino solo para turismo. En segundo lugar, se observó que, si bien existe una mayor concentración de estos espacios en la zona turística - que ya está pasando por procesos tradicionales de gentrificación -, también hay indicios de extenderse fuera de ella, en barrios tradicionalmente residenciales.

Esta evidencia reitera el argumento de que es importante fortalecer la regulación urbanística en este tipo de actividad, si existe la intención de los gestores públicos de controlar los procesos de gentrificación (GURGEL; FRANÇA, 2021a). El caso del barrio Mãe Luiza, amparado por una estrategia de ordenamiento urbano orientado a proteger áreas residenciales de bajos ingresos (GURGEL; FRANÇA, 2021b), es un ejemplo del éxito de esta posibilidad. Es importante que se realicen más investigaciones, en Natal y en otros contextos en Brasil y alrededor del mundo, para evaluar los impactos del crecimiento desregulado del alquiler turístico, con el fin de contribuir a los académicos y urbanistas en la comprensión de este fenómeno.

REFERENCIAS

Campbell, M. *et al.* (2019). Disrupting the regional housing market: Airbnb in New Zealand. *Regional Studies, Regional Science*, 1 (6), pp. 139-142.

Corrêa, R. L. *O espaço urbano*. (1989). San Pablo, San Pablo/Brasil: Ática.

Gurgel, G. L., & França, M. C. (2021a). Invasão turística desregulada: a relação entre crescimento do AirBnB e gentrificação na cidade do Natal/RN. *In: Zanetoni, J. P. L., Meneghetti, R. R., & Lopes, C. D. S. Direito administrativo e gestão pública II* (pp. 24-27). Florianópolis, Santa Catarina/Brasil: CONPEDI.

Gurgel G. L., & França, M. C. (2021b). *Mãe Luiza resiste: o zoneamento regulando a ação do mercado*. Recuperado en 21 de noviembre, 2021, de: <https://cidadesemtrase.wixsite.com/contranarrativas/p%C3%B4steres>.

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), pp. 399-416.

Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents?: evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24.

Izquierdo, L. M., Rodríguez, A. R., & Devesa, M. J. S. Turismo colaborativo: ¿está AirBnB transformando el sector del alojamiento? *Economistas*, 150, pp. 107-119.

Konzen, L. P. (2013). *Norms and space: understanding public space regulation in the tourist city*. Tese de Doctorado Università Degli Studi di Milano, Milán, Italia.

Silveira, I. R. S. P. (2018). *O desafio de regulamentar a economia de compartilhamento: o caso do Airbnb face o direito à moradia*. Trabajo de Conclusión de Curso de Grado, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, Rio Grande do Norte, Brasil.

Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77 (3), pp. 462-465.

Soares, A. L. V., & Mendes Filho, L. A. M. (2016). Turismo e hospedagem compartilhada: o uso do Airbnb por turistas em Natal/RN. *CULTUR: revista de cultura e turismo*, 10 (2), pp. 33-38.

Tavolari, B. (2017). Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: Zanatta, R. A. F., Paula, P. C. B., & Kira, B. (org.). *Economias de compartilhamento e o direito* (pp. 259-278). Curitiba, Paraná/Brasil: Juruá.

Vasconcelos, P. A. (2013). Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: Vasconcelos, P. A., Corrêa, R. L., & Pintaudi, S. M. (org.). *A cidade contemporânea: segregação espacial* (pp. 17-37). San Pablo, San Pablo/Brasil: Contexto.

Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56 (13), pp. 2709-2726.

Yrigoy, I. (2016) The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification?: the case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain). In: *15 Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la Age: turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo*. (pp. 281-289). Palma, Baleares/España: Societat D'Història Natural de Les Balears.

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21 (580), pp. 1-31.