

Errata: A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris

No artigo *A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris*, com número DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2021.186396>, publicado no periódico Geousp, volume 25 de 2021, elocation e-186396:

Na página 3, imediatamente depois da nota de rodapé 1 e no mesmo parágrafo, leia-se:

À metodologia quantitativa, conjuga-se uma análise qualitativa que ilustra, com os bairros Marais e Belleville, a articulação entre o fenômeno de gentrificação e a turistificação na capital francesa. A reflexão é calcada num breve levantamento de matérias em veículos de comunicação parisienses e numa série de entrevistas semiestruturadas tomadas em campo.

Na página 3, onde se lia:

a disparidade entre o potencial nível de renda da terra e a atual renda da terra capitalizada no presente uso

Leia-se:

a disparidade entre a renda da terra potencial e a renda da terra capitalizada no presente uso

revista



Volume 26 • nº 1 (2022)

ISSN 2179-0892



Este artigo está licenciado sob a Creative Commons Attribution 4.0 License.

Na página 3, onde se lia:

No início dos anos 2000

Leia-se:

Nos anos 2000

Na página 4, onde se lia:

Nos últimos anos, a literatura acadêmica

Leia-se:

A literatura acadêmica

Na página 4, onde se lia:

impulsiona um novo tipo de capitalização de aluguel de curto prazo para turistas

Leia-se:

impulsiona um novo tipo de capitalização de locações para turistas

Na página 5, onde se lia:

Wachsmuth e Weisler (2018)2018

Leia-se:

Wachsmuth e Weisler (2018)

Na página 5, onde se lia:

aumentando a renda potencial dos locatários

Leia-se:

aumentando a renda potencial dos locadores

Na página 5, onde se lia:

se observa pouca desvalorização da habitação existente

Leia-se:

se observa pouca valorização da habitação existente

Na página 5, onde se lia:

como um mecanismo de gentrificação

Leia-se:

como fator catalisador da gentrificação

Nas páginas 5-6, onde se lia:

Em Palma, na Espanha, a reavaliação do centro histórico como novo locus de investimento pela multiplicação de hotéis de luxo e aluguéis de curto prazo. Promulgada em 2017, a Lei do Turismo introduziu medidas regulamentares para atenuar os efeitos da gentrificação turística na cidade. Baseia-se na elaboração do zoneamento turístico, que conduziu à proibição total de aluguéis de férias em blocos de apartamentos residenciais (Yrigoy, 2016).

Leia-se:

Em Barcelona, o governo municipal introduziu uma série de medidas regulamentares para mitigar os efeitos da gentrificação turística na cidade. Em 2018, o Ministério da Finança instituiu a obrigação de declarar o uso turístico de imóveis residenciais (Blanco-Romero; Blázquez-Salom; Cànoves, 2018). Em 2017, aprovou-se o Plano Especial para Acomodações Turísticas (Peuat) no intuito de compatibilizar a difusão crescente de acomodações turísticas com o desenvolvimento urbano sustentável. Configurado como um instrumento de planejamento urbano, o Peuat distingue zonas na cidade segundo a ocupação socioespacial, determinando, assim, o número de imóveis destinados ao turismo que podem ser implementados em cada área.

Na página 6, onde se lia:

para os inquilinos, implica mais preocupações com insegurança e deslocamento.

Leia-se:

para os inquilinos, implica menos estabilidade

Na página 6, onde se lia:

Nas últimas duas décadas, verificou-se

Leia-se:

Verificou-se, assim,

Na página 6, onde se lia:

como Belleville e La Goutte d'Or.

Leia-se e acrescente-se nota de rodapé 2:

como Belleville e La Goutte d'Or.²

² Ressalte-se que, no contexto parisiense, os bairros populares são caracterizados por um contingente de imigrantes superior à média da cidade.

Na página 7, onde se lia:

situados no centro geográfico da cidade

Leia-se:

situados no coração da cidade

Na página 8, onde se lia:

Père-Lachaise, que vêm conhecendo um início de gentrificação na última década.

Leia-se:

Père-Lachaise. A literatura urbana indica que estes últimos já vêm sofrendo um processo inicial de gentrificação desde a virada do século XXI, catalisado pela ascensão do Airbnb nos últimos anos.

Na página 9, onde se lia:

estágio parcial

Leia-se:

etapa parcial

Na página 11, entre *mas existente de gentrificação e Conclusão*, acrescenta-se:

Articulação entre turismo e gentrificação: os casos do Marais e de Belleville

Por fim, a seção conclusiva desta investigação introduz uma análise quantitativa da relação entre o aumento da oferta de aluguéis temporários e o processo de gentrificação, por de um breve levantamento de matérias em veículos de comunicação parisienses, complementado por uma série de entrevistas realizadas no ano de 2018⁸ nos bairros Marais e Belleville. Embora não seja numericamente uma extensa pesquisa qualitativa (10 entrevistas realizadas em cada bairro), as entrevistas semidiretivas procuram aferir as mudanças socioespaciais referidas por moradores e frequentadores de cada bairro e, em particular, o processo de gentrificação. Os bairros Marais e Belleville ilustram casos especialmente distintos: no primeiro, se verifica um processo de gentrificação já consolidado, contra dinâmicas embrionárias no segundo.

O Marais é um distrito caracterizado historicamente pela presença de atividades industriais e de classes operárias. Na década de 1960, o perímetro do bairro constituiu um dos primeiros setores parisienses abarcados pela política de proteção do patrimônio histórico (Gravari, 2017), criando as condições ideais para a reocupação residencial da área, que alcançou uma expressiva popularidade nos anos 1980. Dessa ótica, o processo de gentrificação do Marais implica simultaneamente a reabilitação de edifícios históricos, com a reversão da vacância comercial, e a valorização dos imóveis residenciais.

A **Figura 4** mostra um exemplo frisante da relação entre a disseminação de aluguéis de curto prazo e o processo de gentrificação preexistente no bairro. Do lado esquerdo, observa-se o *Marché des Enfants Rouges*, mercado situado no coração do Marais, que passou por uma revitalização no final dos anos 1990. Atualmente, tornou-se um ponto de encontro dos bobos parisienses, que dividem suas mesas coletivas com turistas, em busca de experiências gastronômicas culturais. No anúncio Airbnb, observa-se que elementos como a autenticidade do mercado e a presença de novos comércios são usados como fatores de valorização turística e comercialização de unidades de aluguel temporário.

8 As entrevistas foram tomadas pelos alunos do Master Urbanisme et Aménagement, no 2º semestre de 2018.

Figura 4 – Marché des Enfants Rouges e anúncio Airbnb



Localizado no coração de Paris no famoso bairro "Le Marais", 1 mn do Metrô "Arts&Metiers" a pé, 3 mns do autêntico mercado " les enfants Rouges", esse antigo Atelier de costura totalmente renovado (Fevereiro 2020) é perto dos principais lugares turísticos para descobrir Paris.

fonte: Fotos tiradas pela autora (à esquerda) e Airbnb (à direita).

Essa profunda relação entre a difusão de Airbnb no Marais e a gentrificação foi igualmente documentada por diversos veículos de comunicação franceses. Em 2015, o jornal Le Figaro já assinalava que, no verão de 2014, o número de locatários Airbnb hospedados no Marais teria ultrapassado seu total de habitantes. Segundo o site Univers Airbnb, o bairro figura atualmente como um dos mais afetados pela expansão das unidades de aluguel a curto prazo, ocasionando uma diminuição das unidades de locação tradicional e o conseqüente aumento dos preços: o aluguel de uma unidade de 30 m² pode chegar a € 1500 euros mensais. Nesses termos, o jornal ressalta que o intenso fluxo de turistas implica a perda da "alma" e da vida cotidiana do bairro.

A reconfiguração socioespacial do bairro é vista negativamente pelos moradores, que lamentam a ascensão dos preços imobiliários, a transformação do perfil de moradores e a erosão dos pequenos comércios. Uma moradora expressa esse sentimento enfatizando que, atualmente, o Marais é frequentado apenas por turistas e bobos:

Hoje em dia, morar nos Enfants Rouges é um luxo, e muitas famílias acabam tendo que ir embora, porque o metro quadrado é raro e caro. Isso condiciona cada vez mais o distrito: cada vez mais lojas de roupas, de arte, de coisas bonitas e inúteis [...] cafés e restaurantes medíocres e lotados para o prazer e atratividade de turistas e bobos simpáticos (moradora da rue de Turenne, 75 anos).

Sob essa ótica, os moradores do bairro procuram alimentar a vida coletiva do bairro em atividades comunitárias, resistindo às dinâmicas de gentrificação e turistificação. Segundo uma moradora da rue de Bretagne, busca-se recuperar a vida local, muito afetada pelo afluxo de turistas observado nos últimos anos:

Sempre tem um monte de atividades aqui no bairro: feira, encontros de todo tipo no Carreau du Temple. Mas o que eu prefiro é o orçamento participativo e a possibilidade que nós, habitantes do 3^{ème} (arrondissement), temos de recuperar um pouco nosso bairro, que se tornou bastante turístico. Nós nos reapropriamos do bairro. No entanto, é uma pena, porque

cada vez que um pequeno comércio fecha, sempre vai ser uma loja de roupas chiques ou uma galeria que vai abrir no lugar (moradora da rue de Bretagne, 46 anos).

Belleville, por sua vez, tem uma trajetória sensivelmente diferente dessa. É um bairro limítrofe de Paris, a que foi anexado em 1860. Historicamente, abrigou uma população majoritária de operários e trabalhadores pouco qualificados. Além disso, tornou-se uma centralidade imigrante parisiense, absorvendo populações originárias notadamente da África e da China. Nas décadas de 1960-70, as condições insalubres de habitação no bairro suscitaram a implementação de inúmeras políticas de reabilitação e a construção extensos blocos de habitação social.

Desde a virada do século XX, tem-se observado um processo inicial de gentrificação em Belleville, corolário das tendências verificadas na capital francesa. Embora a natureza da ocupação do bairro ainda seja mista (classes populares, imigrantes e classes de renda média-alta), o fluxo de indivíduos qualificados atua como fator de atração turística da área, que, como vimos, apresentou um aumento importante das unidades Airbnb nos últimos cinco anos. No anúncio da **Figura 5**, a gentrificação é apontada pelo próprio site Airbnb como fator de valorização turística, em contraponto à natureza popular de Belleville. Ademais, a mistura sociocultural típica do bairro é igualmente considerada como elemento de autenticidade e, conseqüentemente, de atratividade.

Figura 5 – Anúncio Airbnb – Belleville



Vida noturna vibrante com muitos bares e restaurantes autênticos que oferecem culinária de todo o mundo (Belleville é um bairro historicamente diversificado, com comunidades italianas, judaicas, árabes e asiáticas, para que você possa comer uma ótima pizza, bem como almofada divina thais), e como Belleville está passando por uma rápida gentrificação, você poderá comer brunch em cafés modernos ou ter refeições finas estritamente vegana...

fonte: Airbnb.

Face ao crescente processo de gentrificação, uma matéria veiculada pelo jornal The Huffington Post usa a expressão “Belleville-Hills”, aludindo ao notório bairro de alta renda em Los Angeles, Beverly Hills (Gueham, 2016). Descrevendo-o como um bairro popular que se vem transformando em “ghetto bobo”, a publicação aponta tensões socioespaciais em Belleville, que se torna palco de conflito entre as classes populares, artistas, gentrifiers e turistas. O enfoque da narrativa do periódico é a implantação de uma boutique da cadeia de cosméticos Sephora na saída do metrô Belleville, como notório símbolo da gentrificação e da turistificação da área. Entretanto, os tapumes de construção que bordeiam o novo local comercial materializam os conflitos vigentes no bairro: há uma série de pichações com mensagens pouco acolhedoras aos novos empreendedores.

Esse cenário é ladeado pelo aumento expressivo dos preços imobiliários que, embora ainda abaixo da média parisiense, podem ultrapassar € 10.000 por metro quadrado, segundo o site Meilleurs Agents. Assim, a evolução socioespacial do bairro é motivo de inquietação dos habitantes. Na pesquisa de campo realizada em 2018, eles denunciam os efeitos da gentrificação, como o desaparecimento de comércios de natureza étnica:

Eu moro em Belleville há 25 anos e te digo que os tempos mudaram. Tem várias lojinhas que desapareceram. Tinha um mercadinho turco onde eu sempre fazia compras, fechou ano passado. Os vizinhos também não são mais a mesma coisa. Hoje em dia, tem um monte de jovens, de artistas, não tem mais aquela noção de comunidade (moradora da rue Ramponeau, 56 anos).

Conforme se observa em outras cidades europeias, como Barcelona, as autoridades municipais parisienses têm tomado uma série de medidas por maior poder de intervenção no mercado privado, no intuito de mitigar o impacto da gentrificação articulada ao turismo. Em Paris, atualmente, os proprietários Airbnb podem alugar seus apartamentos por no máximo 120 dias ao ano, e a administração municipal almeja reduzir esse período para apenas 30 a 60. No início de 2021, a prefeitura de Paris instaurou mais três importantes medidas para regulamentar o uso de unidades Airbnb. Primeiramente, os imóveis alugados que não constituem a residência primária do locador devem ser declarados como atividade comercial. Além disso, para obter a autorização da prefeitura, os proprietários que visam alugar seus imóveis Airbnb por um período superior a 120 dias por ano devem oferecer no mesmo bairro o correspondente em metros quadrados de habitação, de modo a preservar as unidades locativas não sazonais e mitigar a especulação imobiliária.

Na página 12 [no fim do 1º parágrafo da Conclusão] acrescenta-se:

É importante sublinhar que o surgimento do Airbnb não é a origem da gentrificação em Paris, mas catalisa o processo.

Na página 12 [no fim do 2º parágrafo da Conclusão] acrescenta-se:

E os resultados da pesquisa quantitativa revelam que as áreas turísticas centrais têm uma oferta já consolidada de unidades de locação a curto prazo e, portanto, um aumento menor na proporção de apartamentos Airbnb de 2015 a 2019. Os bairros pericentrais, previamente atingidos por um processo expressivo de gentrificação, assistem a um intenso aumento de unidades Airbnb no

período de referência. O estudo de caso do Marais ilustra a articulação entre o aumento da oferta turística, a evolução dos preços imobiliários e a expulsão de antigos residentes. Por fim, nos últimos cinco anos, verifica-se um movimento centrífugo de expansão da oferta de Airbnb em bairros tradicionalmente populares, situados em áreas periféricas de Paris. Em bairros de ocupação popular como Belleville, há uma série de tensões decorrentes do processo atual de gentrificação e turistificação. Embora o bairro ainda exiba uma expressiva mistura social (usada como fator de atratividade para turistas em unidades de aluguel temporário), identifica-se o impacto das dinâmicas descritas, como o aumento dos preços imobiliários. Nesse sentido, embora o município de Paris tenham adotado medidas atenuantes, a dinâmica de gentrificação pelo turismo continua em plena expansão na capital francesa.

Na página 12 [Referências, entre AIRBNB e CERQUEIRA], acrescenta-se:

BLANCO-ROMERO, A.; BLÁZQUEZ-SALOM, M.; CÀNOVES, G. Barcelona, housing rent bubble in a tourist city. social responses and local policies. Sustainability, Basel, v. 10, n. 6, p. 2043-2061, 2018, doi: <https://doi.org/10.3390/su10062043>.

Na página 13 [Referências, entre GRAVARI-BARBAS e GUTTENTAG], acrescenta-se:

GUEHAM, F. No-go zones: bienvenue à Belleville Hills, The Huffington Post, 5 out. 2016. Disponível em: https://www.huffingtonpost.fr/farid-gueham/no-go-zones-belleville-hills-societe-gentrification_b_6750838.html. Acesso em: 8 out. 2021.

Na página 13 [Referências, entre OSKAM e RANJBARI], acrescenta-se:

PERINEL, Q. Dans le Marais, plus de locataires Airbnb que d'habitants. Le Figaro, 30 maio 2016. Disponível em: https://immobilier.lefigaro.fr/article/dans-le-marais-plus-de-locataires-airbnb-que-d-habitants_14dbb99c-1e37-11e5-8b97-71909772d58d. Acesso em: 7 out. 2021.