

## Panorama do Airbnb em Fortaleza-Brasil: Caracterização da oferta e métricas de desempenho

### Overview of Airbnb in Fortaleza-Brazil: Supply characterization and performance metrics

**Anna Isabelle Gomes Pereira Santos**

Universidade Estadual do Ceará, Brasil  
annaisabellegps@gmail.com

**André Riani Costa Perinotto**

Universidade Federal do Delta do Parnaíba, Brasil  
perinotto@ufpi.edu.br

**Jakson Renner Rodrigues Soares**

Universidade da Coruña, Espanha  
jakson.soares@udc.gal

**Tiago Savi Mondo**

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina, Brasil  
tiagomondo@gmail.com

### Resumo

O Airbnb se destaca no setor do turismo como uma das transformações recentes mais significativas no mercado ponto a ponto de aluguel de temporada de curto prazo. O objetivo deste estudo é analisar o panorama da oferta e as métricas de desempenho desta plataforma em Fortaleza-CE-Brasil. Para coleta dos indicadores foram utilizados dados do AirDNA de 2018 e 2020, consultados respectivamente em fevereiro/2019 e fevereiro/2021. A análise se deu por meio de tabulação das informações quantitativas, análise de distribuição geográfica e do conteúdo levantado. O aumento da demanda turística em Fortaleza possibilitou o crescimento do uso e oferta do Airbnb, que cresce a cada ano com 75% das ofertas de espaços inteiros e concentrados nas áreas turísticas (e hoteleiras) da cidade, no entanto, há opções de ofertas disponíveis além desse circuito. Analisando o impacto da pandemia da Covid-19, as métricas de desempenho do Airbnb demonstram maior resiliência quando comparada com o setor hoteleiro. Esta pesquisa pode ser utilizada como ferramenta de suporte para o planejamento e gestão dos negócios turísticos em Fortaleza.

**Palavras-chave:** Meios de hospedagem; Airbnb; Fortaleza; aluguel de temporada; métricas de desempenho.



## Abstract

Airbnb stands out in the tourism industry as one of the most significant recent transformations in the point-to-point short-term vacation rental market. The objective of this study is to analyze the supply scenario and the performance metrics of this platform in Fortaleza-CE-Brazil. For the collection of indicators, data from AirDNA from 2018 and 2020 were used, consulted respectively in February/2019 and February/2021. The analysis was carried out through the tabulation of quantitative information, analysis of geographic distribution and the collected content. The increase in tourism demand in Fortaleza allowed the growth of the use and supply of Airbnb, which grows each year with 75% of the offers of entire spaces and concentrated in the tourist (and hotel) areas of the city. However, there are supply options available beyond that circuit. Looking at the impact of the Covid-19 pandemic, Airbnb's performance metrics demonstrate greater resilience when compared to the hospitality industry. This research can be used as a support tool for the planning and management of tourism businesses in Fortaleza.

**Keywords:** Hosting facilities; Airbnb; Fortaleza; vacation rentals; performance measure.

## 1. Introdução

No final do século XX, o consumo exacerbado reverberou na exploração dos recursos naturais, trazendo à tona a preocupação com a utilização racional e adequada desses recursos e a necessidade de desenvolvimento de modelos de negócio sustentáveis (Botsman & Rogers, 2011). Assim, o início dos anos 2000 assistiu ao surgimento de novos modelos de negócio que incentivaram os indivíduos a experimentar modos alternativos de aquisição e consumo diferentes do modelo tradicional de propriedade (Bardhi & Eckhardt, 2012).

A economia compartilhada surge nesse contexto, na esteira de novas práticas capazes de reorganizar o modo como as pessoas produzem, consomem, trocam, inovam, investem e vivem, podendo ser definido como a remodelagem do compartilhamento de bens e serviços ampliados pelas novas tecnologias (Botsman & Rogers, 2011).

No segmento turístico, e especificamente no setor de hospedagem, o Airbnb foi uma das empresas criadas a partir dessa dinâmica, com a proposta de utilizar espaços antes impensáveis – como casas – para hospedagens baseadas no aluguel de curto prazo, e buscando a ressignificação e alteração de práticas de consumo (Botsman & Rogers, 2011).

O AirBnb é uma das transformações mais recentes e significativas no turismo em todo mundo, revolucionando a prática de hospedagem ponto a ponto com uma plataforma tecnológica que se expandiu rapidamente e de forma inesperada (Guttentag, 2015). Sua plataforma online conecta indivíduos que necessitam de alojamento com anfitriões que buscam ofertar espaços ociosos que normalmente envolvem um “lugar inteiro” (casa, condomínio, etc.) ou um “quarto privado” em uma residência onde o anfitrião também esteja presente, e mais recentemente quarto de hotéis. O inventário diversificado inclui acomodações exóticas (castelos, iglus, casas em árvore, etc.), e ofertas que vão de modestas a extremamente luxuosas, possibilitando atingir necessidades e expectativas de diferentes usuários.

A ascensão do Airbnb provocou reverberações no setor turístico, mais diretamente na indústria da hospitalidade, nos mercados imobiliários e nas regulamentações de marcos

legais (Guttentag, 2015; Hassanli, Small & Darcy, 2019), transformando incontáveis indivíduos em microempreendedores de hospitalidade e tornando o alojamento turístico uma questão política em diversas cidades pelo mundo (Guttentag, 2017), consolidando o Airbnb como tema de interesse mundial e acadêmico.

As publicações de pesquisa iniciaram em 2015 (Andreu, Bigne, Amaro & Palomo, 2020), sendo que a maioria das 72 pesquisas do Airbnb foi publicada recentemente e conduzida principalmente por pesquisadores nos EUA, Canadá e Europa (Guttentag, 2019). Conforme Humes e de Lamônica Freire (2020), através de estudo bibliométrico de artigos que tratam do Airbnb entre 2008 e 2018, de 57 artigos publicados em 14 periódicos do campo do Turismo e Administração, o ano de 2018 concentrou 32 dessas publicações.

Já com relação à geografia dos locais de estudo, a revisão de literatura sobre o Airbnb conduzida por Guttentag (2019) demonstrou que grande parte dos estudos (40,2%) coletou seus dados nos EUA/Canadá, 29,5% na Europa, e apenas 1,8% no Caribe /América Latina.

A cada ano, a demanda turística de Fortaleza se amplia assim como a oferta dos meios de hospedagem, chegando em 2018 a receber um pouco mais de três milhões e meio de turistas (Secretaria de Turismo do Ceará, 2020). É importante que se conheça como o Airbnb está sendo utilizado na cidade, quais ofertas estão disponíveis, atributos dessas ofertas, localização, as métricas de desempenho, como receita, taxa média e taxa de ocupação, entre outros.

Souza e Leonelli (2021: 491) analisaram o panorama da pesquisa sobre o Airbnb no mundo e ofertou uma agenda de pesquisa para o Airbnb no Brasil, e dentre os temas que identificaram necessidade de avanço foi na caracterização da presença do Airbnb, de forma a ser possível o entendimento de “como esse agente transnacional, que opera sem distinguir os territórios, altera as dinâmicas das localidades individualmente”. Ainda de acordo Souza e Leonelli (2021), a pesquisa brasileira pouco tem caracterizado a presença, alterações e impactos do Airbnb em seu território.

Dentro dessa temática, não existem publicações que caracterizem a presença do Airbnb e identificação da oferta no destino turístico de Fortaleza. Assim, reconhecendo a relevância da temática no mercado turístico, principalmente como um novo ator no segmento de alojamentos, esta pesquisa tem como problemática: Qual a oferta, caracterização e desempenho da plataforma Airbnb em Fortaleza-CE – Brasil?

Desta maneira, o objetivo deste trabalho é analisar o panorama atual da oferta, características e métricas de desempenho da plataforma Airbnb em Fortaleza, analisando as similaridades e diferenças das ofertas com outros destinos turísticos e das métricas com desempenho do setor hoteleiro de Fortaleza.

Cabe destacar que a pesquisa pode ser utilizada como ferramenta de suporte para o planejamento e gestão dos negócios turísticos em Fortaleza e pode ser subsídio para ampliar o entendimento de outros setores da cadeia do turismo que se relacionam com o Airbnb. Diferenças significativas no tamanho, estrutura e função do fornecimento de aluguel ponto a ponto em vários tipos de ofertas e destinos turísticos deve levar a diferentes impactos na

habitação e no mercado turístico, que devem ser tratados por meio de políticas ajustadas às condições locais (Adamiak, Szyda, Dubownik & García-Álvarez, 2019).

Além dessa primeira seção introdutória, o artigo está organizado em 5 seções. Na segunda seção oferece-se uma revisão da literatura a respeito do Airbnb e dos meios de alojamento no território de estudo. Na terceira seção apresenta-se a metodologia seguida nessa investigação e na quarta se encontra a discussão dos resultados do estudo. Finalmente, na quinta e última encontram-se as considerações finais e implicações dos resultados do estudo.

## **2. Revisão de literatura**

### **2.1. O Airbnb**

O Airbnb é uma empresa que opera uma plataforma global para estadias e experiências únicas, cujo modelo de mercado conecta anfitriões e hóspedes, online ou por meio de dispositivos móveis para reservar espaços e experiências em todo o mundo. Guttentag (2019) define como uma plataforma na qual indivíduos podem alugar seus espaços como alojamento turístico, envolve um “local inteiro” (casa, condomínio etc.) ou uma “sala privada” em uma residência onde o anfitrião está presente. Desde sua fundação em 2007, o Airbnb se expandiu de um único colchão de ar no piso do apartamento dos fundadores para 5,6 milhões de ofertas de acomodações particulares em mais de 220 regiões e países em todo o mundo (informações até 30 de setembro de 2020) (Airbnb, 2020a).

Airbnb é uma empresa que opera uma plataforma global para estadias e experiências únicas, cujo modelo de mercado conecta anfitriões e hóspedes, online ou por meio de dispositivos móveis para reservar espaços e experiências em todo o mundo. Guttentag (2019) define como uma plataforma na qual indivíduos podem alugar seus espaços como alojamento turístico, envolve um “local inteiro” (casa, condomínio etc.) ou uma “sala privada” em uma residência onde o anfitrião está presente. Desde sua fundação em 2007, o Airbnb se expandiu de um único colchão de ar no piso do apartamento dos fundadores para 5,6 milhões de ofertas de acomodações particulares em mais de 220 regiões e países em todo o mundo (informações até 30 de setembro de 2020) (Airbnb, 2020a).

O Airbnb sempre é dado como um exemplo bem-sucedido de uma plataforma da economia compartilhada. Na concepção seminal do Airbnb em 2007, e mesmo após o lançamento oficial em agosto de 2008, não era possível alugar espaços inteiros, apenas quartos ociosos em espaços com a presença do anfitrião, apenas em 2009 a plataforma permitiu a locação de espaços inteiros sem o anfitrião estar presente (Gallagher, 2018).

No entanto, existem críticas a essa caracterização quanto a existência de uma economia que possua, como base, o compartilhamento. Alguns autores colocam que não se trata realmente de compartilhar, mas da generalização do acesso, por um curto período, a um conjunto de itens cuja propriedade é detida por outros consumidores (Bardhi & Eckhardt, 2012; Eckhardt & Bardhi, 2015).

Frenken e Schor (2017) colocam o compartilhamento de capacidade ociosa como elemento central para a definição de economia compartilhada, e argumentam que economia

compartilhada consiste apenas nas partes dos setores onde os ativos não utilizados estão realmente sendo colocados em circulação. Assim, no caso do Airbnb, quando o proprietário disponibiliza ativos que estão ociosos (quarto ou casa), isso tipificaria o compartilhamento de um bem ocioso, sendo assim classificado economia compartilhada, no entanto, quando as pessoas adquirem bens imóveis com o propósito de os alugar através desta plataforma, isso constituiria a administração de um local de alojamento comercial, como um hotel (Frenken & Schor, 2017).

No ano de 2019, o Airbnb estava com 4 milhões de anfitriões (sendo 55% mulheres), 23% a mais que no ano anterior. Além disso, as 54 milhões de ofertas ativas no site do Airbnb (tais como: locais inteiros, quartos e quartos compartilhados) foram feitas reservas de 327 milhões de pernoites e experiências na plataforma e, desde a fundação, houve mais de 825 milhões de visitantes no Airbnb. Cerca de 69% da receita nesse ano (2019) foi gerada por estadias de hóspedes repetidos, indicando a satisfação dos hóspedes com a utilização da plataforma (Airbnb, 2020b).

A redução no custo de acomodação permite que os viajantes considerem e selecionem destinos, viagens e atividades turísticas que, de outra forma, não teriam acesso. Conforme Gunter e Önder (2018), a acomodação oferecida por meio de serviços ponto a ponto costuma ser mais barata do que em hotéis e pousadas tradicionais, e os apartamentos grandes atendem melhor às necessidades de alguns viajantes. Gallagher (2018) ressalta que o sucesso do Airbnb advém de fatores como preço e diversidade de acomodações e, como fator menos tangível, a insatisfação com a comoditização em massa de grandes cadeias de hotel. Além disso, há a opção de ficar em bairros fora do circuito de hotéis (Gallagher, 2018), que permite ao viajante experimentar a cidade além dos centros comerciais e turísticos.

Guttentag, Smith, Potwarka e Havitz (2018) pesquisaram mais de 800 usuários do Airbnb, principalmente no Canadá e nos EUA, e concluíram que eles eram atraídos principalmente pelos benefícios práticos do Airbnb (como preço, localização e comodidades domésticas), mas os experienciais (por exemplo, interação social, autenticidade e novidade) ainda eram importantes para alguns convidados.

A ascensão do Airbnb provoca reverberações no setor de turismo, mais diretamente no setor de hospedagem. Conforme Dogru, Mody e Suess (2019), a expansão do Airbnb no cenário de hospedagem afetou métricas de desempenho do setor hoteleiro tanto entre hotéis de baixo custo quanto nos segmentos de classe alta. Já Zervas, Proserpio e Byers (2017) afirmam que é possível apontar indícios que o Airbnb apresenta impactos reais nas receitas dos hotéis. De forma adversa, Mhlanga (2019) afirma que apesar do Airbnb ter um impacto significativo e negativo nas ocupações dos hotéis tem um efeito não significativo nos preços dos hotéis e no RevPAR<sup>1</sup>.

Além de potencialmente perturbar o setor hoteleiro, o Airbnb também é frequentemente percebido como perturbando comunidades em todo o mundo, à medida

---

<sup>1</sup> RevPar é a abreviação para “revenue per available room” que significa “receita por quarto disponível”, e é uma das métricas mais importantes para serviços de alojamento. É uma forma simples de visualizar a receita gerada mediada pela oferta disponível.

que residências para moradores são transformadas em alojamentos turísticos (Guttentag, 2019), provocando inúmeras batalhas regulatórias. O Airbnb defende que a realidade dos serviços no Brasil é diferente dos outros países, pois considera ainda que a Lei do Inquilinato já regulamenta a prática de locação para temporada, no artigo 48 da lei e, portanto, regulamenta o setor, sendo assim, a tentativa de restrição da locação por temporada violaria o direito de propriedade do dono do imóvel (Calcagno, 2020).

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do coronavírus - COVID-19, e assim como toda cadeia do turismo, o Airbnb foi impactado fortemente devido às restrições de viagem em todo mundo. No final do primeiro semestre de 2020, a empresa realizou o corte de 25% da força de trabalho, levantou US\$ 2 bilhões em dívida, interrompeu investimentos em áreas novas, e voltou o foco para o básico, os anfitriões individuais e marketing de marca, de forma aumentar a eficiência nas operações (Airbnb, 2020b).

Em dezembro de 2020, a empresa Airbnb fez a abertura de capital na bolsa, registrando o maior IPO (oferta pública inicial) de ações do ano nos Estados Unidos da América, trazendo para a empresa US\$ 3,5 bilhões (Maciel, 2020), e ficando avaliada em 100 bilhões de dólares.

## **2.2. Caracterização da oferta Airbnb no mundo e no Brasil**

Diversas pesquisas examinaram a oferta Airbnb em vários destinos de forma a compreender de forma mais ampla, o mercado de distribuição no destino e suas características.

Abdar e Yen (2017) examinaram mais de 673.000 listagens do Airbnb em 16 países de forma a investigar as características regionais dos usuários da plataforma por meio da análise da preferência e confiança da multidão, e identificaram três principais fatores relacionados ao número de estrelas e localização, que foram país, tipo de quarto e tipo de propriedade, também verificaram que apartamentos e casas eram os tipos de propriedade mais comuns e a maioria das listagens tinha 4,5 ou cinco estrelas de avaliação. Nessa pesquisa, a oferta brasileira foi analisada, e os três tipos de propriedade mais importantes no Brasil foram: 'Apartamento', 'Casa', 'Cama e Café', em 13.553 ofertas de espaços Inteiros, 5.920 de quartos Inteiros e 648 quartos compartilhados.

Adamiak (2018) examinou 737.000 listagens em 432 cidades europeias e identificou diferenças significativas entre as características de fornecimento do Airbnb de diferentes países (por exemplo, a quantidade de ofertas totalmente dedicadas ao Airbnb), e concluiu que o volume de ofertas correspondia aproximadamente ao tamanho e ao status da cidade como destino de lazer. Adamiak (2018) também descobriu que a proporção relativa de casas inteiras dedicadas a curto prazo para aluguel era mais alta nos principais destinos turísticos.

Adamiak (2019) realizou o estudo com 3.580.044 ofertas ativas do Airbnb em 167 países, e em relação ao tipo de oferta verificou que os espaços inteiros compreendem cerca de 74,6% de todas as ofertas ativas em 167 países e ofertas com os tipos quarto individual, compartilhado e quarto de hotel representam cerca de 25,4%, sendo que ofertas de vários quartos representam 17,5% do total das ofertas e de quartos individuais 7,9%. Em relação a avaliação dos usuários, os valores mais altos foram na Europa do Norte, Central e Oriental,

Estados Unidos, Oceania e China, e as relativamente baixas no Sudoeste Europeu e restante da Ásia.

Com objetivo de expandir a compreensão do papel do Airbnb em vários tipos de destinos de turismo urbano e não urbano, Adamiak (2020) utiliza uma base de dados de 61 mil listagens do Airbnb de cinco países nórdicos, e os resultados mostram que a oferta e o uso do aluguel ponto a ponto estão concentrados em destinos caracterizados pelo rápido aumento do número de visitas turísticas.

Da oferta brasileira, Wu (2016) pesquisou o processo de aprendizagem nos mercados *peer-to-peer* utilizando o caso do Airbnb e, para isso, coletou dados das ofertas Airbnb da praia de Ipanema, no Rio de Janeiro, e apresentou dados gerais dessas ofertas. Os espaços inteiros representam a maioria das ofertas (80%), a classificação geral por estrelas tem 4,5 ou 5 estrelas (86%).

Já Lobo (2018) pesquisou a economia colaborativa e destinos turísticos urbanos, analisando a distribuição espacial da Airbnb em Curitiba e a caracterização da oferta, a partir de dados de relatório da AirDNA com informações de 1.731 anfitriões e 2.230 ofertas, sendo 47,7% de espaços inteiros, 48,6% quartos inteiros e 3,6% quartos compartilhados. A taxa de ocupação geral (53%) é próxima da hotelaria em Curitiba (59%) no período pesquisado (setembro de 2016 a 2017).

Lobo (2017) também buscou analisar a repercussão da economia colaborativa nos destinos urbanos e, para isso, analisou dados das ofertas Airbnb das duas principais cidades brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, com dados públicos da AirDNA. Em São Paulo o número “espaços inteiros” e “espaços compartilhados” estão em equilíbrio quantitativo, representando 48% das 10.125 ofertas, sendo que a maior parte dos anfitriões possuem mais de uma oferta na plataforma, indicando uma “profissionalização” da prática de hospedagem turística, e contribuindo potencialmente para alteração do uso do imóvel, de residencial para turístico. Já no Rio de Janeiro, das 34.687 ofertas, 69% são de espaços inteiros, 28% quartos inteiros e 3% de compartilhados, que indicam aspectos centrais de efeitos de pressão imobiliária e deslocamento de população como observados em cidades como Barcelona, Londres e Nova Iorque.

Rangel e Mondo (2021) realizaram a análise da oferta de espaços inteiros na plataforma Airbnb na cidade de Florianópolis entre os anos de 2018 e 2019 e verificaram que o número de ofertas cresceu entre 2018 e 2019 e diminuiu em 2020, durante a pandemia, momento em que a ocupação do Airbnb se saiu melhor que a do setor hoteleiro.

Especificamente no Ceará e Fortaleza, não temos pesquisas com foco na caracterização da oferta Airbnb, mas temos estudos relacionados à economia compartilhada, como em Paiva (2017), que busca entender as determinantes motivacionais para as práticas do consumo colaborativo de hospedagens da plataforma Airbnb em Fortaleza. Os aspectos relacionados à “internet”, “benefícios Econômicos”, “confiança” e “qualidade” são os aspectos mais relevantes para as práticas de consumo do Airbnb. Já Alves Brandão e Valdevino (2018) investigam como o consumo colaborativo é percebido por anfitriões da plataforma Airbnb na região do Cariri no Ceará, e identificam que as motivações envolveram

redução de custos, renda extra, conhecer pessoas, novas amizades, curiosidade e possibilidade de ajudar.

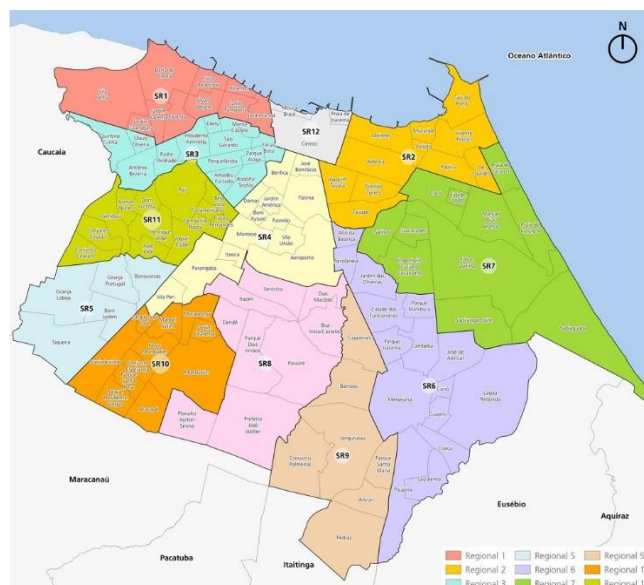
### 2.3. Destino turístico de Fortaleza e cenário dos meios de hospedagem

A população de Fortaleza em 2019 é 2.669.342 habitantes, sendo a 5ª mais populosa do país (IBGE, 2020). Com cerca de 315 km<sup>2</sup> de área total, Fortaleza está dividida administrativamente em doze Secretarias Regionais (Figura 1). O litoral de Fortaleza possui uma extensão de 34 quilômetros, com um total de 15 praias principais. As praias mais frequentadas são: Praia do Futuro (leste), Meireles, Mucuripe e Praia de Iracema (norte), Leste-Oeste e Barra do Ceará (Oeste) (Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2020).

Fortaleza, principal portão de entrada de visitantes do Estado, é núcleo receptor que polariza a cadeia produtiva de turismo e, assim como as demais capitais brasileiras, é polo indutor do turismo, conforme estabelecido no Plano Nacional de Turismo e no Programa de Regionalização do Turismo (Ministério do Turismo, 2013). Além de ser destino privilegiado no segmento de sol e mar, devido a seu litoral semiárido, com temperatura média, concentração de chuvas que permitem o usufruto turístico quase todo ano, evidenciado na construção da imagem turística como a Cidade do Sol (Dantas, 2020).

A Conta Satélite do Turismo do Ceará – CST, ano base 2013, calculada pelo Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE), demonstrou que o impacto do turismo no PIB do Ceará é de 5% (Instituto de Pesquisa do Ceará, 2018), e a estimativa é que o turismo deva representar 10% do PIB em 2028, e 25% em 2033 (Nascimento, 2018). Já em Fortaleza, o IPECE demonstrou que, em 2016, a receita turística foi responsável por 25,2% do PIB da capital cearense (Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2017).

Figura 1. Bairros e regionais de Fortaleza

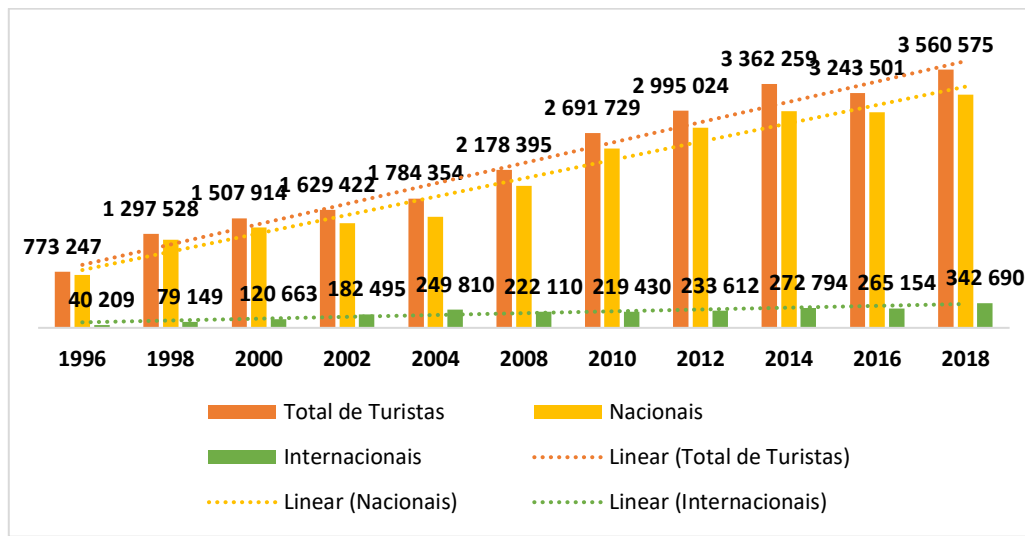


Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza (2021).



Alavancada pela abertura do aeroporto internacional Pinto Martins em 1998, a demanda turística via Fortaleza passou de 773 mil turistas em 1996 para 3,560 mil em 2018, crescendo em 360% (Gráfico 1), de acordo com informações da Secretaria de Turismo do Ceará (2019). Destaca-se que o fluxo turístico internacional no Ceará cresceu em 750%, passando de 40 mil em 1996 para 342 mil em 2018.

Gráfico 1. Demanda turística histórica via Fortaleza



Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados da Secretaria de Turismo do Ceará (2019).

Para acomodar essa demanda, a rede hoteleira de Fortaleza em 2018 consistia em 247 meios de hospedagem (MH), com 11.758 unidades habitacionais (Uhs) e 29.474 leitos, representando 29,55% dos leitos da rede de hospedagens no Ceará (Tabela 1) (Secretaria de Turismo do Ceará, 2019). A oferta de leitos entre 2010 e 2018 cresceu em 9,76%, já o número de turistas via Fortaleza no período cresceu em 32% (Gráfico 1).

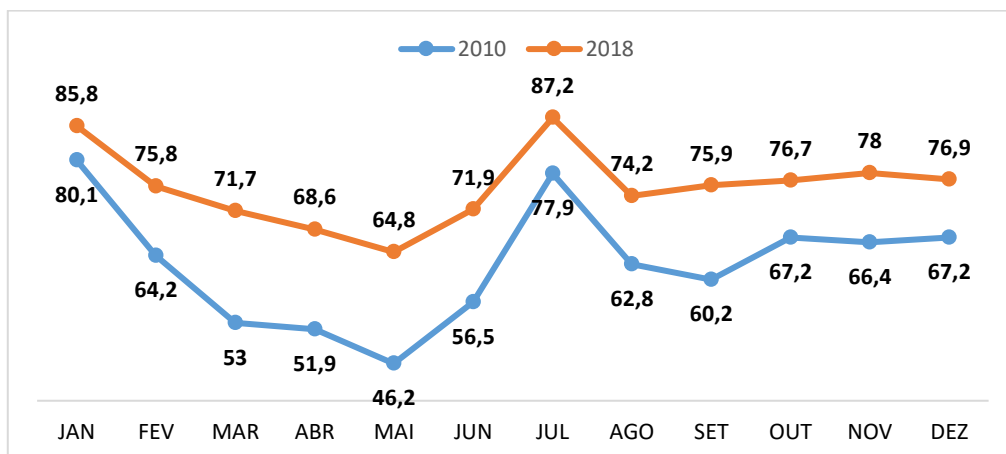
Tabela 1. Oferta hoteleira em Fortaleza e Ceará em 2010 e 2018

Cidade	Oferta Hoteleira								
	2010			2018			Crescimento (%)		
	MH	Uhs	Leito	MH	Uhs	Leito	MH	Uhs	Leito
<b>Fortaleza</b>	203	10.563	26.853	247	11.758	29.474	21,67	11,31	9,76
<b>Total Ceará</b>	1.044	25.787	68.040	1.734	38.950	99.726	66,09	51,05	46,57

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados da Secretaria de Turismo do Ceará (2019).

A taxa de ocupação da rede hoteleira também cresceu de 2010 a 2018, subindo de uma taxa média de ocupação de 62,8% em 2010 para 75,63% em 2018, conforme Gráfico 2.

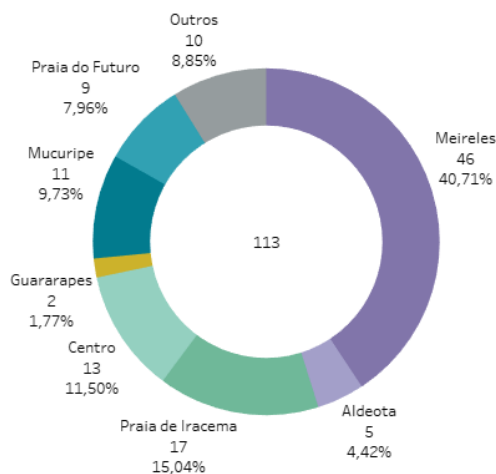
Gráfico 2. Sazonalidade da taxa de ocupação da rede hoteleira (%) em 2010 e 2018



Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados da Secretaria de Turismo do Ceará (2017, 2019).

Através de consulta aos dados do Cadastur<sup>2</sup>, cadastro do governo das empresas e profissionais do setor do turismo no Brasil, verifica-se que, no segundo trimestre de 2020, havia 113 meios de hospedagem cadastrados de Fortaleza – ver Gráfico 3.

Gráfico 3. Distribuição geográfica dos meios de hospedagem de Fortaleza no Cadastur no 2.º trimestre de 2020



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados do Cadastur.

A grande maioria dos meios de hospedagem se localiza na orla marítima e suas proximidades, principalmente nos bairros Meireles, Praia de Iracema, Mucuripe e Praia do

<sup>2</sup> Disponível em: <http://dados.turismo.gov.br/cadastur>. Acesso em: 11 fev. 2021.

Futuro, que concentram 86% da oferta hoteleira da cidade, sendo 81 hotéis, 14 pousadas, 7 flats e 6 albergues.

Do ponto de vista do destino turístico de Fortaleza, a oferta de plataforma Airbnb possibilitou criar uma nova capacidade de acomodação, de forma a atender a demanda turística da cidade, além de atuar como um intermediário na comercialização da oferta da acomodação turística existente. No entanto, as ofertas de acomodação via Airbnb também entram em uma competição com empresas de acomodação estabelecidas, particularmente hotéis econômicos, albergues e pousadas (Dogru *et al.*, 2019).

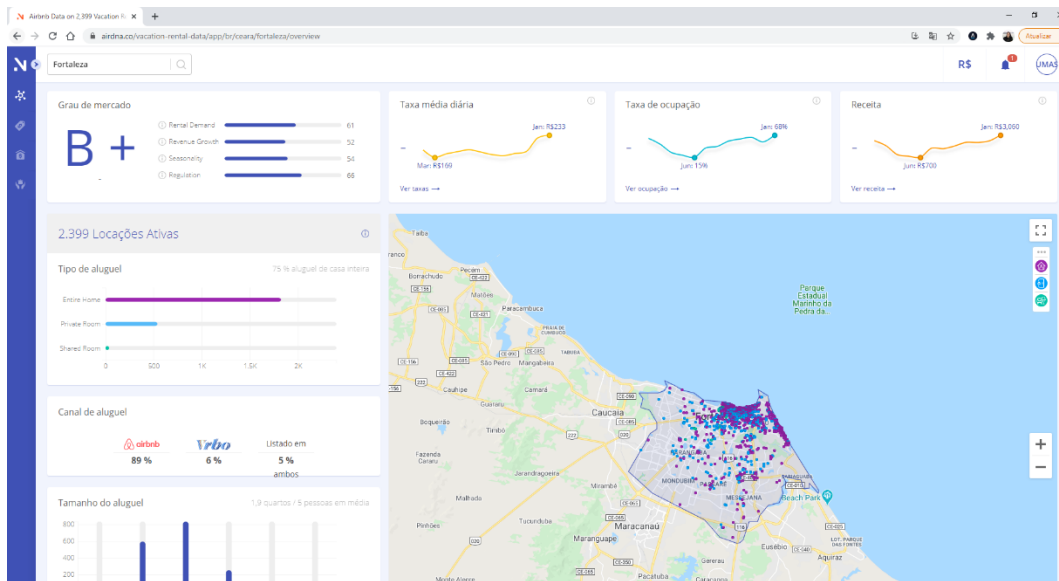
### **3. Metodologia**

Esta pesquisa é de natureza aplicada com uma abordagem qualitativa e de caráter exploratório-descritivo. Para Gray (2012), os estudos exploratórios são especialmente úteis quando não se sabe o suficiente sobre um fenômeno. Ainda Minayo (2012) sobre o aspecto descritivo que proporciona uma visão geral acerca do fato investigado, retratando fenômenos ou estabelecendo relações entre variáveis, com objetivo de descrever características de grupos e verificar a existência de relação entre variáveis (Gray, 2012: 36).

Este estudo está baseado em uma investigação teórica e conceitual desenvolvida a partir de pesquisa bibliográfica em artigos e material disponível na internet para melhor compreensão do fenômeno em investigação. Já os dados foram extraídos da AirDNA ([www.airdna.com](http://www.airdna.com)), empresa que coleta estatísticas sobre as características das ofertas do Airbnb a partir das informações disponíveis publicamente no site do Airbnb para várias cidades em todo mundo, utilizando a plataforma MarketMinder, que apresenta várias métricas do Airbnb, atualizados diária ou mensalmente, através de um painel interativo, composto por mapas, gráficos e filtros ajustáveis (ver Figura 2).

O Airbnb não fornece acesso público aos dados, assim os dados podem ser coletados através de consulta ao site de forma sistêmica, ou através de conjuntos de dados disponíveis em fontes secundárias particulares como o site Inside Airbnb ([insideairbnb.com](http://insideairbnb.com)) e Tom Slee ([tomslee.net](http://tomslee.net)) ou comerciais como o AirDNA. No Inside Airbnb, para o Brasil, apenas os dados do Rio de Janeiro estão disponíveis e em Tom Slee não há dados de cidades brasileiras. A AirDNA coleta dados de 80.000 cidades em todo o mundo e os apresenta em métricas convencionadas no setor de hospedagem com as quais é possível caracterizar o mercado Airbnb (AirDNA, 2019a) e para acesso a ferramenta é necessário o pagamento de uma subscrição.

Figura 2. Visão da página inicial da plataforma MarketMinder



Fonte: AirDNA (2021).

A coleta das informações na plataforma foi realizada em dois anos diferentes. A primeira coleta foi realizada em fevereiro/2019 e a segunda em fevereiro/2021. Algumas métricas disponíveis em 2019 já não estavam disponíveis na plataforma em 2021, como a cidade de origem dos hóspedes, número de turistas internacionais, e não foram utilizadas.

Como o objetivo dessa pesquisa é apresentar as características da oferta Airbnb que podem ser relacionadas com os principais aspectos turísticos da cidade de Fortaleza, as discussões aqui desenvolvidas partem das dimensões e variáveis que podem definir o fornecimento do Airbnb na cidade de Fortaleza, e descritas no Quadro 1.

Quadro 1. Dimensões e variáveis relacionadas a oferta Airbnb

Dimensão	Variáveis	Descrição	
<b>Histórico da oferta</b>	Evolução da oferta	Histórico da quantidade de ofertas disponíveis no Airbnb em determinada cidade.	
<b>Características da oferta</b>	Ofertas ativas	Loções ativas são aquelas que tiveram pelo menos um dia reservado ou disponível no último mês.	
	Tipo da oferta	espaço inteiro	Ofertas em que o anfitrião disponibiliza todo espaço para o hóspede.
		quarto inteiro	Ofertas em que o anfitrião disponibiliza um quarto exclusivo para o hóspede e compartilha com ele os espaços comuns.
		quarto compartilhado	Ofertas em que o anfitrião disponibiliza um quarto compartilhado para o hóspede e compartilha com ele os espaços comuns.
	Número de quartos	Informa a quantidade de quartos disponíveis nas ofertas ativas.	
	Facilidades domésticas	Indica as amenidades domésticas disponíveis nas ofertas ativas.	
	Distribuição espacial das ofertas	Distribuição no mapa da cidade da localização espacial das ofertas ativas.	
<b>Avaliação dos usuários</b>	Classificação por estrelas por área de experiência	Média da classificação por estrelas (mínimo 1 e máximo 5) da experiência do usuário na hospedagem para as áreas: Limpeza, Precisão, Check in, Comunicação, Localização e Valor.	
	Média geral da avaliação	Informa a média geral de avaliação da experiência do usuário com base nas seis áreas de classificação	
<b>Métricas de desempenho</b>	Taxa de ocupação	O número de dias reservados dividido pelo número total de dias disponíveis para aluguel nos últimos 12 meses. As propriedades sem reservas são excluídas.	
	Taxa média diária (ADR)	Taxa média reservada por noite mais taxas de limpeza para todos os dias reservados no último ano.	
	Receita	A receita média mensal (taxa por noite mais taxas de limpeza) ganha nos últimos 12 meses. Não inclui impostos, taxas de serviço ou taxas adicionais de hóspedes. A receita anual representa a mediana nos últimos 12 meses.	

Fonte: Elaborado pelo autor com base em AirDNA (2021).

Para o indicador lido em fevereiro de 2021, os dados dos últimos 12 meses são relativos ao período de Fev/2020 a Jan/2021, e serão referenciados nas tabelas de leitura do indicador apenas como Jan/2021 e, para facilitar as comparações, contabilizados como o indicador do ano de 2020.

Ao final, os dados foram conferidos com a literatura apresentada na revisão teórica, analisados e validados por meio do procedimento de emparelhamento (Laville & Dionne, 1999), associando os dados recolhidos a um ou mais modelos teóricos com a finalidade de

compará-los, de forma a buscar compreender o fenômeno estudado, juntando a teoria à realidade avaliada, com objetivo de proporcionar qualidade à pesquisa.

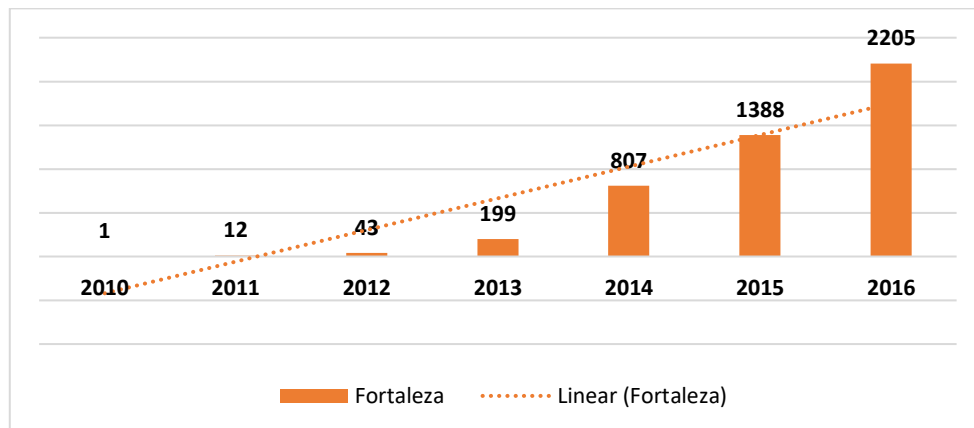
#### 4. Resultados e discussão

Essa seção objetiva caracterizar o serviço de hospedagem ofertado pela plataforma Airbnb no destino turístico de Fortaleza. Dessa forma, apresentando indicadores das características das acomodações, demanda, receita, distribuição geográfica e métricas de desempenho. Desse modo, de forma a apresentar o mercado do Airbnb em Fortaleza, serão feitas análises baseadas no mercado global e brasileiro.

##### 4.1. Histórico da oferta na plataforma Airbnb

O Gráfico 4 apresenta a evolução das ofertas Airbnb em Fortaleza, e indica que, anteriormente a chegada oficial da Airbnb ao Brasil, em 2012, com a instalação do escritório em São Paulo, já existiam anúncios ofertados na cidade de Fortaleza, embora com um número pouco representativo. Um aumento significativo é observado em 2014, com a Copa do Mundo FIFA de 2014 no Brasil, dado que Fortaleza foi umas das 12 cidades do Brasil escolhidas para sediar os jogos.

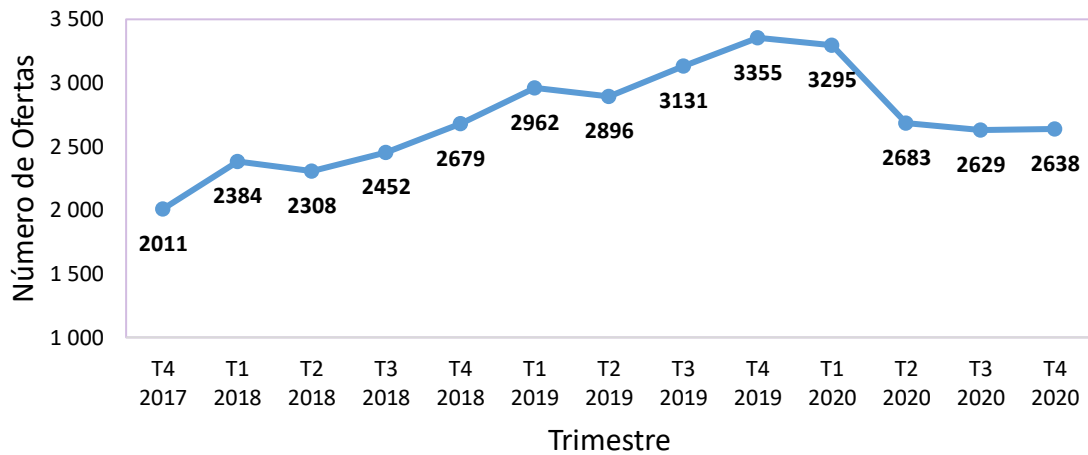
Gráfico 4. Número de ofertas no Airbnb em Fortaleza entre 2010 e 2016



Fonte: Elaborado pelo autor, com base em Bucciarelli (2019).

Avaliando esse mesmo indicador numa visão trimestral (Gráfico 5), em 2020 houve uma paralisação do crescimento de ofertas anunciadas na plataforma, motivado, ao que o contexto indica, pela pandemia da COVID-19. O quarto trimestre de 2020 (T4'2020) encerrou com uma queda de 21,4% no número de ofertas da plataforma em relação ao mesmo trimestre de 2019 (T4'2019), caindo de uma média de 3.355 ofertas para 2.638.

Gráfico 5. Evolução trimestral das ofertas Airbnb em Fortaleza entre 2017 e 2020



Fonte: Elaborado pelo autor, com base em AirDNA (2021).

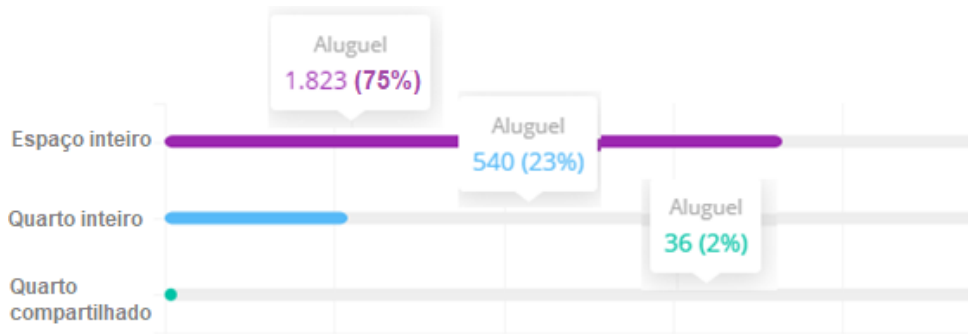
A demanda turística via Fortaleza cresceu 32% entre 2010 e 2018 (Gráfico 1) e a entrada do Airbnb no mercado não impactou negativamente nos indicadores da oferta hoteleira (Tabela 1), indicando um crescimento da demanda turística maior que a oferta, cenário ideal para expansão do Airbnb. Adamiak (2020) demonstra que a oferta e o uso do aluguel ponto a ponto estão concentrados em destinos caracterizados pelo rápido aumento do número de visitas turísticas.

#### 4.2 Características das ofertas Airbnb

Em janeiro/2021, o Airbnb listava cerca 2.399 ofertas ativas em Fortaleza, ou seja, espaços que tiveram pelo menos um dia reservado ou estavam disponíveis nesse período. Desse total, 1.823 (75%) são do tipo espaço inteiro, 540 (23%) quartos inteiros e 36 (2%) quartos compartilhados, conforme demonstrado na Figura 3.

Esse percentual coincide com a pesquisa de Adamiak (2019), que verificou numa pesquisa entre ofertas de 167 países que o tipo espaço inteiro compreende 74,7% de todas as ofertas ativas, já os quarto individuais, compartilhados e de hotéis, 25,3%. Nessa pesquisa, os quartos individuais representam 7,9% do total de ofertas, que foi considerado surpreendentemente baixo considerando que eles representam a ideia original dos fundadores do Airbnb. No entanto, em Fortaleza, a quantidade de quartos inteiros representa um valor expressivo (23%) em relação à média da pesquisa de Adamiak (2019).

Figura 3. Ofertas ativas em janeiro/2021 em Fortaleza

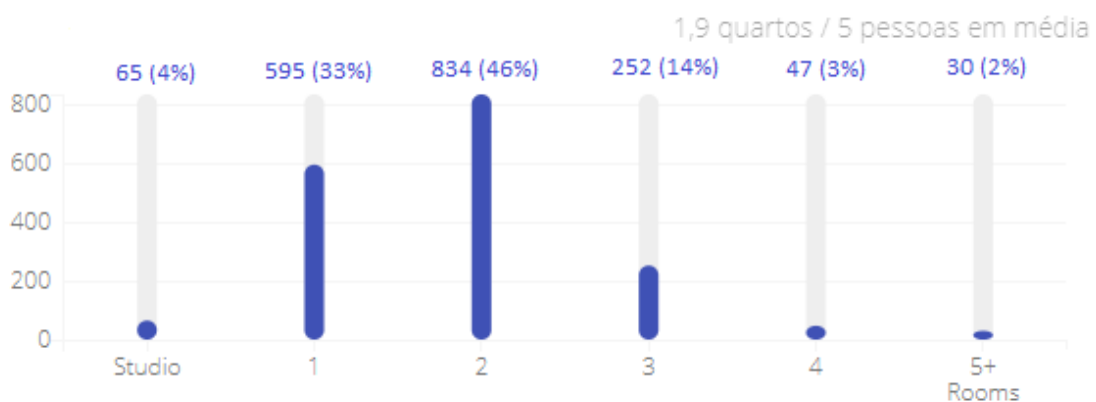


Fonte: AirDNA (2021).

De tal modo, analisando sob a perspectiva do compartilhamento, destaca-se a predominância de espaços inteiros nas ofertas disponíveis em Fortaleza e no mundo (Adamiak, 2019), desse modo, inicialmente, 1/4 dos espaços de Fortaleza poderiam ser caracterizados como oferta da economia compartilhada, espaços compartilhados com anfitriões e/ou outros hóspedes. A plataforma MarketMinder não nos dá a informação de quantas ofertas são do mesmo anfitrião, assim não tem como verificar se o anfitrião tem um perfil amador (anuncia apenas uma oferta), ou profissional (anuncia várias ofertas).

A configuração das ofertas permite uma visão dos espaços disponíveis na plataforma Airbnb e, em Fortaleza, a predominância é de espaços com 2 quartos (46%) e 1 quarto (33%), acomodando em média 5 pessoas (Figura 4), seguindo a média da pesquisa de Adamiak (2019), que identificou que a média de uma casa/apartamento inteiro ofertado no Airbnb tem 2 quartos, 1,5 banheiros e pode acomodar 5,1 pessoas.

Figura 4. Configuração das ofertas Airbnb em Fortaleza em janeiro/2021



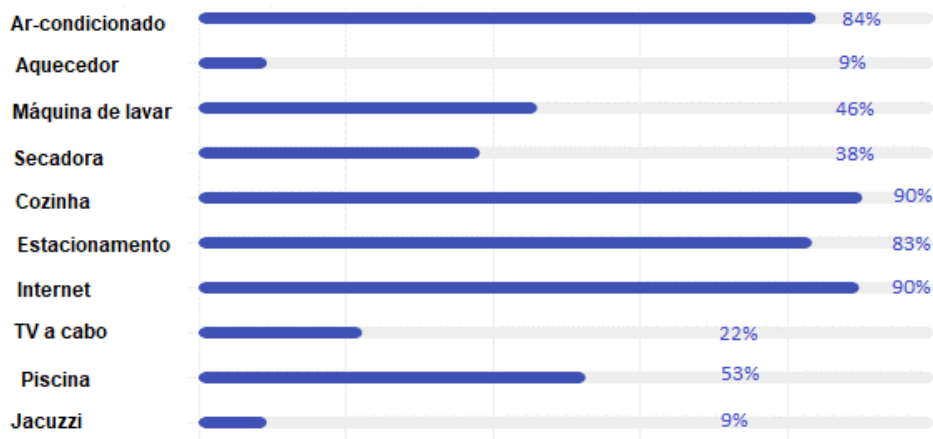
Fonte: AirDNA (2021).

Quanto as facilidades (utilidades domésticas) presentes nas ofertas, grande parte dos espaços disponíveis dá acesso a cozinhas e internet (cerca de 90%), ar-condicionado (84%) e



estacionamento (83%). Já piscina (53%) e máquina de lavar (46%) podem ser encontrados em cerca de metade dos espaços. Já secadora (38%) e TV a cabo (22%) em um percentual menor, e por fim, apenas 9% dos espaços dá acesso a jacuzzi (ver Figura 5).

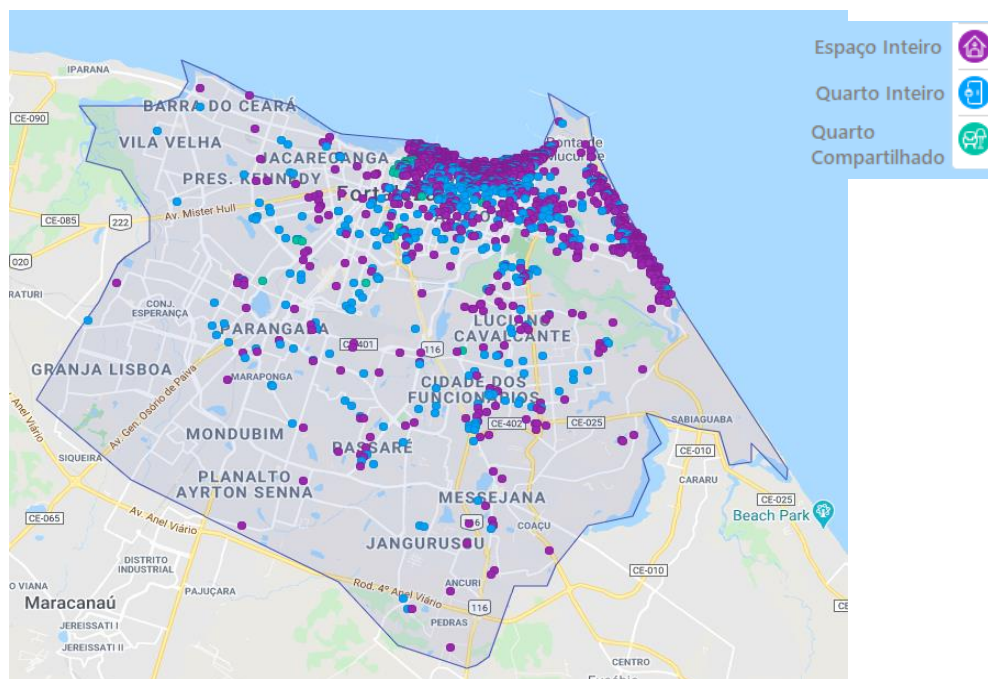
Figura 5. Facilidades disponíveis nas ofertas Airbnb em Fortaleza em janeiro/2021



Fonte: AirDNA (2021).

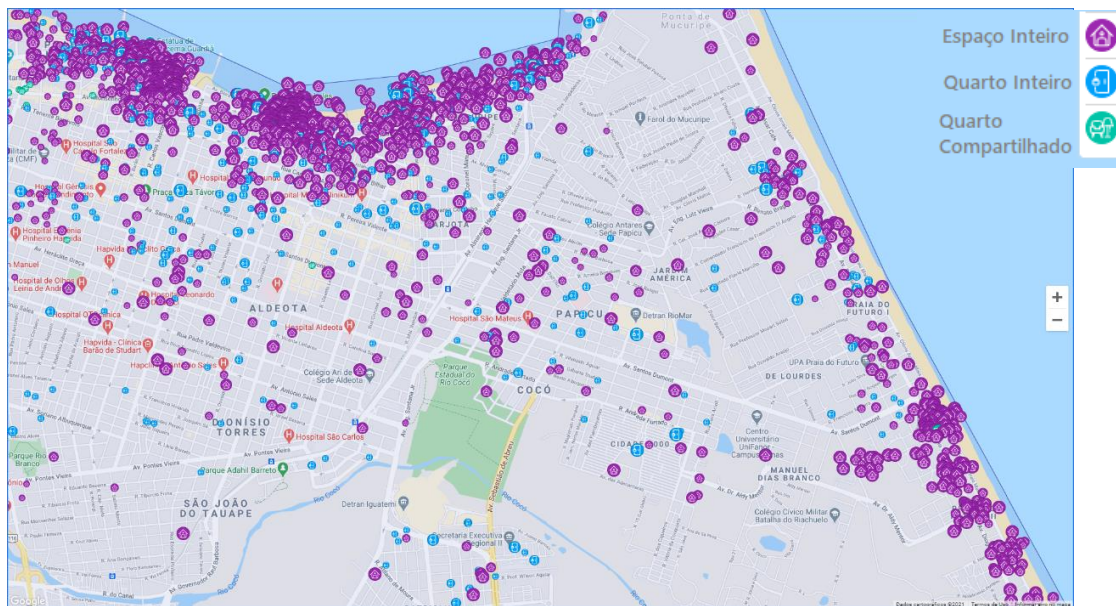
A Figura 6 apresenta a distribuição espacial das ofertas Airbnb em Fortaleza, e percebe-se que, embora haja bairros que concentrem grande quantidade de ofertas, de forma geral, existe opção para alojamento em diferentes bairros da cidade.

Figura 6. Visão espacial da distribuição das ofertas em Fortaleza



Fonte: AirDNA (2021).

Figura 7. Visão espacial da distribuição das ofertas (ampliada)



Fonte: AirDNA (2021).

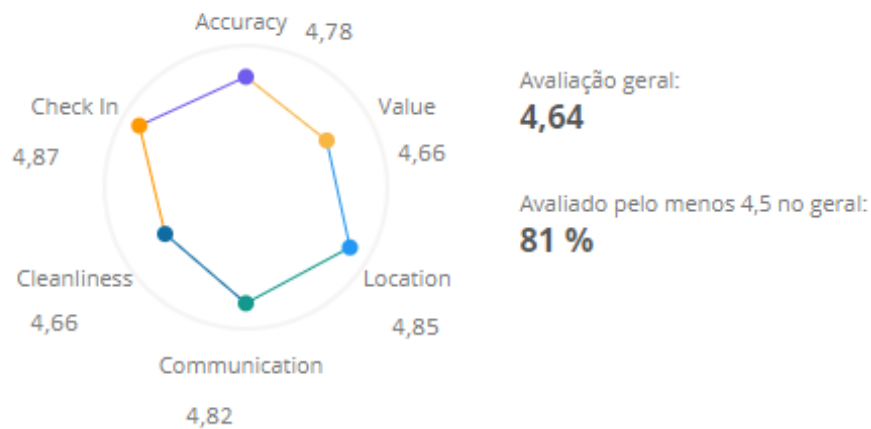
A concentração das ofertas Airbnb (Figura 7) estão localizadas nas Secretarias Regionais 2, 7 e 12 (Figura 1), mais especificamente nos bairros (da esquerda para direita): Centro, Praia de Iracema, Meireles, Aldeota, Mucuripe, Praia do Futuro I e Praia do Futuro II, que coincide com a localização dos meios de hospedagem de Fortaleza (Gráfico 3).

Para o usuário Airbnb em Fortaleza, portanto, a maioria das ofertas disponíveis concentra-se nos bairros turísticos e comerciais, no entanto, caso o usuário deseje, há opções fora desse circuito. Assim, o cenário de Fortaleza corrobora com a pesquisa de Gyódi (2019), quando pontua que embora o Airbnb facilite a disseminação do turismo para áreas não cobertas pela indústria hoteleira tradicional, ele também é altamente concentrado em bairros que há muito atraem viajantes e, portanto, contribui para aumentar a pressão do turismo.

### 4.3 Avaliação dos usuários

O sistema de confiança do Airbnb utiliza a classificação por estrelas (de 1 a 5) em seis áreas para avaliar a experiência do usuário: precisão (accuracy), valor (value), localização (location), comunicação (communication), limpeza (cleanliness) e check in. A média geral das avaliações de Fortaleza é 4,64 (Figura 8) que, se comparado com a classificação média de 4,80 dos 167 países pesquisados em Adamiak (2019), sugere que a média de Fortaleza está abaixo da média mundial, que corrobora a afirmativa da pesquisa que as avaliações diferem ligeiramente entre os países.

Figura 8. Indicadores de avaliação da hospedagem em Fortaleza



Fonte: AirDNA (2021).

Quanto ao valor mínimo das avaliações de Fortaleza, pelo menos 81% dos usuários avaliaram com pelo menos 4,5, conforme Figura 6. Em Adamiak (2019), a maioria das ofertas (66,1%) têm cinco estrelas e 28,7% têm 4,5 estrelas, demonstrando a classificação acima da média de Fortaleza e, no cenário brasileiro, Wu (2016) analisou dados do Airbnb do Rio de Janeiro em 2015 e verificou que cerca de 86% das avaliações estavam na classificação de 4,5 ou 5 estrelas. As áreas avaliadas com média mais baixa são “valor” e “limpeza”, ambas com média 4.66, e a área com avaliação mais alta é check in com 4.87, conforme apresentado na Figura 8.

#### 4.4 Métricas de desempenho

O setor de hospedagens comumente utiliza métricas de desempenho específicas, e no Airbnb essas métricas também são utilizadas e possibilitam avaliar o desempenho comparando os anos de 2018 e 2020.

##### Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação indica o número de dias reservados dividido pelo número total de dias disponíveis para aluguel. A análise comparativa entre os anos de 2019 e 2021 revela uma média anual equivalente (Tabela 2). Em janeiro/2021 a taxa de ocupação foi de 68%, de 1.947 ofertas com ao menos um dia reservado, e o número médio de dias de antecedência da reserva foi 42 dias. Já em janeiro/2019 a taxa de ocupação foi de 69%, referentes a 1.937 ofertas reservadas com média de 60 dias de antecedência.

Tabela 2. Métricas de desempenho de ocupação

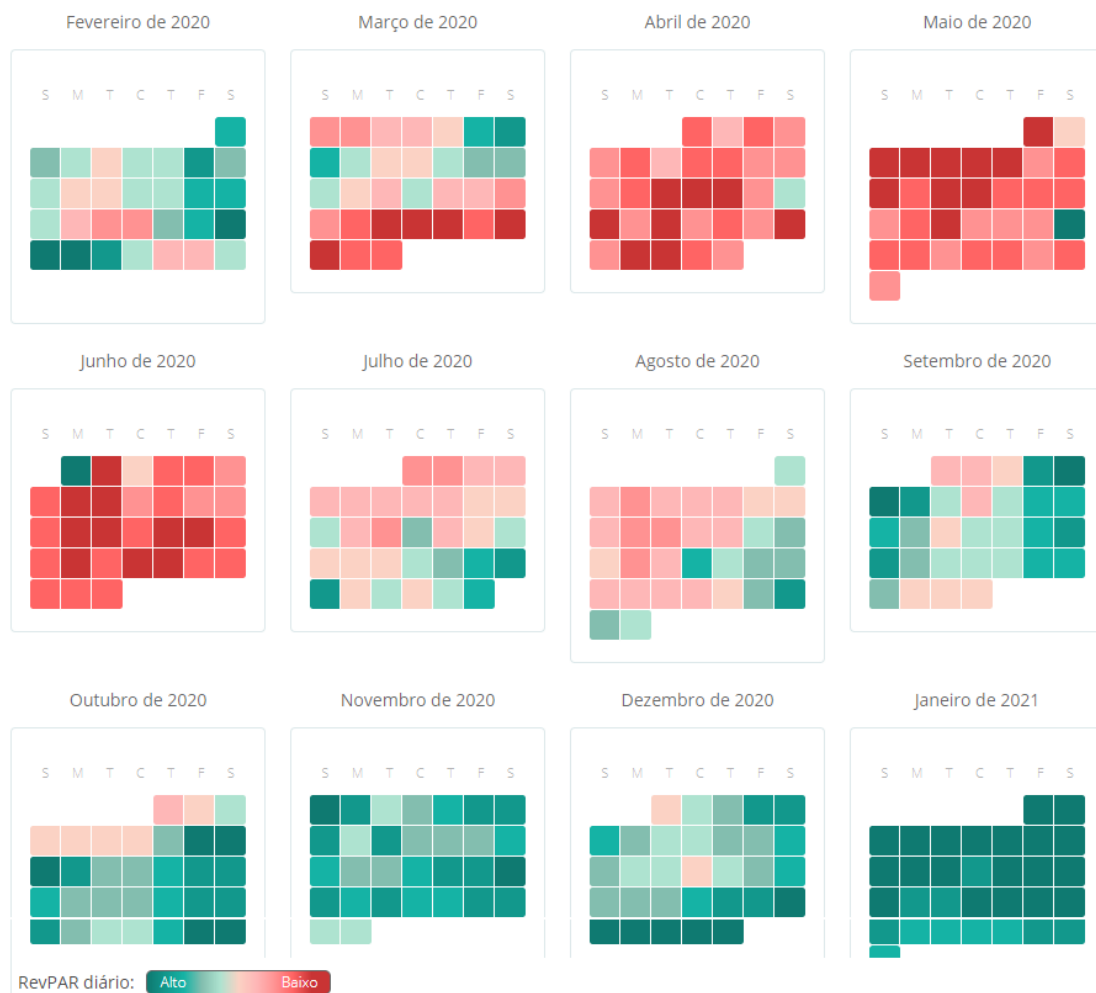
Métricas de desempenho de ocupação	Jan/2019	Jan/2021
Taxa de ocupação	69%	68%
Tempo de processamento da reserva	60 dias	42 dias
Propriedades reservadas	1.937	1.947

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em AirDNA (2019, 2021).

A Taxa de Ocupação no setor de hospedagens é calculada dividindo o número de quartos reservados pelo número total de quartos do hotel (Aldrigui, 2007). Para Fortaleza, de acordo com relatório do Panorama da Hotelaria Brasileira, a taxa de ocupação hoteleira em 2018 foi 74%, 71% em 2019 e 34% em 2020 (HotellInvest, 2021). A pandemia da COVID-19 em 2020 no setor de hospedagens parece ter impactado mais o setor hoteleiro, sugerindo uma melhor capacidade de adaptação do negócio Airbnb quanto a manutenção da ocupação das ofertas.

De forma ampla, a demanda turística em Fortaleza é sazonal. No entanto, o ano de 2020 foi atípico e o mapa de sazonalidade (Figura 9), entre fevereiro/2020 e janeiro/2021, conta essa história. Com a declaração da pandemia em março/2020 a ocupação diminuiu e há um retorno gradual a partir de setembro/2020.

Figura 9. Sazonalidade da demanda do Airbnb para espaços inteiros em Fortaleza entre fevereiro/2020 e janeiro/2021



Fonte: AirDNA (2021).

### Taxa de Média Diária

A Taxa Média Diária (ADR) é a média de diárias incluindo taxas de limpeza para todos os dias reservados no último ano. No mês de janeiro/2021, a ADR para espaço inteiro em Fortaleza foi R\$ 233, para quarto inteiro R\$ 90 e para quarto compartilhado R\$ 85. Comparando com janeiro/2019, não há diferenças significativas na variação do preço, à exceção da taxa para quarto compartilhado, que cresceu em 70% (ver Tabela 3).

A ADR no setor de hospedagens é calculada dividindo o total recebido pelo número de apartamentos ocupados (Aldrigui, 2007). Para Fortaleza, a ADR em 2018 foi R\$ 241, R\$ 234 em 2019 e R\$ 218 em 2020 (Hotellinvest, 2021). Analogamente, a ADR do setor hoteleiro diminuiu em 2020, comparando com o valor de 2018, enquanto a ADR da plataforma Airbnb permaneceu com valor quase igual, indicando uma maior resiliência.

Tabela 3. Taxa média diária por tipo de oferta

Taxa média diária por tipo de oferta	Jan/2019	Jan/2021
Espaço inteiro	R\$ 237	R\$ 233
Quarto inteiro	R\$ 83	R\$ 90
Quarto compartilhado	R\$ 50	R\$ 85

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em AirDNA (2019, 2021).

A maioria das ofertas de Fortaleza são de espaços inteiros, assim, considerando esse tipo de oferta a média diária do Airbnb em 2020 supera a dos hotéis e, considerando as ofertas de quartos, a média do Airbnb está bem abaixo.

### Receita Anual

A Receita Anual contabiliza a taxa total de diárias incluindo taxas de limpeza acumuladas no último ano, e não inclui impostos, taxas de serviço ou taxas adicionais de hóspedes. Analisando a receita anual pode-se apresentar em número totais o panorama do mercado em Fortaleza e sua real capacidade econômica. Entre janeiro de 2019 e 2020, houve o crescimento da receita em 20,64%, saindo de R\$ 6.713.761,00 para R\$ 8.099.840,00. Já em janeiro/2021, o total de receita no ano foi R\$ 6.242.316,00 (diminuição de cerca de 22,93% em relação a 2020). O tipo de oferta de quarto compartilhado apresenta a maior queda percentual de receita (84,80%), o que poderia ser explicado pelas restrições de isolamento social impostas pela pandemia (ver Tabela 4).

Tabela 4. Receita anual por tipo de oferta

Receita anual por tipo de oferta	Jan/2019	Jan/2020	Jan/2021
Espaço inteiro	R\$ 6.061.920,00	R\$ 7.318.590,00	R\$ 5.823.980,00
Quarto inteiro	R\$ 631.002,00	R\$ 750.390,00	R\$ 413.647,00
Quarto compartilhado	R\$ 20.839,00	R\$ 30.860,00	R\$ 4.689,00
TOTAL	R\$ 6.713.761,00	R\$ 8.099.840,00	R\$ 6.242.316,00

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em AirDNA (2021).

### Receita Mensal

A Receita Média Mensal do Airbnb é calculada pela soma das receitas de todas as ofertas com pelo menos uma reserva no mês. No mês de janeiro/2021, a receita média mensal para espaço inteiro em Fortaleza foi R\$ 3.060, para quarto inteiro R\$ 702 e para quarto compartilhado R\$ 107. Comparando com janeiro/2019, não há diferenças significativas na variação do preço, a exceção da receita média de quarto compartilhado que diminuiu 46,50% (ver Tabela 5).

Tabela 5. Receita média mensal por tipo de oferta

Receita média mensal por tipo de oferta	Jan/2019	Jan/2021
Espaço inteiro	R\$ 3.179	R\$ 3.060
Quarto inteiro	R\$ 649	R\$ 702
Quarto compartilhado	R\$ 200	R\$ 107

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em AirDNA (2019, 2021).

### 5. Considerações finais

Em todo mundo, verifica-se o crescimento do Airbnb em cidades consideradas destinos turísticos, assim, é importante que se conheça o cenário de cada cidade, caracterizado a presença, alterações e impactos do Airbnb em seu território. Diversos estudos são realizados e percebe-se diferenças advindas tanto da qualidade real dos serviços quanto das diferenças culturais entre os países.

A presente pesquisa alcança o objetivo proposto de apresentar o cenário de fornecimento da plataforma Airbnb na cidade de Fortaleza, através de indicadores e métricas de desempenho já estudados e analisados em diferentes destinos turísticos no mundo, analisando as similaridades e diferenças do cenário de Fortaleza e uma comparação com dados de desempenho do setor hoteleiro.

O incremento da demanda turística de Fortaleza não foi acompanhado proporcionalmente pelo aumento da oferta de hospedagem, oportunizando a oferta e uso do Airbnb na cidade.

Por meio da análise dos dados coletados da plataforma MarketMinder, da empresa AirDNA, em fevereiro de 2019 e fevereiro de 2021, foi possível apresentar o crescimento da oferta de espaços do Airbnb em Fortaleza. Em janeiro de 2021, 2.399 ofertas estavam disponíveis para aluguel na cidade, com predominância de espaços do tipo espaço inteiro (75%) e pouca representatividade das ofertas de quarto compartilhado (2%). A maioria dos espaços (79%) são de 2 ou 1 quarto com capacidade média de 5 pessoas. A média classificação por estrelas nas avaliações do Airbnb está abaixo da média de outros países e as mais baixas são para as áreas de experiência “valor” e “limpeza”

As áreas de maior concentração da oferta de aluguéis do Airbnb são os de concentração do setor hoteleiro, o que não contribui para a distribuição territorial da atividade turística. No entanto, no mapa de localização das ofertas Airbnb é possível identificar ofertas em bairros



além da zona turística, o que não acontece com a oferta hoteleira, indicando que a receita do aluguel do Airbnb em Fortaleza já alcança bairros que não concentram a atividade turística.

Em relação as métricas de desempenho, a taxa de ocupação e taxa média diária do Airbnb no ano de 2020 demonstrou maior resiliência se comparado com os mesmos indicadores do setor hoteleiro. Já a receita anual em 2020 diminuiu cerca de 22,93% em relação a 2019.

Em relação a limitações da pesquisa, a plataforma MarketMinder não possibilita que os dados sejam coletados de forma estruturada (planilha, documento, etc). Assim, todas as informações são coletadas de forma manual e o conjunto de dados apresentado fica restrito ao escopo da pesquisa. Algumas informações que podem ser úteis para caracterizar a oferta, como número de ofertas por anfitrião, origem do hóspede, entre outras, não são ofertadas. Também não é possível selecionar o período da pesquisa. A plataforma também inclui informações da Home Away ([www.vrbo.com](http://www.vrbo.com)), outra plataforma para aluguéis de casas de curta temporada, assim os dados referentes a espaços inteiros podem ter uma variação de até 6% (percentual de espaços inteiros da Home Away na plataforma).

Como sugestão de pesquisa futura, pode-se ampliar a pesquisa para além da capital cearense e buscar entender a oferta Airbnb no estado do Ceará. Outra possibilidade é ampliar a comparação das métricas do setor hoteleiro, de forma a avaliar se as duas ofertas atendem ao crescimento da demanda turístico da cidade ou é possível verificar se o Airbnb impacta negativamente o setor tradicional de hospedagem.

Os resultados podem ser utilizados para auxiliar no planejamento e direcionamento de políticas públicas locais relacionadas ao desenvolvimento do destino e dos negócios turísticos.

## Referências

- Abdar, M. & Yen, N. Y. (2017). Understanding regional characteristics through crowd preference and confidence mining in P2P accommodation rental service. *Library Hi Tech*, 35(4), 521–541. doi: 10.1108/LHT-01-2017-0030
- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67–71. doi: 10.1016/J.ANNALS.2018.02.008
- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism (online)*. doi: 10.1080/13683500.2019.1696758
- Adamiak, C. (2020). Peer-to-peer accommodation in destination life cycle: The case of Nordic countries. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20(3), 212–226. doi: 10.1080/15022250.2020.1775116
- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A. & García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain—Spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 8(3), 155. doi: 10.3390/ijgi8030155
- Airbnb. (2020a). Sobre nós - Airbnb newsroom. Disponível em <https://news.airbnb.com/br/about-us/>
- Airbnb. (2020b). Airbnb, a Series of The Pre-IPO Marketplace. US Securities and Exchange Commission. Disponível em [https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm#toc81668\\_9](https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm#toc81668_9)
- AirDNA. (2019a). MarketMinder, Short-Term Rental Research. Airdna. Disponível em <https://www.airdna.co/vacation-rental-data>

- AirDNA. (2019b). MarketMinder (© 2019 AirDNA). Disponível em <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/ceara/fortaleza/overview>
- AirDNA. (2021). MarketMinder (© 2021 AirDNA 8.6.4). Disponível em <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/ceara/fortaleza/overview>
- Aldrigui, M. (2007). *Meios de hospedagem*. Editora Aleph.
- Alves, D. F., Brandão, H. A. & Valdevino, A. M. (2018). Consumo colaborativo como alternativa: Percepção dos anfitriões da plataforma Airbnb na região metropolitana do Cariri cearense. *Marketing & Tourism Review*, 3(2). doi: 10.29149/mtr.v3i2.4454
- Andreu, L., Bigne, E., Amaro, S. & Palomo, J. (2020). Airbnb research: An analysis in tourism and hospitality journals. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 14(1), 2–20. doi: 10.1108/IJCTHR-06-2019-0113
- Bardhi, F. & Eckhardt, G. M. (2012). Access-based consumption: The case of car sharing. *Journal of Consumer Research*, 39(4), 881–898. doi: 10.1086/666376
- Botsman, R., & Rogers, R. (2011). *O que é meu é seu: Como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo*. Porto Alegre: Bookman.
- Bucciarelli, B. B. (2019). O impacto da economia compartilhada nos mercados tradicionais: Um recorte do Airbnb com os hotéis no Brasil. Escola Superior de Propaganda e Marketing.
- Calcagno, L. (2020, fevereiro 24). Projetos em tramitação no congresso querem regular aluguéis via Airbnb. Disponível em [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/02/24/internas\\_economia,830139/projetos-em-tramitacao-no-congresso-querem-regular-alugueis-via-airbnb.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/02/24/internas_economia,830139/projetos-em-tramitacao-no-congresso-querem-regular-alugueis-via-airbnb.shtml)
- Dantas, W. C. E. (2020). *Mar à vista: Estudo da maritimidade em Fortaleza*. Imprensa Universitária. Disponível em <http://repositorio.ufc.br/handle/riufc/56707>
- Dogru, T., Mody, M. & Suess, C. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb’s disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27–38. doi: 10.1016/j.tourman.2018.11.008
- Eckhardt, G. M. & Bardhi, F. (2015). The sharing economy isn’t about sharing at all. *Harvard Business Review*, 28.
- Frenken, K. & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3–10. doi: 10.1016/j.eist.2017.01.003
- Gallagher, L. (2018). *A história da Airbnb: Como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões...e criaram muita controvérsia*. Buzz Editora.
- Gray, D. E. (2012). *Pesquisa no mundo real*. Penso Editora.
- Gunter, U., & Önder, I. (2018). Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry. *Tourism Economics*, 24(3), 270–293. doi:10.1177/1354816617731196
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. doi: 10.1080/13683500.2013.827159
- Guttentag, D. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *Travel and Tourism Research Association: Advancing Tourism Research Globally*, 19.
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(3), 233–263. doi: 10.1108/JHTT-08-2018-0075
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L. & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342–359. doi: 10.1177/0047287517696980
- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. doi: 10.1016/j.jclepro.2019.02.221
- Hassanli, N., Small, J. & Darcy, S. (2019). The representation of Airbnb in newspapers: A critical discourse analysis. *Current Issues in Tourism*, 1–13. doi: 10.1080/13683500.2019.1669540
- HotellInvest. (2021). *Panorama da hotelaria brasileira 2021*. Disponível em <https://conteudo.hotellinvest.com.br/15-edicao-panorama-04-2021>



- Humes, L. B & de Lamônica Freire, O. B. (2020). Como temos pesquisado a Airbnb? Características das pesquisas em periódicos científicos da Administração e do Turismo entre 2008 e 2018. *PODIUM Sport, Leisure and Tourism Review*, 9(1), 117–140. doi: 10.5585/podium.v9i1.15820
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (2020). *Portal do Governo Brasileiro do IBGE*. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ce/fortaleza/panorama>
- Instituto de Pesquisa do Ceará. (2018). *Conta Satélite de Turismo - CE 2013: Conceitos e Resultados*. Disponível em [https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2018/12/Conta\\_Satelite\\_de\\_Turismo\\_CSTRCE2.pdf](https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2018/12/Conta_Satelite_de_Turismo_CSTRCE2.pdf)
- Laville, C. & Dionne, J. (1999). *A construção do saber: Manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas* (Trad. H. Monteiro e F. Settineri). Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lobo, Y. S. (2017). Economia colaborativa e Airbnb: Reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. November 2017. Disponível em [https://www.researchgate.net/publication/320910962\\_Economia\\_colaborativa\\_e\\_Airbnb\\_reflexoes\\_urbano-turisticas\\_a\\_partir\\_de\\_Sao\\_Paulo\\_e\\_Rio\\_de\\_Janeiro\\_Sharing\\_economy\\_and\\_Airbnb\\_urban\\_and\\_touristic\\_reflections\\_as\\_from\\_Sao\\_Paulo\\_and\\_Rio\\_de\\_Janeiro](https://www.researchgate.net/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro)
- Lobo, Y. S. (2018). Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: Uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba (Dissertação de mestrado não publicada). Universidade Federal do Paraná, Brasil.
- Maciel, R. (2020). Airbnb faz o maior IPO do ano nos EUA e arrecada US\$ 3,5 bilhões. Canaltech. Disponível em <https://canaltech.com.br/bolsa-de-valores/airbnb-faz-o-maior-ipo-do-ano-nos-eua-e-arrecada-us-35-bilhoes-176095/>
- Mhlanga, O. (2019). Peer-to-peer-travel: Is Airbnb a friend or foe to hotels? *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 13(4), 443–457. doi: 10.1108/IJCTHR-05-2019-0087
- Minayo, M. C. S. (2012). Análise qualitativa: Teoria, passos e fidedignidade. *Ciência & Saúde Coletiva*, 17(3), 621-626.
- Ministério do Turismo do Brasil. (2013). *Programa de Regionalização do Turismo. Secretaria Nacional de Políticas de Turismo*.
- Nascimento, H. R. do. (2018). Turismo responderá por 25% do PIB cearense em 15 anos. Diário do Nordeste. Disponível em <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/negocios/turismo-respondera-por-25-do-pib-cearense-em-15-anos-1.1962239>
- Paiva, N. M. F. (2017). Caracterização das motivações do consumo colaborativo: Uma análise de determinantes para as práticas de consumo na plataforma Airbnb (trabalho de conclusão da raduação em Administração). Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade, Fortaleza, Brasil.
- Prefeitura Municipal de Fortaleza. (2017). Turismo representa mais de 25% do PIB de Fortaleza. Disponível em <https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/turismo-representa-mais-de-25-do-pib-de-fortaleza>
- Prefeitura Municipal de Fortaleza. (2020). A Cidade. Disponível em <https://www.fortaleza.ce.gov.br/a-cidade>
- Prefeitura Municipal de Fortaleza. (2021, janeiro 7). Entenda a nova territorialização administrativa de Fortaleza. Disponível em <https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/entenda-a-nova-territorializacao-administrativa-de-fortaleza>
- Rangel, D. A. de S. & Mondo, T. S. (2021). Análise da oferta e desempenho da plataforma Airbnb em Florianópolis em 2018, 2019 e os impactos iniciais da pandemia em 2020. *Ateliê do Turismo*, 5(1), 205–232.
- Secretaria de Turismo do Ceará. (2017). Indicadores Turísticos 2010-2016.
- Secretaria de Turismo do Ceará. (2019). Indicadores Turísticos 2006/2018.
- Souza, R. B. de & Leonelli, G. C. V. (2021). Airbnb no Brasil: Uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, 1–15. doi: 10.1590/2175-3369.013.e20200400

Wu, E. A. A. (2016). Learning in peer-to-peer markets: Evidence from Airbnb [Dissertação de mestrado não publicada]. Fundação Getúlio Vargas, Escola de Pós-Graduação em Economia, Brasil.

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*, 54(5), 687–705. doi: 10.1509/jmr.15.0204

**ANNA ISABELLE GOMES PEREIRA SANTOS**, MESTRE em Gestão de Negócios Turísticos pela UECE (Universidade Estadual do Ceará), ESPECIALISTA em Governança de Tecnologia da Informação pelo Centro Universitário Estácio do Ceará e BACHAREL em Ciência da Computação pela UFPB (Universidade Federal da Paraíba). Aluno de pós-graduação da UECE. Rua Silva Paulet, 883, Meireles, Fortaleza-CE. CEP: 60121-021. Telefone: 55 85 99711 3455. E-mail: annaisabellegps@gmail.com. ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7376-8035>.

**ANDRÉ RIANI COSTA PERINOTTO** é doutor em Ciências da Comunicação - UNISINOS/RS. Professor Associado do Curso de Bacharelado em Turismo da Universidade Federal do Delta do Parnaíba (UFDPAr). Professor Permanente do Mestrado em Turismo da Universidade Federal do Paraná (UFPR). Professor Permanente do Mestrado em Gestão de Negócios Turísticos da UECE (Universidade Estadual do Ceará). Diretor-Chair (2019-2021) da ABRATUR (International Academy for the Development of Tourism Research in Brazil). Endereço institucional: Av. São Sebastião, 2819. Reis Velloso, Parnaíba-PI. Telefone: +55 86 33235299. E-mail: perinotto@ufpi.edu.br ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7094-3758>

**JAKSON RENNER RODRIGUES SOARES** é Doutor em Planejamento Turístico pela Universidade da Coruña, Santiago e Vigo. Pós-doutorado em Turismo na UECE com projeto financiado pela FUNCAP. Professor do Mestrado em Gestão de Negócios Turísticos da Universidade Estadual do Ceará (Brasil) e o Professor no Departamento de Empresas da Universidade da Coruña UDC (Espanha). Endereço institucional: Faculdade de Turismo, Campus da Zapateira, A Coruña, Espanha. Telephone: +34 981 167 000 ext.4769. E-mail: jakson.soares@udc.gal. ORCID <https://orcid.org/0000-0002-9859-8009>.

**TIAGO SAVI MONDO** é Doutor em Administração pela UFSC. Pós-Doutor em Turismo pela UFPR. Professor Efetivo da área de Turismo do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina. Professor permanente do Programa de Pós-Graduação e Turismo da Universidade Federal Fluminense. Criador do TOURQUAL, o único modelo testado, validado e registrado de avaliação da qualidade de serviços turísticos no Brasil. Endereço institucional: Rua 14 de Julho, 150, Coqueiros, CEP: 88075-010, Florianópolis-SC. Telefone: +55 48 99924 8822. E-mail: tiagomondo@gmail.com. ORCID <https://orcid.org/0000-0002-8929-1339>

Submetido em 15 de julho de 2021

Aceite em 24 de janeiro de 2022