



**TORTUGA**  
non arrivarci per contrarietà

# Airbnb e il mercato immobiliare italiano

Una analisi empirica



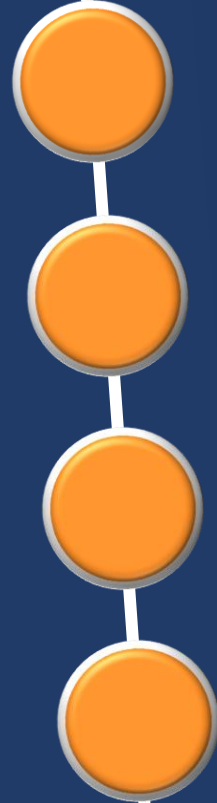
# Agenda

1. Studi economici su Airbnb

2. Airbnb in Italia

3. Airbnb e il mercato immobiliare

4. Le policies in Italia e nel mondo



## Introduzione: rassegna rigorosa della letteratura

### Le fonti:

- I dati utilizzati sono quelli di InsideAirbnb per quanto riguarda prezzi e diffusione di Airbnb
- Per i prezzi delle case e degli affitti useremo dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate
- I dati su Airbnb verranno utilizzati per un'analisi quantitativa semplice ma sensata su 9 aree altamente turistiche
- Papers accademici su effetto di Airbnb sui prezzi delle case ed affitti. Es. Barron 2017 o Garcia-Lopez et al. 2019
- Papers su economics di Airbnb. Es. Farronato 2018
- Letteratura si concentra su US e altre città europee come Barcellona o Parigi. Nessuno sull'Italia
- Report di Airbnb sugli effetti positivi
- Report delle parti sociali attente alle dinamiche urbane
- Report sulla situazione italiana se possibili

### I Problemi studiati:

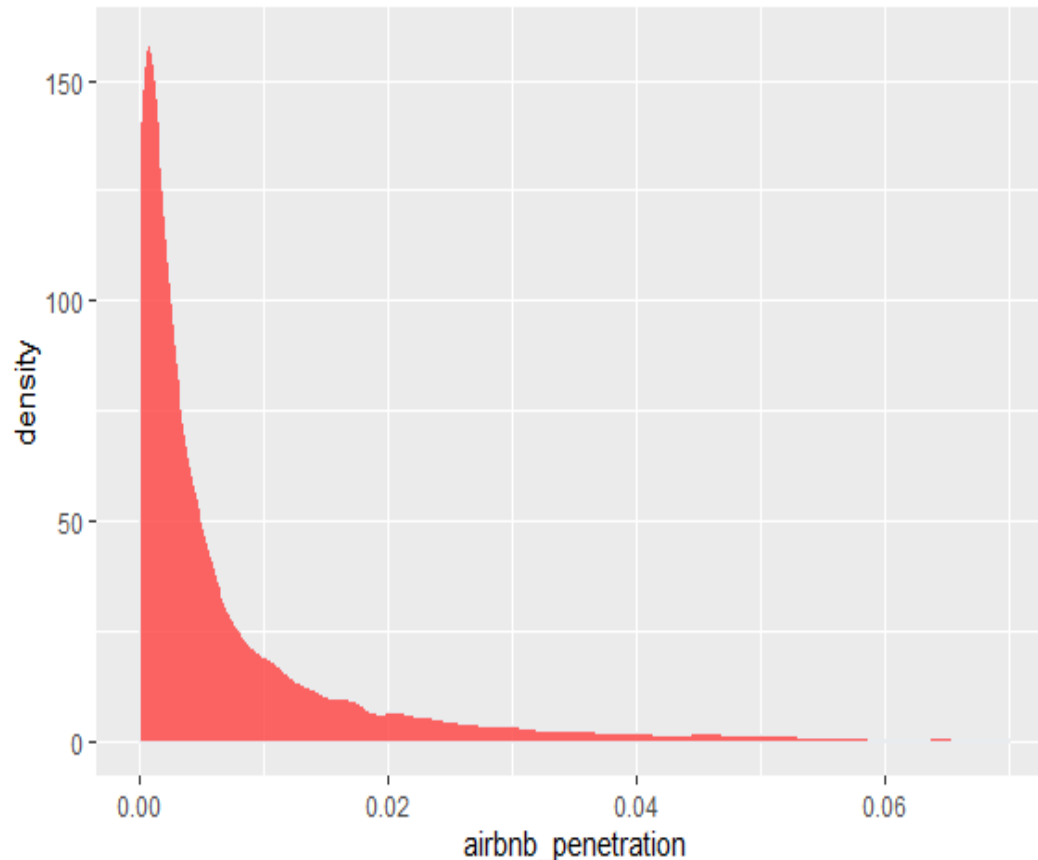
- Airbnb incentiva i proprietari a togliere le case dal mercato degli affitti a lungo termine, per destinarle a quello di breve termine. Questa diminuzione dell'offerta fa crescere i prezzi degli affitti, creando un danno per i residenti. (*Barron et al. 2018, Koster et. al 2018*)
- Un secondo problema collegato, è quello della Gentrification. Ovvero la trasformazione di quartieri popolari in quartieri turistici o per benestanti. Una trasformazione associata ad un aumento dei prezzi e Overtourism. Airbnb sembra incentivare queste trasformazioni nei quartieri di rilevanza culturale o vicini al centro delle città. (*Wachsmuth and Weisler 2018, Goodwin 2017*)

## Airbnb fa aumentare i prezzi delle case? Più i si che i no

Paper	Barone et al. (forthcoming)	Ferrando, C. (2019)	Koster et al. (2018)	Almagro et al. (2019)	Barron et al. (2018))
Effetto	Un aumento di una sd nei listings provoca un aumento di 0.18 sd nei prezzi delle case (periferia) Effetto non significativo nei centri città	+ 0.012% nel prezzo degli affitti per un aumento dell'1% nel numero di listings. Effetto non significativo	+4,2% nei prezzi delle case all'aumento 1std nel numero di listings	+ 0.43% e + 0.5% nei prezzi di case e affitti per un aumento dei listings del 10%	+ 0.42% e + 0.76% nei prezzi di case e affitti per un aumento dei listings del 10%

## La diffusione nel territorio...

Distribuzione dell'indice di penetrazione tra i comuni



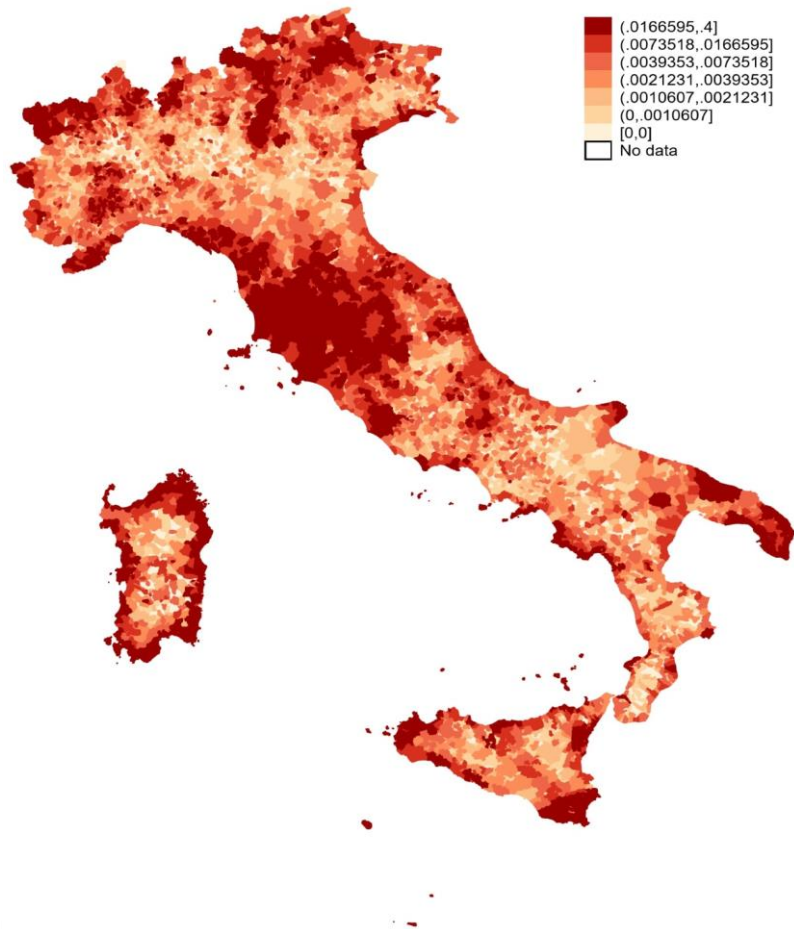
indice di penetrazione Airbnb =  $n$  airbnb listings/ unità abitative

Source: Scraping tortuga

- Il 10% dei comuni italiani ha 0 edifici proposti sulla piattaforma
- In alcuni comuni liguri e sardi si arriva a 1 annuncio Airbnb ogni 4 abitanti (la coda a destra è stata tagliata).
- La mediana è di 0,3
- mentre il 99% dei comuni ha meno di 9% di indice di penetration

## La diffusione nel territorio...

Numeri di annunci per unità abitativa



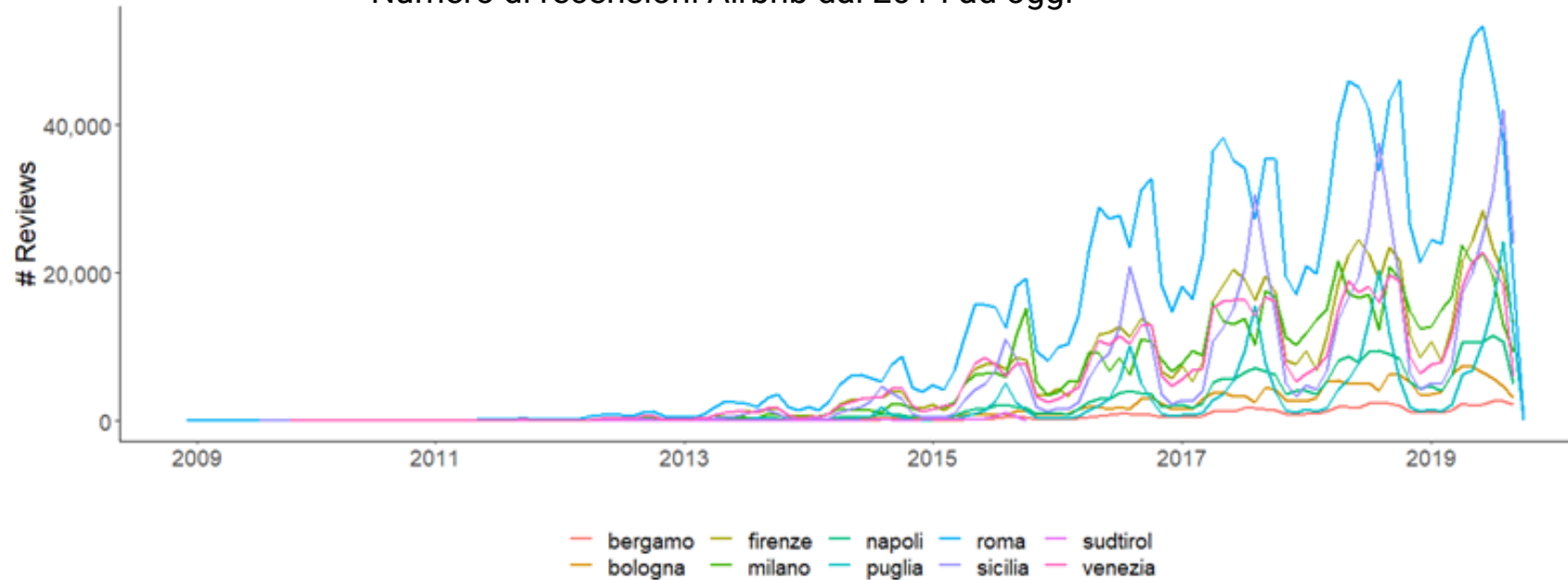
- Una diffusione molto irregolare: concentrata in alcuni punti e scarsa in altri.
- Le "macchie" di airbnb sono evidenti: Toscana, costa sardegna, tacco Puglia, trentino e Valle d'Aosta.
- La diffusione di Airbnb presenta una forte «correlazione spaziale». Se molti annunci si riferiscono ad un comune è probabile che il numero sia alto anche per comuni limitrofi.
- L'indice di Moran per correlazione spaziale è 0.45 (1 è correlazione positiva perfetta, -1 negativa perfetta).

Source: Scraping Tortuga



## ... e nel tempo

Numero di recensioni Airbnb dal 2014 ad oggi



- Forte stagionalità, variabile per luogo
- Alcuni Regioni (es. Trentino) doppio picco invernale-estivo
- Crescita senza discontinuità

Source: Inside Airbnb

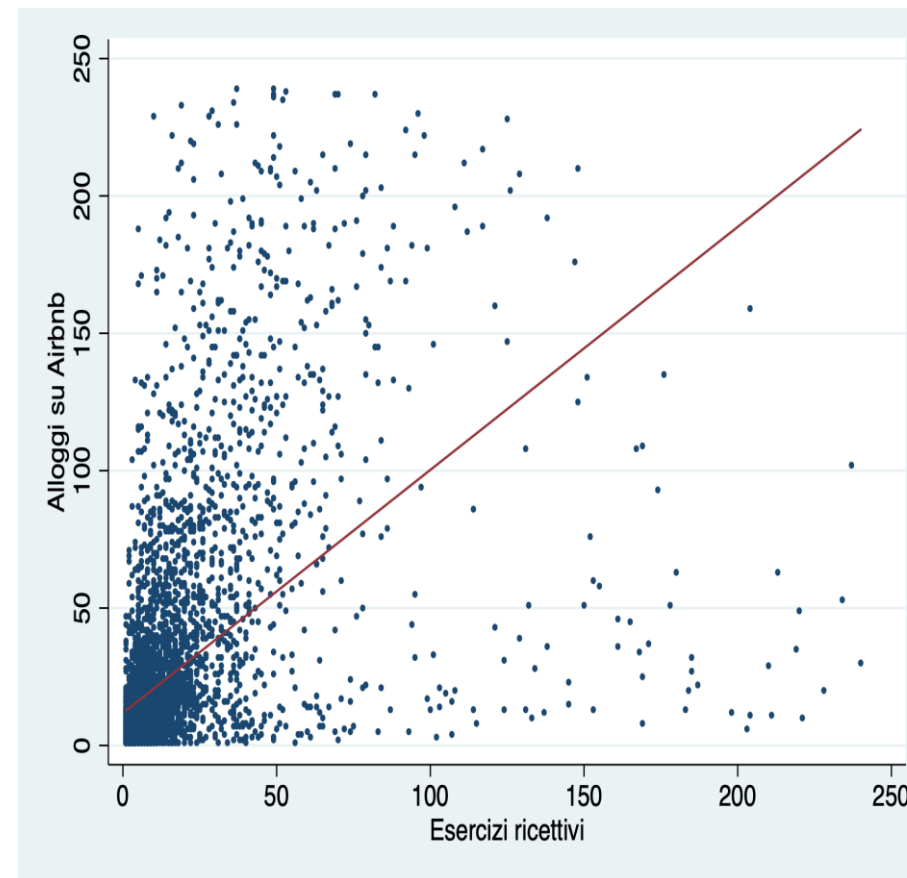
# La penetrazione Airbnb non replica quella delle strutture ricettive

Annunci airbnb/strutture ricettive



(2.904762,58.18182]  
(1.333333,2.904762]  
(.5,1.333333]  
[0,.5]  
No data

Relazione tra strutture ricettive e annunci airbnb

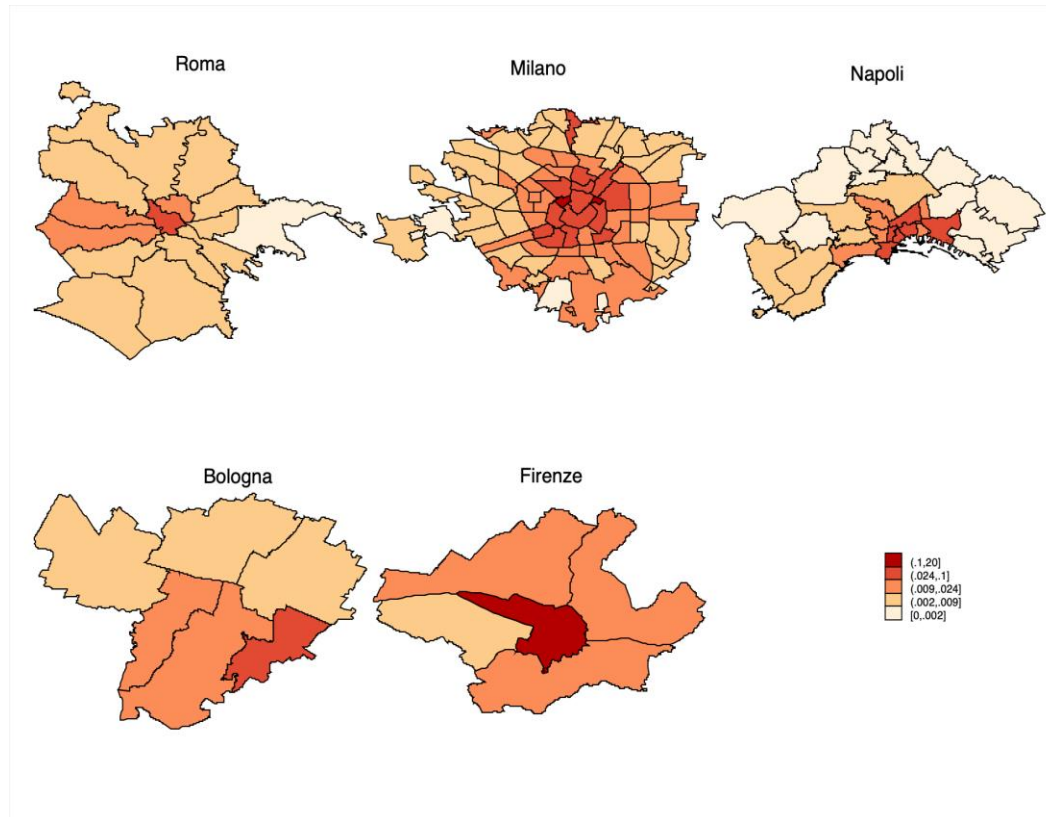


Source: Scraping Tortuga, atlante statistico comuni



## Analisi econometrica per quantificare l'impatto sugli affitti

Numero di annunci Airbnb per residenti



Source: Inside Airbnb

- Utilizzo di un dataset di Inside Airbnb per un'analisi a livello di quartiere di: Roma, Milano, Napoli, Bologna, Firenze e Venezia.
- Venezia e Firenze presentano il triplo degli annunci per ogni unità abitativa di Roma, Milano e Bologna.
- Come c'era da aspettarsi, i centri attirano la maggior parte degli annunci su Airbnb.
- Ciò che è più interessante è che non sempre il numero di reviews per annuncio è più alto nei quartieri centrali

## Regressioni cross section per l'Italia

Primo modello (pesato per stock di case), per comune  $c$ , in provincia  $p$

$$\ln(\text{Price}_{c,p,2018}) = \alpha + \beta * \text{IndiceAirbnb}_{c,p,2018} + \gamma * \ln(\text{Stock})_{c,p,2018} + \delta_p$$

$$\ln(\text{Rent}_{c,p,2018}) = \alpha + \beta * \text{IndiceAirbnb}_{c,p,2018} + \gamma * \ln(\text{Stock})_{c,p,2018} + \delta_p$$

1% change nell'indice implica un increase di circa 8% e 7% nei prezzi e negli affitti, rispettivamente

Dove c'è maggiore penetration i prezzi sono più alti

## Regressioni cross section per l'Italia (2)

Secondo modello (pesato per stock) per comune  $c$ , in provincia  $p$

$$\ln(\text{Price}_{c,p,2018}) - \ln(\text{Price}_{c,p,2008}) = \alpha + \beta * \text{IndiceAirbnb}_{c,p,2018} + \gamma * \ln(\text{Stock})_{c,p,2018} + \delta_p$$

$$\ln(\text{Rent}_{c,p,2018}) - \ln(\text{Rent}_{c,p,2008}) = \alpha + \beta * \text{IndiceAirbnb}_{c,p,2018} + \gamma * \ln(\text{Stock})_{c,p,2018} + \delta_p$$

1% change nell'indice implica un increase di circa 0.8% nel delta prezzi e 0.3% nel delta affitti

Dove c'è maggiore penetration i prezzi sono cresciuti di più (o meglio, decresciuti di meno)

## Prossimi passi

Regressione time-series, a livello di quartiere

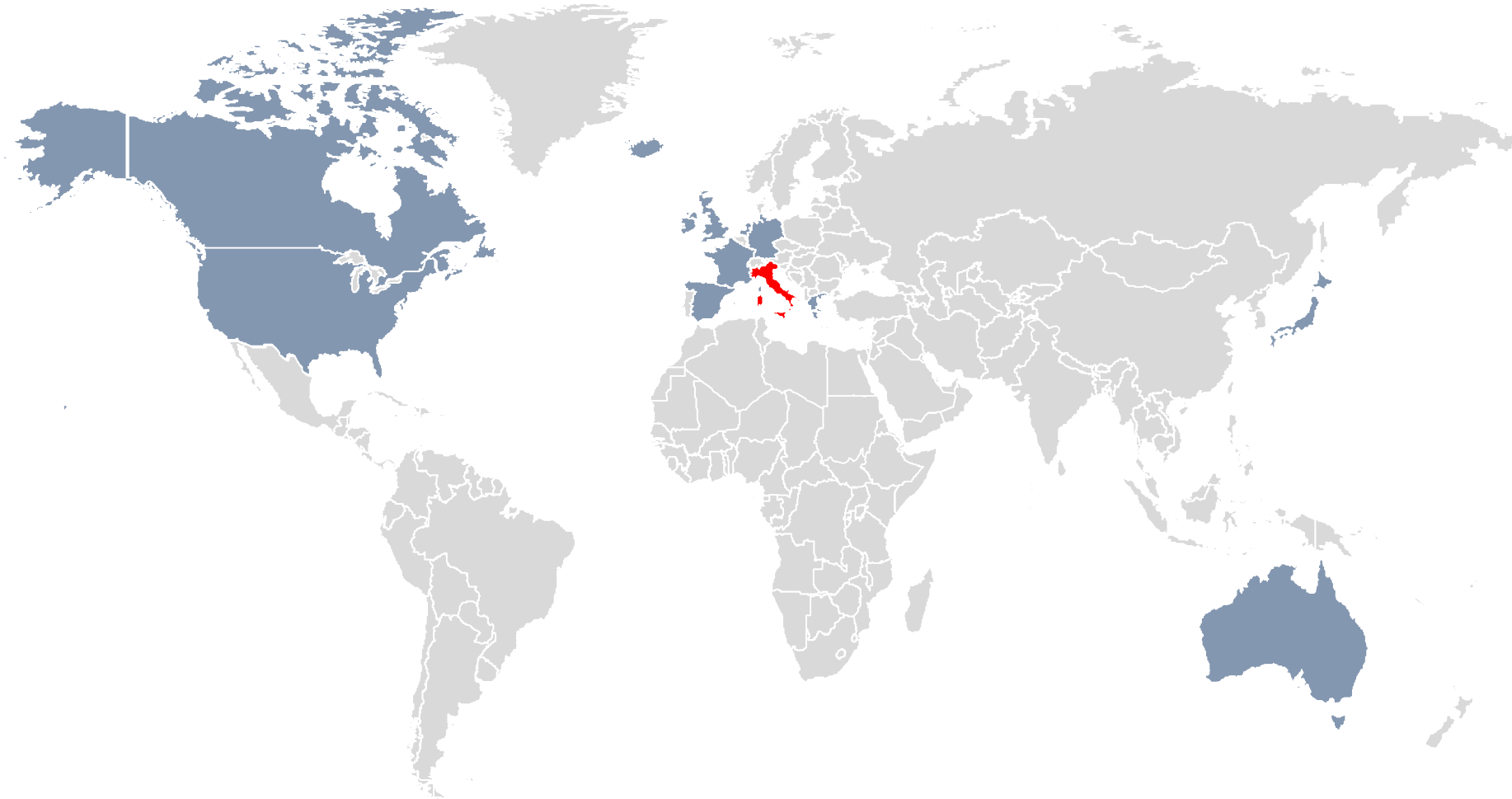
$$Y_{it} = \beta \text{listings}_{it} + \theta X_{it} + \eta_i + \lambda_t + \epsilon_{it}, \quad (1)$$



- Y è l'outcome di interesse per il quartiere i nell'anno t, listing è il numero di annunci su Airbnb, con effetti fissi a livello di quartiere ( $\eta_i$ ) e per anno ( $\lambda_t$ ) e controlli addizionali X.
- Eterogeneità per tipo di host? Professionale vs Non professionale secondo Almagro and Dominguez-lino (2020)



## Molti paesi hanno già regolamentato il fenomeno



## Le policies nel mondo

### Alcuni esempi sparsi:

- Parigi – Obbligo di iscrizione a registro pubblico. 120 gg max per anno
- San Francisco – limite di 90 gg se il proprietario non risiede nell'appartamento
- Barcelona – limite di due stanze. Il proprietario deve risiedere nell'appartamento
- Atene – limite di 50 o 90 giorni, a seconda dell'ubicazione dell'immobile
- Lisbona – cap in alcuni quartieri. Se più della metà dei vicini dovesse lamentarsi del disturbo dovuto ai turisti, l'appartamento potrebbe non essere più affittato su Airbnb

### Riassumendo:

*Negli altri paesi un mix di:*

1. *Assegnazione Licenze*
2. *Tetto al numero di notti*

*Con restrizioni su ubicazione, numero di stanze e ospiti*

## Come ha agito il regolatore italiano?

A livello nazionale (o comunitario) si tende a regolare più la materia fiscale. C'è poco spazio per internalizzare le esternalità negative dovute alla maggiore presenza di Airbnb nel territorio. Alcuni paesi (e.g.: Giappone e Portogallo) hanno comunque creato una regolamentazione nazionale riguardante Airbnb.



A livello locale si può pensare più facilmente a come regolamentare gli *short term rentals*. È necessario imporre delle regole? Per le ragioni elencate in precedenza (e.g.: aumento prezzo case, aumento affitti a lungo termine, gentrification, etc.) potrebbe esserci bisogno. Attenzione: la scelta della regolamentazione è prettamente politica e avrà dei vincitori e dei vinti (Koster et al. 2018)



## In Italia



VS



- Nel 2017 il Governo Gentiloni prova a regolamentare Airbnb con l'art. 4 del DL 50/2017. Cosa prevedeva?
  - Aliquota al 21% da applicare all'introito relativo agli affitti di appartamenti inferiori a 30 giorni (ritenuta alla fonte)
  - Comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte di Airbnb dei dati relativi ai contratti di locazione di durata inferiore ai 30 gg per lotta ad evasione fiscale
- Airbnb, com'è facile immaginare, ha impugnato il provvedimento la cui competenza è adesso della Corte Europea di Giustizia (ratio: )
- In tutto ciò, Airbnb non ha adempiuto al suo ruolo di sostituto d'imposta. Per questo, ad oggi la policy è risultata essere fallimentare: le entrate effettive sono state molto inferiori rispetto alle entrate attese.



## In Italia (2)



VS



- Nuova proposta (2020), eliminata molto presto per le polemiche in maggioranza. Poteva essere una buona strada? Prevedeva:
  - Istituzione di attività di impresa nel caso in cui un host gestisse più di 3 camere. Problema: secondo appartamento? Come si determina threshold? Metrica più oggettiva?
  - Istituzione licenza comunale per affittare il proprio appartamento (o parte di esso). Criteri di assegnazione non identificati (safety? Metratura per posto letto? Limiti massimi?)
- Problemi di affitti in nero con tetto di licenze: come si pensa di limitarlo?

## La collaborazione



- Tortuga si occupa di eseguire l'analisi sulla letteratura scientifica e sui dati, completando così l'80% del report
- Lo sponsor si occupa di sostenere finanziariamente il lavoro per l'analisi e la promozione
- Tortuga + Sponsor formulano insieme le policies ottimali per il caso italiano, da veicolare attraverso al report ai policy makers

Contattaci a [info@tortugaecon.it](mailto:info@tortugaecon.it) o [report@tortugaecon.com](mailto:report@tortugaecon.com)

# TORTUGA

econ.eu



[facebook.com/tortugaecon](https://facebook.com/tortugaecon)



[@Tortugaecon](https://twitter.com/Tortugaecon)



[linkedin.com/company/tortugaecon](https://linkedin.com/company/tortugaecon)



[@Tortugaecon](https://instagram.com/Tortugaecon)

