



Tortuga Policy Reports
Luglio 2023

Airbnb e il mercato immobiliare italiano

TORTUGA



Executive summary

In questo report analizziamo l'impatto di Airbnb sul mercato immobiliare italiano. L'analisi prodotta, basata su dati estratti gratuitamente dalla piattaforma InsideAirbnb, mette in luce come la presenza di Airbnb risulti correlata positivamente sia ai prezzi degli affitti che ai prezzi di vendita delle case.

La letteratura pregressa ed il contributo innovativo del report:

Il fenomeno Airbnb, grazie al suo carattere di "disruptive innovation" ed alla sua rilevanza per diverse categorie di stakeholders, è già stato oggetto di molteplici studi, per la maggior parte focalizzati sulle implicazioni economiche.

La letteratura di riferimento fornisce evidenze importanti, che vengono approfondite in questo report, riguardo l'evoluzione dei prezzi nel mercato immobiliare in seguito all'avvento di Airbnb. Oltre al documentato impatto di Airbnb sui prezzi delle case, sono inoltre discussi alcuni dei possibili meccanismi che generano questo fenomeno.

Questo report si concentra sull'analisi dell'impatto di Airbnb sul mercato immobiliare italiano, rilevante ai fini del *policy making* nazionale e regionale.

Da una analisi descrittiva emerge che l'offerta di Airbnb sia concentrata in una minoranza di territori, nonostante la diffusione di Airbnb rimanga in termini assoluti relativamente limitata. In secondo luogo, il fatto che l'offerta di Airbnb sia maggiore nelle località in cui sono presenti più strutture ricettive motiva il dibattito sulla concorrenza (spesso definita sleale) tra Airbnb e strutture ricettive. Sotto il profilo temporale, la presenza di Airbnb sul territorio è aumentata in modo esponenziale sia nelle città d'arte che nelle regioni marittime come Puglia e Sicilia e, in entrambi i casi, il picco turistico si ha nei mesi estivi. Sotto il profilo analitico, il contributo del report si sostanzia:

1. Nel fornire evidenze rispetto al contesto italiano, per il quale non è presente alcuna analisi sistematica dell'impatto di Airbnb sul mercato immobiliare. Infatti, nonostante siano presenti analisi simili a questa riferite ad altri paesi, questi non sono pienamente informativi rispetto alla situazione italiana.
2. Nell'analizzare le proposte di policy che possano rappresentare un punto di partenza per regolamentare efficientemente Airbnb nel contesto italiano.

Le evidenze italiane:

La penetrazione di Airbnb a livello comunale è correlata positivamente sia con i prezzi degli affitti che con i prezzi delle case:

1. Ad un aumento dell'1% nella penetrazione di Airbnb corrisponde un aumento del 6.7% nei prezzi delle case e del 5.7% nei prezzi degli affitti.
2. L'aumento dei prezzi è più marcato in presenza di *listings* commerciali. Ad un aumento dell'1% della penetrazione di Airbnb, in Sicilia e Puglia è associato un aumento dell'11.6% dei prezzi delle case.
3. A livello sub-comunale, da un'analisi su Roma, emerge che ad un aumento del 10% dei listings presenti su Airbnb causi un incremento del 0.3% nei prezzi delle case.

Per i punti 1. e 2., va rammentato che la correlazione non è di tipo causale: altri fattori possono influenzare l'aumento dei prezzi in posti in cui Airbnb è più frequente, e i dati non ci permettono di isolare il contributo di Airbnb a questo rialzo. Per il punto 3., invece, la ricchezza dei dati ci permette di isolare il contributo di Airbnb e – dunque – sostenere che sia la piattaforma di sharing a far aumentare i prezzi delle case.

Azione del Policy Maker:

La relazione tra la penetrazione di Airbnb, il mercato immobiliare ed il settore dell'hospitality tradizionale, ha indotto molti policy makers sia in Europa che nel mondo ad adottare diversi tipi di regolamentazione del fenomeno Airbnb. Tali provvedimenti condividono tre obiettivi principali: limitare l'offerta di stanze e/o appartamenti presente sulla piattaforma, aumentare il gettito fiscale derivante dalla tassa di soggiorno ed evitare che la concorrenza tra Airbnb e altre strutture ricettive sia sleale.

Indice

| | |
|--|-----------|
| Executive summary..... | 1 |
| Introduzione – Airbnb e il suo business model..... | 1 |
| 1. Gli studi su Airbnb: rassegna della letteratura economica..... | 3 |
| 2. Airbnb in Italia | 11 |
| 2.1 I dati | 11 |
| 2.2 Diffusione sul territorio – una fotografia attuale | 11 |
| 2.2 Diffusione sul territorio – una prospettiva temporale | 16 |
| 2.3 Nelle grandi città | 18 |
| 3. Analisi statistica..... | 21 |
| 3.1 Effetto sui prezzi delle case e sugli affitti – comuni..... | 21 |
| 3.2 Annunci commerciali e no | 24 |
| 3.3 Effetto sui prezzi delle case e sugli affitti – quartieri..... | 25 |
| 3.3.1 I prezzi | 28 |
| 3.3.2 Gli affitti | 29 |
| 4. Le policies..... | 29 |
| 4.1 Airbnb nel mondo | 29 |
| 4.1 Il caso italiano | 30 |
| Bibliografia | 34 |
| Appendice | 34 |
| I dati | 34 |
| Grafici aggiuntivi | 36 |

Premessa

Questo report è stato prodotto da Tortuga a cavallo tra il 2019 e il 2020. Una volta ultimato, per policy interne del think-tank, non è stato pubblicato interamente ma solo sotto forma di sinossi. Dopo un lavoro di revisione e parziale aggiornamento, il report viene adesso pubblicato interamente. Per questo motivo, l'analisi dei dati presenti in questo report è da intendersi limitata al 2019.

Introduzione – Airbnb e il suo business model

Airbnb è uno degli esempi più celebri della cosiddetta "sharing economy"¹, applicata in questo caso al mercato degli affitti a breve termine. Come tutte le aziende della sharing economy, anche Airbnb agisce da intermediario per far incontrare domanda ed offerta nella propria piattaforma. La domanda è costituita dai *guests* che cercano una sistemazione per un breve periodo, mentre l'offerta è costituita dagli *hosts* che sono disposti ad affittare alcune stanze o intere abitazioni che non usano, per brevi periodi di tempo. Fondata nel 2008, l'azienda nel 2019 vale 35 miliardi di dollari secondo le stime, più della catena di hotel di lusso Hilton².

La ragione di un così ampio successo è dovuta alla diffusione che Airbnb è riuscita a raggiungere: più di 6,5 milioni di case offerte in 100.000 città in più di 220 paesi³. Una diffusione ottenuta mediante una piattaforma in cui i *guests* possono conoscere - tramite un sistema di recensioni - la qualità e l'affidabilità degli annunci privati. Dunque, nonostante possano mancare le garanzie di qualità e affidabilità che il settore alberghiero offre con il celebre sistema di valutazione a stelle, Airbnb ha costruito un network di fiducia che ne ha permesso l'espansione. Come molte altre piattaforme di *sharing economy*, il guadagno di Airbnb proviene da una percentuale sulle transazioni che avvengono sulla piattaforma tra *hosts* e *guests*, ai quali è addebitata una tassa per l'utilizzo del servizio rispettivamente del 3% e del 6-12%.

Gli alberghi o Bed&Breakfast tradizionali, che prima erano i soli a poter accogliere turisti, ora devono competere con Airbnb. Più precisamente, devono competere con gli *host* che vogliono affittare la propria casa tramite Airbnb. A riguardo, la competizione posta in essere da Airbnb è spesso ritenuta sleale da parte del settore alberghiero tradizionale: secondo i sostenitori di questa tesi, il settore tradizionale risulterebbe svantaggiato per via delle

¹ Sistema economico dove persone condividono proprietà e servizi, tipicamente attraverso piattaforme su internet.

² [Airbnb](#) non è quotato in borsa, perciò, le valutazioni sono stime. UPDATE: A maggio 2020 la valutazione si aggira sui 18 miliardi per l'impatto del coronavirus

³ <https://news.Airbnb.com/fast-facts/>

maggiori regolamentazioni presenti rispetto all'azienda californiana, per cui invece non è presente né una legislazione organica né una legislazione che la consideri come un attore operante nel settore alberghiero. Airbnb viene infatti considerata una azienda digitale di intermediazione e questo si traduce in minori costi relativi alle strutture più classiche⁴.

Una delle ragioni per cui Airbnb non viene considerata come un'azienda operante nel settore degli affitti a breve termine risiede nella decisione del prezzo: a differenza di molti altri protagonisti della *sharing economy*, soprattutto nei trasporti, Airbnb non decide il prezzo dei servizi scambiati sulla piattaforma, che sono fissati invece dagli *hosts*. In questo modo gli *hosts* possono evitare di sottostare a obblighi imposti per regolamentare le strutture ricettive, come standard di sicurezza, abbassando così i costi e di conseguenza i prezzi. Un ulteriore vantaggio di cui gode l'azienda californiana è la reputazione tra i *guests*: nel caso in cui un *guest* si trovi male con una sistemazione, non attribuirà responsabilità ad Airbnb ma al particolare *host*. Il brand Airbnb è così al sicuro da servizi scadenti a differenza di grosse catene di alberghi come l'Hilton, dove un cattivo servizio è direttamente associato alla catena.

Sarebbe tuttavia un errore pensare che i concorrenti di Airbnb siano solamente i *bed & breakfast* tradizionali: in molti casi, questi si servono della piattaforma Airbnb per incrementare il proprio mercato. I concorrenti di Airbnb sono quindi sia i grossi hotel tradizionali e le catene, ma anche i siti di comparazione di prezzi come Expedia, Booking ecc.

Definire quindi il mercato per questi servizi non è immediato e il report non approfondirà questo aspetto. Per tutte le considerazioni seguenti è però utile tenere a mente che Airbnb nasce come piattaforma per permettere di affittare abitazioni inutilizzate per brevi periodi di tempo, ma la quantità di utenti ha presto attirato anche piccole strutture ricettive più tradizionali. Non è raro poi che in questi mercati a due parti si verifichi⁵ un fenomeno del tipo "*chi vince prende tutto*", innescato da dinamiche competitive e da marcate esternalità di network. Piattaforme con lo stesso business model di Airbnb esistono, ma sono molto meno utilizzate. Il più vicino concorrente è forse HomeAway (di proprietà del gruppo Expedia).

In conclusione, bisogna però tenere a mente che molti temi del presente sono da intendersi applicabili alle aziende con lo stesso business model di Airbnb, e non solo a quest'ultima in sé e per sé.

⁴ <https://www.bloomberg.com/opinion/articles/2019-12-20/Airbnb-isn-t-uber-says-european-court-of-justice>

⁵ Un mercato a due parti è un mercato in cui un soggetto (Airbnb) interagisce sia con la domanda (persone in cerca di un alloggio temporaneo) che con l'offerta (*host* che mettono a disposizione le proprie proprietà immobiliari).

1. Gli studi su Airbnb: rassegna della letteratura economica

Airbnb si è imposto rapidamente in tutto il mondo grazie all'innovatività del suo *business model* e al vuoto normativo che circonda gli affitti a breve termine, causando chiaramente degli effetti sia positivi che negativi sulle città che ne sono state interessate. In letteratura sono stati studiati sia aspetti di carattere prettamente economico: alcuni esempi sono l'impatto di Airbnb sul profitto e sull'offerta di lavoro degli alberghi, o sul mercato immobiliare nelle città in cui è presente. Sono inoltre stati documentati fenomeni di altro genere, come l'*overtourism*⁶ esacerbato dalla crescita di Airbnb, ed i processi di gentrificazione⁷ che ne sono seguiti. Un'analisi attenta di questi argomenti presenta diversi tipi di sfide. Innanzitutto, l'estrema eterogeneità delle città in cui Airbnb opera rappresenta un limite alla generalizzazione di conclusioni degli studi statistici⁸: ad esempio, risulta difficile pensare di poter estendere completamente dei risultati provenienti da uno studio su New York ad una qualsiasi città di medie dimensioni. Inoltre, nel mettere in relazione Airbnb e il fenomeno dell'*overtourism* bisogna tenere conto come questi si influenzino a vicenda: Airbnb, infatti, si è sviluppato maggiormente nelle zone con una maggiore presenza di turisti⁹, esacerbando a sua volta il fenomeno dell'*overtourism*, che a sua volta incentiva la presenza di Airbnb¹⁰. Da un'analisi superficiale si andrebbe a sovrastimare l'effetto della presenza di Airbnb nelle città in termini di *overtourism*. Questo tipo di dinamiche rende difficile identificare l'effetto causale che Airbnb ha rispetto ad ognuno dei fenomeni precedentemente menzionati: tenendo a mente questo genere di limitazioni di carattere metodologico, che vanno oltre lo scopo di questo report, in questa sezione ci focalizzeremo sulla crescita di Airbnb.

In Italia, l'espansione rapida di Airbnb viene spesso collegata all'*overtourism*, fenomeno di cui una delle città simbolo è Venezia. Se in genere si è sempre guardato al turismo come ad un fenomeno strettamente positivo per le città e per la loro economia, oggi questo paradigma viene messo in discussione. Alcune cause del peggioramento della qualità della vita dei residenti connesse all'*overtourism* possono essere, tra le altre: congestione delle città, inquinamento acustico e danni ambientali permanenti. In generale, si ritiene che l'espansione di Airbnb unita alla crescente e generica convenienza economica di viaggiare

⁶ Con *overtourism* si definiscono situazioni in cui l'eccessivo afflusso turistico, specialmente nei centri città, ha peggiorato sensibilmente la qualità di vita per i residenti.

⁷ Con gentrificazione si intende il processo che comporta il miglioramento fisico del patrimonio immobiliare di un quartiere, il cambiamento della gestione abitativa da affitto a proprietà, l'ascesa dei prezzi e l'allontanamento o sostituzione della popolazione con persone più abbienti.

⁸ Vi è un cosiddetto problema di "validità esterna". Il concetto di validità esterna si riferisce alla possibilità di applicare le conclusioni di un determinato studio al di fuori del contesto iniziale

⁹ Una forma di *selection bias*.

¹⁰ Una forma di *reverse causality*.

abbia accentuato questi fenomeni (Goodwin, 2017). Infatti, la maggiore offerta di alloggi ha peggiorato le già presenti situazioni di sovraffollamento, soprattutto nelle aree più centrali, e specialmente in periodi di picchi turistici. Ad esacerbare il malcontento dei residenti può contribuire il fatto che le esternalità negative dovute ad Airbnb sembrano essere sopportate dalla maggior parte degli abitanti, mentre solo poche persone potrebbero beneficiare dalla presenza di Airbnb. Ragionevolmente, i principali beneficiari di questo fenomeno potrebbero essere i gestori delle attività appartenenti – o comunque collegate – al settore turistico. È lecito, dunque, domandarsi come si distribuiscano nelle economie locali i costi ed i benefici associati ad Airbnb. Concentrandosi sui costi ed i benefici per chi gestisce attività legate al turismo, da un lato, i sostenitori del modello Airbnb argomentano come la piattaforma porti ad una spesa turistica distribuita più uniformemente, anche nelle aree più periferiche delle città, essendo le stanze disponibili più disperse geograficamente rispetto alle strutture alberghiere. D'altro canto, secondo i detrattori, alloggiare in Airbnb anziché in Hotel induce semplicemente i turisti a spendere meno. Allo stato attuale della ricerca, su questo tema non sono presenti risposte conclusive.

Un ulteriore fenomeno connesso allo sviluppo di Airbnb è la cosiddetta gentrificazione. Nel processo di gentrificazione classico, a seguito del rinnovamento di un quartiere, gli affittuari o proprietari iniziali vengono progressivamente sostituiti da affittuari o proprietari più abbienti generalmente provenienti dalla stessa area metropolitana. Secondo Wachsmuth e Weisler (2018), Airbnb innesca invece un secondo tipo di gentrificazione: i residenti si allontanano dal quartiere non per via di un investimento, ma per una maggiore accessibilità turistica. Molti degli appartamenti disponibili sulla piattaforma si trovano infatti in quartieri che, pur non essendo i più centrali o importanti della città, posseggono un'alta attrattiva per i turisti. In questi quartieri si crea un incentivo per i proprietari di case ed appartamenti ad interrompere i contratti di affitto di lungo termine, o a non rinnovarli, per affittare su Airbnb. Secondo questa teoria, dunque, gli abitanti presenti in quartieri turistici verrebbero sostituiti da turisti provenienti da tutto il mondo. Le tipologie di quartiere maggiormente esposte a questo fenomeno sono aree in cui sono presenti un elevato numero di hotel e bed and breakfast ed aree con un elevato valore artistico-culturale, ben collegate attraverso il trasporto pubblico e in cui sono presenti strutture ricreative.

Proprio per il settore *dell'hospitality* la crescita di Airbnb ha rappresentato una "*disruptive innovation*": l'azienda si è rapidamente creata uno spazio nel mercato degli affitti a breve termine. In Italia, l'aumento della presenza di Airbnb ha comportato la ricomposizione dell'offerta ricettiva. Il numero di strutture non alberghiere è aumentato a dismisura dagli anni 2000 ad oggi, mentre quello delle strutture alberghiere è lievemente diminuito. Di contro, il numero di posti letto è aumentato in entrambe le tipologie di strutture, anche se

in misura minore tra le strutture alberghiere che hanno dunque aumentato la dimensione media (68 posti letto di media contro i 56 del 2000¹¹).

Il settore alberghiero ha reagito anche con un aumento della qualità delle strutture, alla ricerca di un segmento di mercato in minore competizione con affitti brevi. È possibile notare come il numero delle strutture a 1 o 2 stelle sia diminuito negli ultimi 20 anni, al cospetto di una crescita quasi pari di strutture da 3 o 4 stelle¹². Ovviamente, è lecito aspettarsi un ruolo di Airbnb in questa storia, nonostante il trend appena presentato sia precedente all'ingresso nel mercato di Airbnb. Infatti, forte dei suoi circa 340mila annunci, secondo un recente studio¹³ una maggiore presenza di Airbnb sul territorio ha un effetto negativo sul numero di alberghi con meno di 3 stelle, per cui le strutture offerte sulla piattaforma californiana possono considerarsi sicuramente dei sostituti più naturali. Nonostante, quindi, Airbnb costituisca un parziale sostituto alle strutture alberghiere tradizionali, il numero complessivo di stanze disponibili sia di alberghi che di b&b è aumentato nel tempo, in risposta a numeri di turisti sempre maggiori.

Airbnb, con la sua concorrenza al settore di ospitalità tradizionale, ha chiaramente un effetto anche sui margini di profitto degli alberghi. Un altro studio¹⁴, sulle 10 maggiori città americane per numero di prenotazioni su Airbnb, ha cercato di quantificare proprio questo effetto. È stato stimato dagli autori che i profitti degli alberghi nelle città considerate aumenterebbero del 3.69% in assenza di Airbnb. Al contrario Airbnb non sembra avere un effetto sui tassi di occupazione (sul numero di impiegati) negli alberghi. Per via di queste considerazioni e della pressione al ribasso sui prezzi delle stanze, Airbnb avrebbe un effetto positivo sul surplus dei consumatori, stimato intorno ai 36\$ a notte. I consumatori beneficiano dalla pressione competitiva esercitata da Airbnb specialmente durante le cosiddette "compression nights", ovvero i giorni nei quali gli alberghi sono occupati per oltre il 95%.

Per quanto riguarda il mercato del lavoro locale, la presenza di della piattaforma induce dinamiche tra di loro in contrasto. Come è stato già sottolineato, Airbnb compete almeno in parte con gli alberghi e ne riduce quindi i margini di profitto. Per questo è ragionevole pensare che la presenza di Airbnb abbia portato ad un minor numero di impiegati tra gli alberghi di fascia bassa (1-2 stelle), nonostante lo studio menzionato in precedenza non trovi alcun effetto a riguardo¹⁵. D'altro canto, grazie alla piattaforma altre persone hanno

¹¹ Banca d'Italia Occasional Papers (2019)

¹² Banca d'Italia Occasional Papers (2019)

¹³ Barone, Conte, e Papini (forthcoming)

¹⁴ Farronato e Fredkin (2018)

¹⁵ Le città analizzate da Farronato e Fredkin (2018) sono i più grandi mercati americani, ragion per cui le conclusioni presentate in questo studio non sono generalizzabili all'intero fenomeno di Airbnb.

potuto sfruttare la propria abitazione trasformandola in una attività fonte di reddito che, pur essendo nella maggior parte dei casi solamente ancillare ad un impiego principale, costituisce comunque un'integrazione economica importante per molte famiglie. Inoltre, alcune persone hanno creato attraverso Airbnb una vera e propria attività, offrendo in affitto appartamenti in maniera professionale, contribuendo all'occupazione nel mercato del lavoro tramite assunzioni. L'impatto di Airbnb sull'occupazione non è stato ancora studiato in maniera sistematica, anche se si può ragionevolmente ipotizzare che vi sia un'influenza negativa sull'occupazione di equilibrio parziale¹⁶ derivante dall'attività alberghiera e, al contrario, un generale effetto positivo sulle attività economiche legate alle presenze di turisti. Dallo studio riguardante la Germania nel periodo 2010-2014 (Suciu, 2016), emerge come l'occupazione sia aumentata maggiormente nelle città con un alto indice di penetrazione di Airbnb e che, in termini assoluti, le città in cui Airbnb è maggiormente presente abbiano il maggior numero di persone impiegate nel settore alberghiero. Questo, in primo luogo, indica che l'afflusso di turisti è stato così alto da aver permesso ad Airbnb di svolgere un ruolo complementare rispetto agli alberghi tradizionali. Per quanto riguarda la relazione tra Airbnb e salari nel settore alberghiero, questa risulta invece essere leggermente negativa. In media, un lavoratore in una città dove Airbnb è maggiormente presente guadagna dal 2 al 6 per cento al giorno in meno.

Infine, uno dei principali effetti negativi attribuiti ad Airbnb è quello per cui la sua mera presenza in una città farebbe aumentare i prezzi degli affitti o di vendita delle case. Secondo gli autori di un recente studio della Banca d'Italia¹⁷, infatti, vi sarebbe un effetto positivo della presenza di Airbnb sul mercato immobiliare, un problema evidenziato da molti movimenti in tante città europee. Gli autori arrivano a questa conclusione utilizzando un approccio statistico¹⁸ per attribuire l'aumento dei prezzi effettivamente alla piattaforma, in quanto la presenza di Airbnb è caratterizzata da una distribuzione non casuale sul territorio italiano e, dunque, correlata ad alcune caratteristiche del mercato immobiliare.

A riguardo, un interessante studio¹⁹ svolto sulla città di Madrid e focalizzato sui prezzi d'affitto delle case, mostra come la presenza di Airbnb all'interno di un quartiere abbia un ruolo limitato nel predire il costo d'affitto di un appartamento se si tiene conto, fra gli altri, delle caratteristiche dell'immobile. Secondo l'autore, infatti, buona parte della variazione dei prezzi d'affitto è spiegata sia dalle caratteristiche che dalla posizione geografica dell'appartamento. Tramite un'analisi di econometria spaziale, l'autore mostra come

¹⁶ A livello generale, l'effetto sull'occupazione può essere ambiguo. Se i lavoratori nel settore alberghiero dovessero diminuire per via di Airbnb, questi potrebbero riallocarsi in posti di lavoro in altri settori economici. A livello parziale, e dunque nel solo settore turistico, è ragionevole assumere che ci sia un effetto negativo sull'occupazione

¹⁷ Barone, Conte, e Papini (forthcoming)

¹⁸ Che prevede l'utilizzo di una "variabile strumentale"

¹⁹ Ferrando (2019)

l'effetto di Airbnb nel far lievitare i prezzi degli affitti sia mediamente meno importante di quanto si possa credere. Infatti, ad un aumento dell'1% della presenza di Airbnb in una zona della capitale spagnola corrisponde un aumento dei prezzi degli affitti solamente dello 0.012%. Questo risultato è raggiunto assumendo che i prezzi e gli affitti delle unità immobiliari in una zona non siano indipendenti dagli affitti e dai prezzi di quelle in una zona limitrofa. Una volta che si tiene conto di questa dipendenza l'effetto attribuito ad Airbnb sparirebbe. Lo studio ricorda come la distribuzione geografica degli appartamenti offerti su Airbnb sia molto importante per comprendere gli effetti che la piattaforma americana può avere sul tessuto sociale ed economico di un Paese, e va valutato attentamente.

Al contempo questo studio sembra essere l'unico a non trovare alcun effetto della piattaforma sul mercato immobiliare. Per il mercato americano, lo studio sulla contea di Los Angeles²⁰ analizza l'effetto di Airbnb sul prezzo degli affitti, superando molti dei problemi citati precedentemente. L'idea che gli autori hanno utilizzato è abbastanza semplice ed intuitiva: al confine tra due territori le caratteristiche degli individui non variano significativamente, mentre vi può essere una discontinuità di carattere istituzionale, ovvero una differenza nelle leggi applicate. Si ottiene, così, una popolazione più o meno omogenea soggetta a due (o più) leggi diverse. Gli economisti sfruttano questo *framework* per stabilire legami di causa-effetto²¹. Nel nostro caso, la discontinuità sfruttata è la seguente: nella contea di Los Angeles, 18 città su 88 hanno adottato le *"Home Sharing Ordinances"*, dei regolamenti volti a limitare fortemente gli affitti brevi nel periodo sotto osservazione (2014-18). Per esempio, nella città di Malibu per poter affittare a breve termine il proprio immobile bisogna iscriversi ad un particolare registro, mentre in altre zone della California è stato imposto un tetto massimo ai giorni in cui è possibile affittare il proprio appartamento. Tramite questa differenza, è stato possibile per i ricercatori misurare gli effetti della politica di restrizione degli affitti a breve termine e, grazie allo sviluppo di un modello strutturale, l'effetto di un aumento della presenza di Airbnb sul territorio. In particolare, l'implementazione di una restrizione degli affitti a breve termine causa una diminuzione del prezzo di vendita delle case in media del 3% circa; di contro, l'aumento della presenza di Airbnb di una deviazione standard, misurata tramite il numero di *listings* in Airbnb, conduce ad un aumento dei prezzi di vendita del 4.2%.

Anche in uno studio sulla città di Amsterdam (*Almagro e Dominguez-lino, 2019*) è stato studiato l'effetto sul mercato degli affitti a lungo termine, nel periodo 2011-2017. Amsterdam costituisce un esempio particolarmente rilevante in quanto Airbnb detiene attualmente l'80% del mercato degli affitti a breve termine e il 15% dei pernottamenti totali. Inoltre, in alcune aree le case affittate su Airbnb rappresentano circa il 20% del totale delle case in

²⁰ Koster, Ommeren e Volkhausen (2018)

²¹ Tramite una tecnica statistica chiamata *regression discontinuity*

affitto. Gli autori dello studio utilizzano un approccio di “variabile strumentale” per l'identificazione del nesso causale e trovano un effetto statisticamente significativo sia sul prezzo delle case che sul prezzo degli affitti. Secondo lo studio ad un aumento del 10% degli annunci su Airbnb corrisponde ad un aumento dello 0.43% nel prezzo delle case, mentre se vengono considerati gli annunci commerciali gli affitti aumentano del 0.5%. Questo effetto sul prezzo degli affitti risulta rilevante, dato che nell'arco temporale considerato il prezzo degli affitti è cresciuto mediamente del 2% annuo. Quindi nel caso della città di Amsterdam, nella quale la presenza di turisti e di Airbnb è particolarmente massiccia, non sorprende che Airbnb abbia giocato un ruolo importante nel determinare il prezzo degli affitti.

Un altro studio (Calder-Wang, 2019), invece, analizza l'impatto di Airbnb sui prezzi degli affitti in una città in cui vi sono limiti allo sviluppo edilizio: New York²². Anche in questo caso, Airbnb detiene una grossa fetta del mercato turistico: solo nel 2018 le prenotazioni effettuate su Airbnb a New York sono state 5.8 milioni, ovvero il 15% del totale delle prenotazioni negli alberghi, mentre nello stesso anno il numero di appartamenti disponibili su Airbnb era pari al 2,2% di tutte le unità abitative nella città. Nel frattempo, i prezzi degli affitti a New York sono andati aumentando e questo ha generato la preoccupazione che Airbnb stia contribuendo a rendere meno accessibili le abitazioni disponibili. Lo studio cerca di comprendere se per gli abitanti di New York i benefici derivanti dall'utilizzo di Airbnb abbiano compensato l'aumento del prezzo degli affitti. Dalla ricerca emerge come Airbnb abbia beneficiato in aggregato gli *hosts* per 23 milioni di dollari l'anno, mentre ha rappresentato una perdita di 201 milioni di dollari l'anno per gli affittuari. Questo significa che lo spostamento di case dal mercato degli affitti a lungo termine a quello a breve termine rappresenta una perdita netta in termini di benessere economico per gli abitanti di New York. Secondo gli autori, inoltre, le perdite maggiori sono sopportate dagli affittuari maggiormente istruiti, bianchi e con un alto livello di reddito. Questo risultato è spiegato dal fatto che i quartieri più gettonati dai turisti sono prevalentemente abitati da persone bianche, ad alto reddito, e maggiormente istruite. Al contrario i maggiori beneficiari dell'*home sharing* sono una piccola frazione di persone, come giovani o coppie istruite senza figli, che hanno costi di condivisione particolarmente bassi. In più, spesso si tratta di persone a basso reddito. In generale, l'incremento dei prezzi nel mercato degli affitti a lungo termine risulta principalmente dovuto all'impossibilità di rendere disponibili un maggior numero di unità abitative. Airbnb ha infatti contribuito a limitare la disponibilità di appartamenti per gli affitti tradizionali e questo ne ha determinato a sua volta l'aumento dei prezzi. Airbnb genera quindi un trasferimento di ricchezza in favore dei proprietari delle abitazioni che diventa sostanziale quando l'offerta di abitazioni non può espandersi e questo è un problema particolarmente sentito a New York, nella quale ben il 67% delle

²² A causa della regolamentazione presente a New York, la costruzione di nuove abitazioni risulta infatti bloccata con solo il 2,9% delle case totali costruite dopo il 2010.

persone vivono in affitto. Infine, lo studio mette in evidenza come la migliore soluzione per ovviare a questi problemi non sia limitare Airbnb, ma ampliare l'offerta di unità abitative a New York.

Un'ulteriore evidenza sulla significatività dell'effetto di Airbnb, stavolta sia sul prezzo dagli affitti che sul prezzo delle case, proviene da uno studio (*Barron, Kung e Proserpio, 2018*) sui *listing* presenti sulla piattaforma in tutti gli Stati Uniti tra il 2011 ed il 2016. In linea con tutti gli altri studi citati, viene evidenziata l'eterogeneità geografica sia nella distribuzione di Airbnb che nella sua crescita nel tempo. Inoltre, nonostante la crescita esplosiva registrata in alcune zone - nelle grandi città e lungo le coste - Airbnb nel 2015 rappresentava solamente una piccola fetta delle case vacanti e quindi non affittate. Anche in questo studio l'approccio utilizzato è quello della cosiddetta "variabile strumentale", grazie al quale è stato possibile stabilire che un aumento del 10% nell'offerta di Airbnb determina un aumento del prezzo degli affitti dello 0.42% e del 0.76% del prezzo delle case. L'effetto sugli affitti risulta essere maggiore in aree in cui vi è una percentuale minore di proprietari occupanti; infatti, i proprietari occupanti nell'offrire delle stanze libere su Airbnb utilizzano uno spazio che rimarrebbe altrimenti inoccupato senza togliere la disponibilità della stanza a degli eventuali inquilini. Al contrario sono i proprietari non occupanti che potrebbero decidere di smettere di affittare in modo tradizionale le loro case, per offrirle nel mercato degli affitti a breve termine su Airbnb. Una terza evidenza che emerge da questo studio è il fatto che a causa di Airbnb il prezzo delle case aumenti più del prezzo degli affitti. In conclusione, secondo gli autori dello studio, ad Airbnb può essere attribuito lo 0.27% e lo 0.49% dell'incremento degli affitti e dei prezzi delle case. Questi numeri possano sembrare modesti, ma tenendo conto del fatto che l'affitto dell'appartamento mediano è aumentato annualmente del 2.2% e che il prezzo della casa mediana è aumentato, sempre annualmente, del 4.8% l'impatto di Airbnb risulta comunque essere importante.

Ricapitolando, dalla rassegna della letteratura esistente emerge come Airbnb abbia determinato una diminuzione dei margini di profitto degli alberghi, colpendo principalmente quelli di fascia medio bassa. Allo stesso tempo, a beneficiare dalla competizione tra Airbnb e alberghi sono stati principalmente i turisti che hanno scelto di viaggiare nei periodi maggiormente quotati e scegliendo come meta grandi città, nelle quali Airbnb è maggiormente diffuso. Non è chiaro invece in che modo Airbnb influenzi il mercato del lavoro nelle aree in cui è presente e, probabilmente, questo aspetto sarà oggetto di ulteriori ricerche. Ad ogni modo Airbnb non ha portato solamente benefici: per esempio, è stato ampiamente documentato il fenomeno dell'*overtourism*, che sta generando una preoccupazione crescente tra gli abitanti delle città interessate. Anche il processo di gentrificazione innescato da Airbnb sta creando scontento, poiché molti dei proprietari di case o appartamenti decidono di sostituire gli affittuari con i turisti. Per entrambi i fenomeni, ciò che ha permesso il crearsi di queste tensioni è stata la lentezza

dei vari legislatori nel normare Airbnb. Solo recentemente, infatti, stanno venendo implementate delle condizioni e dei limiti all'utilizzo della piattaforma e l'analisi di queste policies troverà spazio nel quarto capitolo di questo report. Infine, la principale preoccupazione legata ad Airbnb, sembra essere l'effetto che questo ha sui prezzi degli affitti e delle case. Infatti, in seguito alle ricerche che sono state svolte, si può affermare che sia gli affitti che i prezzi delle case sono aumentati a causa della presenza di Airbnb.

2. Airbnb in Italia

2.1 I dati

In questo studio abbiamo utilizzato quattro fonti dati principali: per quanto riguarda Airbnb, i dati utilizzati sono stati raccolti tramite un *scrape della pagina web*²³ effettuato nell'estate del 2019 e dai dati gratuitamente consultabili e scaricabili dalla piattaforma InsideAirbnb²⁴; per i prezzi e gli affitti delle case su tutto il territorio italiano invece, abbiamo utilizzato i dati gentilmente forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Infine, abbiamo utilizzato l'atlante statistico dei comuni curato da ISTAT²⁵ e la piattaforma Urban Index curata dal Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica e dal Politecnico di Milano²⁶. La prima fonte ci ha fornito il numero di strutture ricettive per comune nel 2016, mentre dalla seconda abbiamo utilizzato il saldo migratorio per comune dal 2010, nonché un indice di attrattività residenziale. Queste ultime fonti sono state utilizzate nel capitolo 3 per l'analisi di correlazione statistica.

Con i dati raccolti tramite lo *scrape* è stato possibile analizzare il numero di annunci presenti sulla piattaforma per ognuno dei circa 7000 comuni italiani: si tratta di una "fotografia" della presenza di Airbnb sul nostro territorio nell'estate del 2019. Questi dati, riferiti ad un preciso istante nel tempo (l'estate 2019, appunto), sono spesso definiti *cross-section* per distinguerli da quelli che invece forniscono indicazioni su determinate variabili nel corso del tempo (chiamati *panel*). I dati consultabili dalla piattaforma InsideAirbnb appartengono a questa seconda categoria²⁷.

I dati raccolti in autonomia tramite web-scrape sono utilizzati nella sezione 2.2 per descrivere la diffusione sul territorio italiano di Airbnb; i dati di InsideAirbnb, invece, sono utilizzati nella sezione 2.3 per un'analisi più dettagliata dell'evoluzione del fenomeno Airbnb nel tempo.

2.2 Diffusione sul territorio – una fotografia attuale

La diffusione di Airbnb sul territorio italiano presenta uno schema chiaro: in una ristretta minoranza di territori è concentrata gran parte dell'offerta di annunci, mentre nella maggior parte del territorio la diffusione è relativamente limitata.

²³ Il *web scraping* è una tecnica informatica di estrazione di dati da un sito web per mezzo di programmi software automatizzati

²⁴ <http://insideairbnb.com/index.html>

²⁵ <http://asc.istat.it/asc/> <http://asc.istat.it/>

²⁶ <https://www.urbanindex.it/>

²⁷ Per una spiegazione approfondita del funzionamento della piattaforma InsideAirbnb si rimanda all'Appendice

Per iniziare a fotografare meglio il fenomeno si può guardare alla distribuzione del numero di annunci sulla piattaforma per "stock²⁸" di case a livello comunale. Questo rapporto permette di paragonare comuni con diverse dimensioni, poiché è chiaro che la presenza di Airbnb sia più marcata nei comuni più grandi. Per questo, in questo report analizzeremo sempre una misura di *penetrazione relativa*.

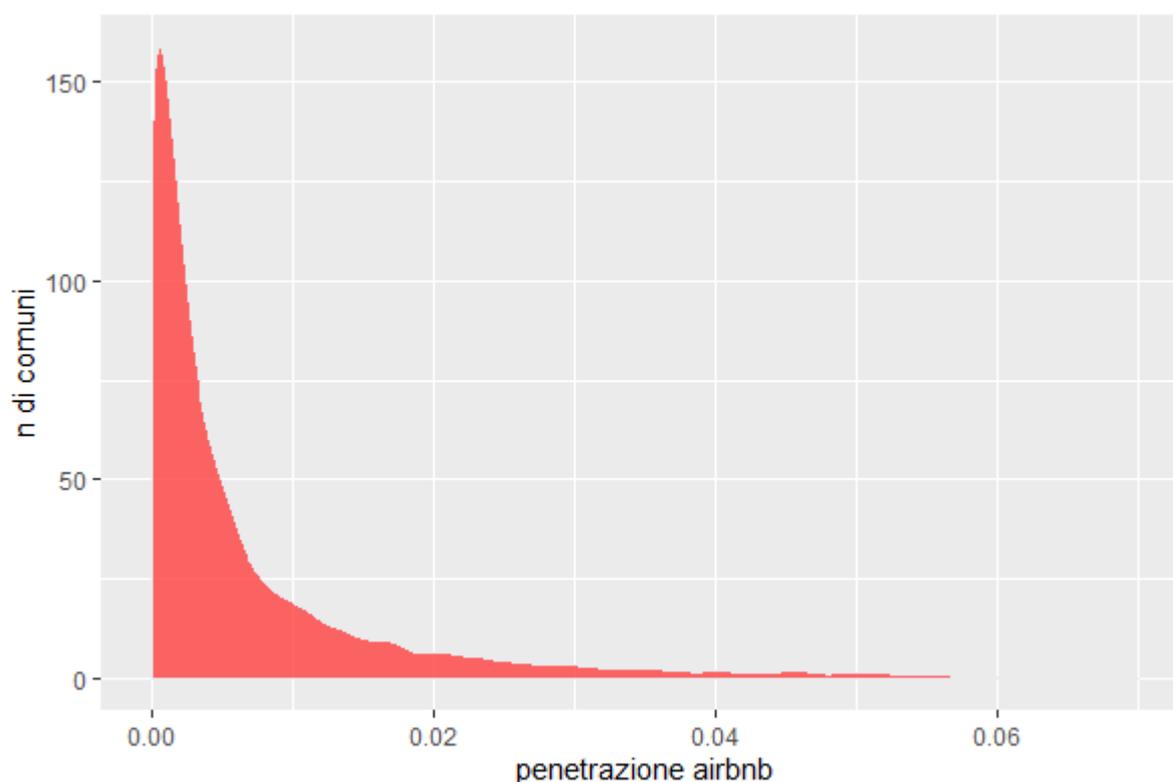


Figura 1: Distribuzione dei comuni italiani per numero di Airbnb listings su abitazioni - 2018

La distribuzione della penetrazione di Airbnb mostra in maniera evidente come una grossa fetta di comuni abbia un indice di penetrazione molto basso: il 25% dei comuni italiani ha solo 8 Airbnb ogni 1000 case presenti sul territorio. Allo stesso modo, pochissimi comuni hanno un indice di penetrazione molto alto, che arriva a un massimo di 4 Airbnb ogni 10 appartamenti (record detenuto da Vernazza, comune delle Cinque Terre). I comuni che presentano numeri simili sono tutti piccoli comuni con un numero esiguo di abitanti ma una grande capacità di attrarre turisti. In termini tecnici, la distribuzione di Airbnb sul territorio è dunque molto asimmetrica²⁹. I quartili della distribuzione invece sono riportati nella Tabella 1.

²⁸ Numero di case presenti in ogni comune.

²⁹ La skewness è di 6.25

| Min | 1° quartile | Mediana | Media | 3° quartile | Max |
|-----|-------------|---------|-------|-------------|-----|
| 0 | 0.0008 | 0.002 | 0.009 | 0.009 | 0.4 |

Tabella 1: quartili dell'indice di penetrazione Airbnb

Se si guarda al numero di Airbnb per numero di abitazioni, Venezia e Firenze, due delle città più associate alla diffusione di Airbnb, presentano una concentrazione di cinque annunci ogni cento case. Per Roma, Milano e Bologna la concentrazione di Airbnb è circa un terzo delle altre due città d'arte. Guardando all'intera Penisola, il 10% delle realtà comunali non registrano annunci Airbnb. La media è di nove annunci per mille unità abitative. Il risultato può sembrar scontato ma è bene rimarcarlo: Airbnb interessa prevalentemente un numero ristretto di comuni³⁰.

Per fotografare in maniera immediata il fenomeno, abbiamo mappato il numero di Airbnb per numero di abitazioni in ogni comune, assegnando una gradazione di colore crescente dove la disponibilità risulta maggiore.

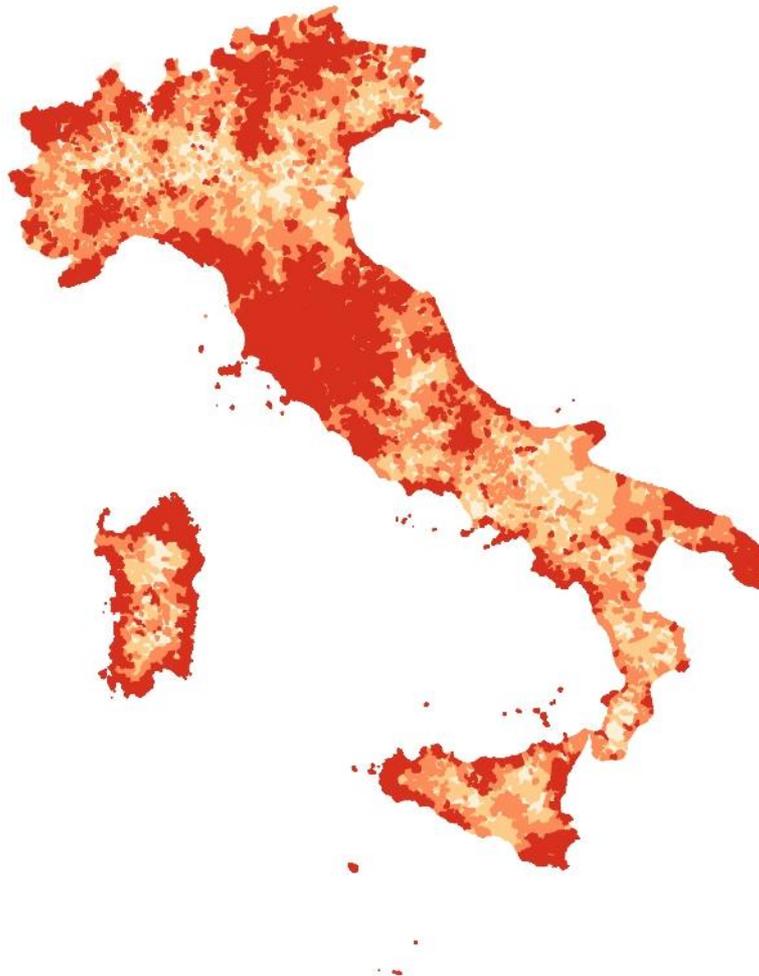


Figura 2: Distribuzione della concentrazione degli annunci Airbnb nei comuni italiani, 2018

³⁰L'indice di Gini per la penetrazione di Airbnb in ogni comune è di 0.71, ed implica una distribuzione fortemente diseguale di Airbnb nel territorio italiano.

Risulta evidente come la diffusione di Airbnb non sia casuale, ma si distribuisca "a macchie". In termini tecnici vi è una correlazione spaziale nella presenza di Airbnb tra i comuni limitrofi. L'indice di Moran³¹, usato per calcolare la correlazione spaziale, è di 0.45, indicando una chiara correlazione spaziale positiva. Dunque, se il numero di Airbnb in un paese è alto, la probabilità che sia alto anche nei comuni confinanti è alta, e viceversa per i comuni con bassa diffusione di Airbnb.

Determinare quale sia il criterio secondo cui Airbnb si distribuisce non è facile. Il primo criterio analizzato è la correlazione con le strutture ricettive classiche: è lecito pensare che si decida di diventare *host* quando si ha a disposizione un alloggio (che sia una stanza condivisa, privata o un intero appartamento) in un'area in cui si ritiene vi sia domanda di alloggi brevi. Nelle città turistiche, dunque, così come le località di mare e di montagna, in cui la domanda di turismo è molto alta, ci si aspetta sia una grande presenza di Airbnb che di strutture ricettive classiche. Secondo questa logica, sarebbe normale assistere ad una presenza di Airbnb più consistente nelle località con più strutture ricettive. La Figura 3, che mette in correlazione la presenza di Airbnb e di strutture ricettive classiche³², sembra confermare *in media* questa ipotesi: la correlazione è infatti significativa e positiva, ma questo non basta per validare l'ipotesi.

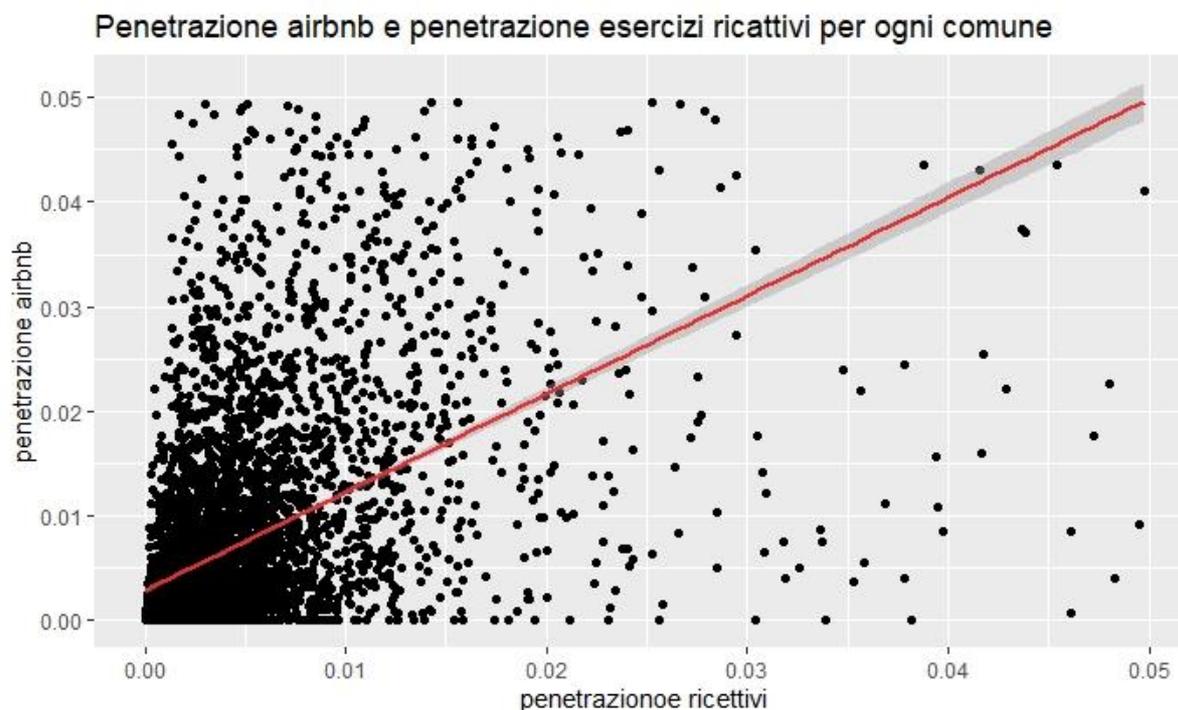


Figura 3: Relazione tra strutture ricettive e annunci su Airbnb

³¹L'indice assume valori tra -1 e +1, i quali indicano correlazione perfetta negativa o positiva. L'indice assume valore 0 quando non vi è correlazione, ovvero i dati sono distribuiti in maniera casuale nello spazio

³²Entrambe le misure sono a livello comunale e sono normalizzate per lo stock di case presenti nel territorio comunale.

Un modo per analizzare più nel dettaglio questa relazione è osservare la distribuzione territoriale del rapporto tra annunci Airbnb e strutture ricettive. Un rapporto maggiore di uno mostra i comuni in cui ci sono più Airbnb che strutture ricettive classiche, mentre un rapporto minore di uno indica lo scenario opposto. In caso di correlazione perfetta tra presenza di Airbnb e strutture ricettive classiche, dovremmo trovare la stragrande maggioranza dei comuni italiani con un rapporto uguale a uno. Invece, ciò che colpisce è che le aree a più alta attrazione turistica mostrano un rapporto maggiore di uno e più alto che altrove. Come si evince dalla Figura 4 infatti, gli annunci su Airbnb si fanno più frequenti rispetto alla quantità di strutture ricettive nella zona alpina, lungo la costa ligure e tirrenica, nell'entroterra tosco-emiliano, lungo tutto il tacco pugliese e sulle isole. In queste zone il rapporto esplode, mostrando un'offerta di alloggi con cui le strutture ricettive tradizionali non possono competere.



Figura 4: Rapporto tra numero di annunci Airbnb e strutture ricettive per comune, 2018

2.2 Diffusione sul territorio – una prospettiva temporale

Prima di analizzare i trend della diffusione di Airbnb dal 2008 ad oggi è necessario definire come sia stata costruita l'offerta di alloggi Airbnb. , Poichè i *webscrapes* iniziano nel 2015, un limite dei dati di InsideAirbnb è che dobbiamo ricostruire l'offerta di Airbnb antecedente al 2015 utilizzando il calendario delle recensioni. Purtroppo, questa operazione non è fattibile per tutti gli appartamenti, ma solo per gli alloggi che sono sopravvissuti fino al 2015. Per esempio, un annuncio attivo nel 2011 è rilevato dalla nostra metodologia solo se presente sul sito *anche* nel 2015. Pertanto, la nostra misura delle inserzioni sottostima la reale offerta per gli anni precedenti al *webscraping*.

Da un punto di vista temporale, la presenza di Airbnb sul territorio italiano è aumentata in modo esponenziale. Questo è ben rappresentato dai grafici in Figura 5, 6 e A1 (in appendice), in cui viene considerato il numero di recensioni pubblicate su Airbnb per sette città e due regioni nel periodo compreso tra il 2009 ed il 2019. Per ricostruire l'evoluzione del fenomeno Airbnb nel tempo possono essere prese in considerazione sia l'offerta che la domanda di Airbnb, approssimate utilizzando rispettivamente il numero di *listings*³³ ed il numero di recensioni che vengono pubblicate rispetto ad una certa città o regione. La logica dietro l'utilizzo dei *listings* per approssimare l'offerta di Airbnb è scontata. Per quanto riguarda la domanda di Airbnb invece, intuitivamente più persone utilizzano Airbnb in una certa zona, maggiore sarà il numero di recensioni che viene pubblicato. È quindi possibile che ci siano case o stanze che vengono proposte sulla piattaforma, contate come *listings*, che non ricevono nessuna recensione perché in quella determinata zona la domanda di Airbnb è minore dell'offerta di case disponibili.

Analizzando la domanda di Airbnb, si vede come questa sia aumentata fortemente negli ultimi anni: a Roma le recensioni sono passate da circa 20mila nel 2015 a più di 40mila nel 2018. Segue la Sicilia, con quasi 40mila recensioni, e Firenze che sempre nel 2018 si attesta attorno alle 20mila recensioni. Questi numeri, nonostante rendano bene l'idea dell'afflusso (principalmente) turistico nelle zone considerate, sono però scarsamente informativi rispetto all'effettiva diffusione di Airbnb nelle varie città o regioni. Infatti, il numero di recensioni è espresso in termini assoluti, senza tenere conto di fattori come il numero di case o il numero di abitanti in ogni città.

In ogni caso ciò che salta immediatamente all'occhio è un trend in forte crescita che coinvolge sia regioni interessate da un turismo principalmente estivo, come Puglia e Sicilia,

³³ Stanze o appartamenti offerti su Airbnb.

che città d'arte come Venezia, Bologna, Firenze e Napoli. In secondo luogo, il numero delle recensioni nel periodo considerato è caratterizzato, oltre che da un forte incremento, anche da una netta ciclicità. Infatti, si può notare come in ognuno dei periodi considerati, il picco delle recensioni si raggiunga durante il periodo estivo, sia per le città d'arte che per le regioni marittime.

A questo punto è utile separare visivamente i luoghi presi in considerazione in categorie più omogenee. Una prima distinzione che può essere fatta è quella tra città e regioni. In figura 5 vengono considerate solamente Puglia e Sicilia. Come si può notare la Sicilia è stata la destinazione più popolare in ognuno degli anni considerati quasi raggiungendo nel 2018 le 40mila recensioni, mentre in Puglia queste sono state all'incirca 25mila. Non sorprendentemente, il numero di recensioni raggiunge sempre il suo apice in corrispondenza dei mesi estivi, nello specifico verso agosto, per entrambe le regioni. Questo grafico è una conferma visiva del fatto che, anche per i turisti che scelgono Airbnb al posto di alberghi o villaggi turistici, la scelta di viaggiare verso queste due regioni sia principalmente legata alla presenza del mare. Questo fa sì che le prenotazioni si concentrino nella stagione estiva e vi sia quindi una forte stagionalità nel numero di recensioni. La stagionalità è così marcata da far sì che, nel caso della Puglia, le recensioni aumentino di anno in anno solamente in estate. Al contrario durante i mesi invernali il numero di recensioni rimane sostanzialmente lo stesso tra il 2013 ed il 2019. La situazione è molto simile per la Sicilia, nella quale sembra esserci un leggero aumento nel turismo invernale solo a partire dal 2015.

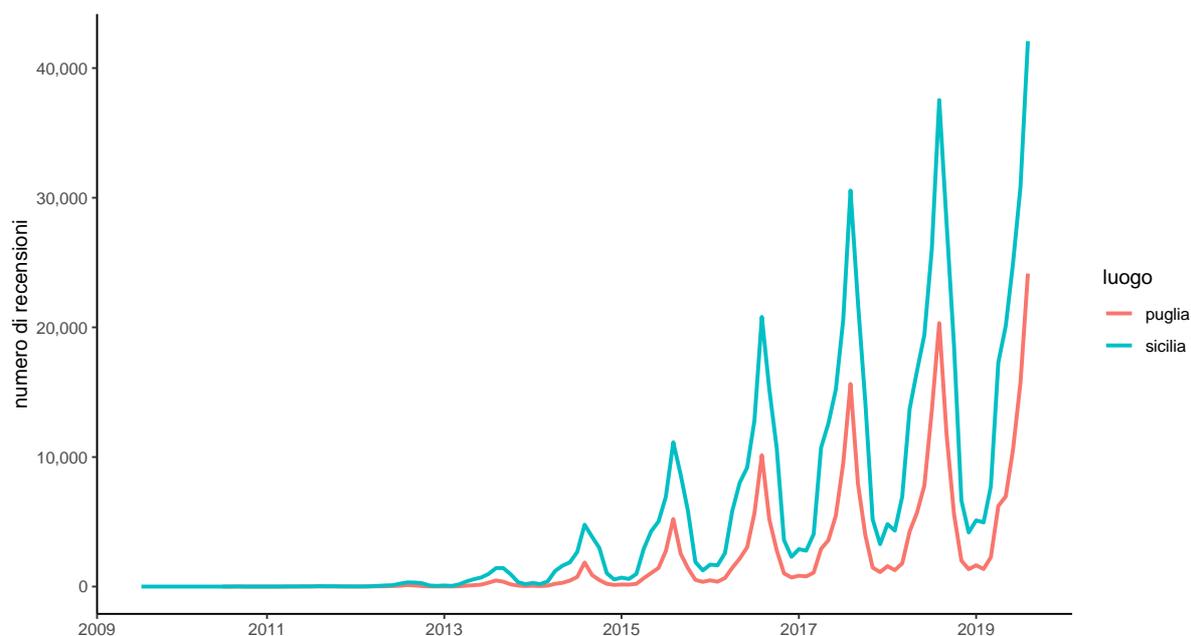


Figura 5: Serie storica del numero di reviews per Puglia e Sicilia - dati mensili InsideAirbnb

Passando invece alle città d'arte, in Figura 6 si può notare come la domanda di Airbnb risulti più pervasiva nelle città di Firenze e Venezia, seguite con grande distacco da Napoli, ed infine Bologna. Il turismo relativo a queste città è legato principalmente al loro patrimonio storico-culturale e questo si riflette sulla distribuzione delle recensioni durante l'anno. Infatti, diversamente da Puglia e Sicilia, le recensioni sono distribuite lungo tutto l'arco di tempo che va dal periodo primaverile a quello autunnale, e non solamente nei mesi più caldi. Inoltre, dal grafico si può notare come ogni anno vi sia, all'incirca tra giugno e agosto, un crollo momentaneo nel numero di recensioni, che tornano quasi immediatamente ai livelli precedenti per poi andare a diminuire da settembre in poi. A determinare questo crollo momentaneo tra primavera ed estate potrebbe essere il fatto che nei mesi più caldi i turisti preferiscano trascorrere le proprie vacanze in zone di mare, privilegiando maggiormente mete culturali durante il periodo primaverile. Inoltre, è possibile che anche chi offre stanze della propria abitazione su Airbnb decida di chiudere le prenotazioni durante una parte dell'estate, per poter a sua volta andare in vacanza. Molto probabilmente entrambi questi fattori contribuiscono a spiegare il comportamento mostrato in figura 6.

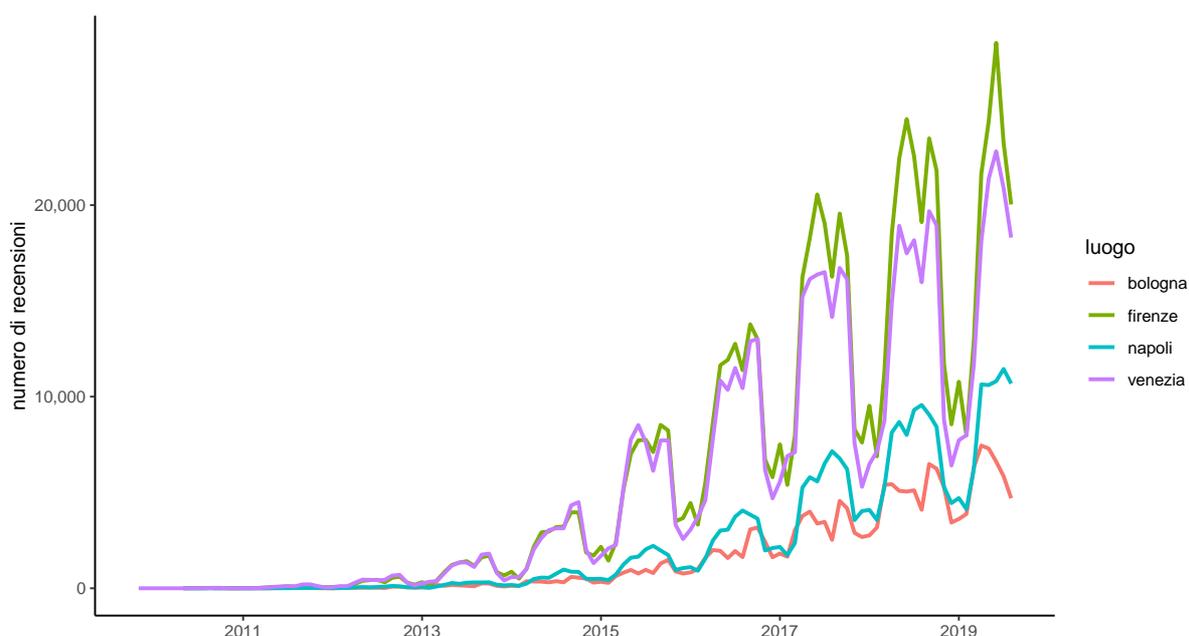


Figura 6: Serie storica del numero di reviews per Bologna, Firenze, Napoli e Venezia - dati mensili InsideAirbnb

Le serie storiche per Milano e Roma si possono osservare nella figura A1 in appendice.

2.3 Nelle grandi città

I dati di InsideAirbnb ci permettono di produrre un'analisi simile nelle grandi città, scendendo nei dettagli dei singoli quartieri e osservando l'evoluzione dei dati nel corso del tempo.

La Figura 7 ci mostra come a Milano la maggior parte dell'offerta si concentri nelle zone più interne della città, con una forte penetrazione nelle zone circostanti la stazione. Inoltre, il numero di recensioni per quartiere conferma in larga parte i dati della distribuzione di alloggi disponibili sulla piattaforma, mostrando un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Per quanto riguarda la domanda, le zone più richieste sono quella del quartiere Buenos Aires – Venezia, seguito da Centrale e Duomo.

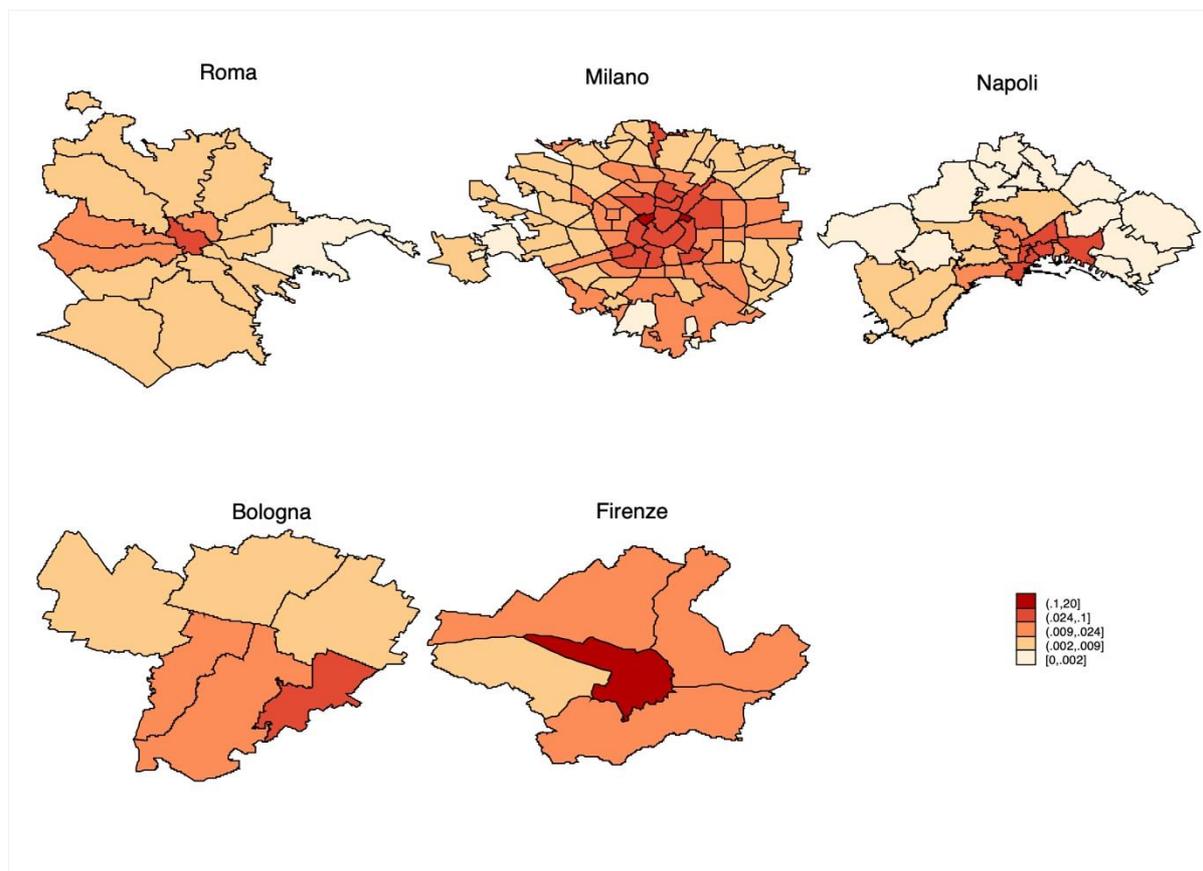


Figura 7: Annunci Airbnb per quartiere (2019)

Quanto visto per Milano non si allontana dall'evidenza per gli altri comuni italiani. Più nel dettaglio, la Figura 7 mostra la presenza di Airbnb nei singoli quartieri per le città di Roma, Milano, Napoli, Bologna e Firenze. L'indice di penetrazione, in questo caso, è normalizzato per il numero di abitanti³⁴ per motivi di comparabilità tra i diversi quartieri nelle città presenti nel nostro campione³⁵.

Nella Figura 7, ad aree più chiare corrispondono quartieri in cui vi è minore offerta di alloggi³⁶, e ad una gradazione progressivamente più scura corrisponde una crescente

³⁴ Il numero di alloggi offerti in ogni quartiere è diviso per il numero di abitanti in quel quartiere.

³⁵ L'assenza di dati sugli abitanti per quartiere compatibili con quelli di InsideAirbnb ci costringe ad escludere Venezia dalla nostra analisi, ma una mappa non pesata per popolazione può essere consultata nell'Appendice per farsi un'idea della penetrazione di Airbnb nel capoluogo veneto.

³⁶ Dati aggiornati a novembre 2019

offerta sulla piattaforma. La tendenza è chiara: sono i quartieri più centrali a presentare una più alta concentrazione di alloggi, sia per motivi di interesse turistico (come nel caso dei quartieri Santo Stefano e Porta Saragozza a Bologna, o del Centro Storico per Roma e Firenze), sia a causa di un migliore sistema di collegamenti (si pensi all'alto numero di stazioni metropolitane nell'area che va da Buenos Aires a stazione centrale). Di conseguenza, è lecito attendersi che anche il numero di recensioni per quartiere segua la stessa logica, e che i quartieri con maggiore offerta siano anche quelli con la più alta domanda. A questo scopo, la Figura A2 ci dà un'idea di come si distribuisce la domanda di alloggi nei diversi quartieri. Si tratta del numero di recensioni per quartiere nel 2019, pesato per il numero di alloggi del quartiere stesso. Ancora una volta, l'idea è quella di elaborare i dati al fine di renderli omogenei e confrontabili tra loro.

Come si può vedere, domanda e offerta sembrano muoversi insieme³⁷. Vale la pena, però, soffermarsi su un dettaglio: rispetto all'offerta di alloggi della Figura 7, la domanda è meno dispersa. Mentre i quartieri più periferici hanno un numero di alloggi offerti non troppo lontano dai quartieri centrali, nel caso delle recensioni si può osservare come la transizione sia decisamente più drastica. Guardando Roma e Napoli, ad esempio, il numero di recensioni è proporzionalmente minore del numero di *listings* in periferia, mentre nelle zone centrali i numeri ritornano ad essere simili. Un'evidenza di questo tipo può essere interpretata come uno scarso incontro tra domanda e offerta.

Utilizzando il numero di recensioni disponibile a partire dal 2010, è anche possibile tracciare un profilo dettagliato dell'andamento nel tempo della presenza di Airbnb nei quartieri dei principali comuni italiani. Come detto, la presenza e l'utilizzo di Airbnb seguono un andamento nel tempo piuttosto omogeneo nei comuni italiani, sebbene ci siano delle differenze. Per prima cosa, la pur generica crescita di Airbnb ha assunto dei volumi diversi tra diversi comuni. Nel 2017 a Firenze e Roma, due tra le principali mete turistiche in Italia³⁸, in alcuni quartieri si sono registrate più di 100mila recensioni, una cifra che a Bologna non si raggiunge nemmeno sommando le recensioni in tuttacittà. Allo stesso tempo, Milano è la città con il maggior numero di quartieri con più di 1000 recensioni (sono 37) tra tutti i comuni considerati.

Questi dati sono significativi per diversi motivi. Per prima cosa ci suggeriscono che, come pronosticabile, l'utilizzo di Airbnb è più diffuso in quelle città dove la domanda di un alloggio temporaneo è più alta, come Roma e Firenze, e cresce all'aumentare dell'estensione del comune (una grande città come Roma avrà un maggior numero di immobili che possono essere convertiti in alloggi rispetto a Bologna). In secondo luogo, i dati relativi a Milano

³⁷ Si noti che per pesare il numero di recensioni con il numero di alloggi, è stato necessario unire tra loro due *dataset* separati, e molte osservazioni sono state escluse.

³⁸ Dati Istat.

indicano che in presenza di un'alta domanda, i turisti (o chi per loro) sembrerebbero disposti a tenere in considerazione un'area meno vicina al centro per il proprio alloggio. Questo, però, non succede ovunque. A Venezia, che ha un numero di quartieri simile a quello di Milano, non si arriva a registrare nemmeno la metà dei quartieri di Milano con più di mille recensioni. Questa differenza può essere dovuta a parecchi fattori, come differenze di prezzo relative più grandi a Milano che a Venezia, o un migliore sistema di trasporti che permette di alloggiare anche relativamente più lontani dai centri di interesse, o una presenza degli stessi centri di interesse più dispersa a Milano che altrove.

Da questa breve analisi dei trend di domanda e offerta nel tempo si possono trarre principalmente due conclusioni: Airbnb si è diffuso nei principali comuni italiani in maniera abbastanza omogenea (nella forma più che nei volumi), soprattutto se si considerano le differenze strutturali tra le città considerate. In secondo luogo, l'utilizzo della piattaforma sembra essere ancora fortemente legato all'attività turistica.

3. Analisi statistica

3.1 Effetto sui prezzi delle case e sugli affitti – comuni

In questa sezione ci concentriamo sulla stima dell'effetto della penetrazione di Airbnb sul tessuto economico delle città italiane, in particolare sul mercato immobiliare italiano. Per prima cosa, è necessario chiarire quali comuni sono oggetto delle nostre analisi. Degli 8000 comuni presenti in Italia solamente 6313 sono utilizzabili, poiché per 1687 non vi è corrispondenza univoca tra le varie fonti dati.

La prima analisi a livello comunale è una regressione OLS. Con questo strumento indaghiamo la correlazione tra la crescita dei prezzi e la penetrazione di Airbnb, definita come il numero di annunci diviso il numero di unità abitative in un dato livello di aggregazione (comunale o di quartiere).

$$\begin{aligned} \log(\text{prezzo})_i &= \alpha + \beta \text{penAirbnb}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i \\ \log(\text{affitto})_i &= \alpha + \beta \text{penAirbnb}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i \end{aligned}$$

La regressione permette di controllare che l'effetto attribuito alla presenza di Airbnb non sia dovuto ad altre cause osservabili, come maggiore attrattività del comune a fini residenziali o turistici. L'inclusione di variabili come l'attrattività residenziale e variazione di residenti tra il 2010 e il 2015 servono per discernere l'effetto della qualità intrinseca del comune dall'aumento del numero di Airbnb presenti sul territorio. In più, includendo tra le variabili anche per la penetrazione di strutture ricettive tradizionali controlliamo anche per quanto il comune sia turistico. Inoltre, l'ultimo importante controllo è il numero di unità abitative per

comune. Questa variabile è inclusa nel modello per catturare l'effetto delle grandi città e in generale della dimensione urbana sui prezzi. Infine, per ridurre la variabilità dei risultati, nella regressione vengono inclusi effetti fissi per le provincie. Questo espediente è utile per fare in modo che i prezzi vengano paragonati all'interno della stessa provincia, evitando quindi che le differenze di prezzo siano dovute a differenze intrinseche di qualità tra provincie italiane.

In aggiunta a questa prima analisi, viene utilizzato un secondo modello OLS. Il modello è sostanzialmente identico, se non per il fatto che le misure di penetrazione di Airbnb e delle strutture ricettive non vengono considerate come variabili separate, ma formano una nuova variabile chiamata penetrazione relativa, la quale misura il numero di Airbnb per ogni struttura ricettiva. Questa misura permette quindi di mostrare quali comuni hanno uno squilibrio tra Airbnb e strutture convenzionali e misurare come questo impatta sui prezzi.

$$\log(\text{prezzo})_i = \alpha + \beta \text{penRelativa}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i$$

$$\log(\text{affitto})_i = \alpha + \beta \text{penRelativa}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i$$

I risultati dell'analisi sono presentati nella tabella 2.

Tabella 2: Effetto della penetrazione di airbnb sui prezzi e affitti delle case - OLS

| | (1) | (2) | (3) | (4) |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Prezzi | | Affitti | |
| penetrazione Airbnb | 6.72*** | | 5.74*** | |
| | (0.19) | | (0.18) | |
| penetrazione strutture ricettive | 4.01*** | | 3.91*** | |
| | (0.27) | | (0.27) | |
| penetrazione relativa | | 0.01*** | | 0.00*** |
| | | (0.00) | | (0.00) |
| log(unità abitative) | 0.14*** | 0.14*** | 0.14*** | 0.14*** |
| | (0.00) | (0.00) | (0.00) | (0.00) |
| $\Delta_{2011-2015}$ residenti | 0.05*** | 0.06*** | 0.06*** | 0.06** |
| | (0.00) | (0.00) | (0.00) | (0.00) |
| attrattività residenziale | 0.00* | 0.00 | 0.00** | 0.00* |
| | (0.00) | (0.00) | (0.00) | (0.00) |
| N | 6313 | 6313 | 6313 | 6313 |
| R^2 | 0.86 | 0.82 | 0.86 | 0.83 |
| FE provincia | Sì | Sì | Sì | Sì |
| pesi per unità abitative | Sì | Sì | Sì | Sì |

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

La tabella mostra come l'effetto della presenza di Airbnb nei comuni italiani sia statisticamente positivo, nel senso che è legata a una variazione positiva di prezzo e affitto.

Per essere precisi, ad un aumento dell'1% della percentuale di unità abitative occupate da Airbnb, è associato un aumento del 6.7% nei prezzi delle case e del 5.7% nei prezzi degli affitti. Poiché le variabili non sono tutte sulla stessa scala iniziale, un confronto diretto tra effetti risulta impossibile. Solamente la penetrazione di strutture ricettive risulta comparabile: ad un aumento dell'1% delle strutture ricettive per abitazione i prezzi delle unità abitative aumentano del 4% e gli affitti del 3.9%. In questo caso non perché esse sottraggono edifici dal mercato residenziale ma perché indicano l'alto potenziale turistico del comune. Ma quando la penetrazione di Airbnb è squilibrata in confronto a quelle delle strutture ricettive, la prima prevale. In altre parole, quando un posto è molto turistico, ma con meno annunci Airbnb, i prezzi e gli affitti crescono di meno. In ultima battuta va osservato che, come c'era da aspettarsi, la dimensione delle città e il flusso positivo di nuovi residenti hanno un impatto positivo sui prezzi e sugli affitti.

Un terzo modello utilizzato per l'analisi a livello comunale è un *Spatial Autoregressive Model* (SAR), utile a vedere come i prezzi e gli affitti dipendono dai prezzi e dagli affitti dei comuni limitrofi. Le regressioni hanno la seguente forma:

$$\begin{aligned} \log(\text{prezzo})_i &= \alpha + \rho W \log(\text{prezzo})_i + \beta \text{penAirbnb}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i \\ \log(\text{affitto})_i &= \alpha + \rho W \log(\text{affitto})_i + \beta \text{penAirbnb}_i + \gamma X_i + \delta_p + \varepsilon_i \end{aligned}$$

dove la matrice W seleziona esclusivamente i comuni limitrofi, ρ misura la dipendenza spaziale della variabile in esame e gli effetti fissi δ sono assenti. Questa ulteriore analisi, oltre a essere motivata dalla dipendenza spaziale tra comuni, ricalca lo spirito di Ferrando (2019), ovvero l'unico studio a trovare un effetto trascurabile di Airbnb una volta che si tiene in considerazione l'analisi spaziale, per la città di Madrid. I risultati di questa terza analisi sono presentati nella tabella 3.

Tabella 3: Effetto della penetrazione di airbnb sui prezzi e affitti delle case - SAR

| | (5) | (6) |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Prezzi | Affitti |
| autocorrelazione - ρ | 0.17*** (0.01) | 0.61*** (0.01) |
| log(unità abitative) | 0.13*** (0.00) | 0.11*** (0.00) |
| penetrazione Airbnb | 5.78*** (0.25) | 3.96*** (0.20) |
| penetrazione strutture ricettive | 3.15*** (0.39) | 1.57*** (0.31) |
| $\Delta_{2011-2015}$ residenti | 0.10*** (0.00) | 0.07*** (0.00) |
| N | 6313 | 6313 |
| AIC | 4249 | 1860 |
| FE provincia | No | No |
| pesi per unità abitative | No | No |

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

La tabella mostra come i risultati siano in linea con l'analisi precedente senza relazione spaziale, soprattutto per quanto riguarda i prezzi. Per quanto riguarda invece l'impatto sugli affitti, sia la variabile penetrazione Airbnb che penetrazione strutture ricettive perdono molto del loro potere esplicativo, pur rimanendo statisticamente significative. Inoltre, è netta la differenza tra dipendenza spaziale per le due variabili: se infatti la dipendenza dai comuni vicini raggiunge lo 0,17 per il prezzo, questo numero sale fino allo 0,67 per gli affitti.

3.2 Annunci commerciali e no

Infine, abbiamo analizzato l'eterogeneità nell'effetto della presenza di Airbnb dovuta alla tipologia di appartamento offerto sulla piattaforma. Secondo la classificazione proposta da Almagro e Dominguez-lino (2019), i *listings* possono essere intesi come commerciali o non commerciali. Sono commerciali: gli appartamenti attivi, affittati per intero; con una disponibilità di giorni in cui è possibile affittare superiore ai 90; con più 60 notti prenotate in un anno³⁹. Il motivo per cui portiamo avanti questa analisi è semplice: ci aspettiamo un effetto della penetrazione di Airbnb relativamente più forte in quei comuni in cui la percentuale di *listings* "commerciali" è più alta. A riguardo, se un'ipotesi del genere fosse verificata il legislatore potrebbe concentrarsi nella regolamentazione degli annunci "commerciali" per limitare la crescita dei prezzi nel mercato immobiliare documentata in precedenza.

Per verificare questa ipotesi, ci avvaliamo delle equazioni presentate nel modello (1) e (3), modificando la variabile indipendente a seconda del caso sotto osservazione (% Airbnb, %Airbnb Commerciali, o % Airbnb non commerciali). Le colonne (3) e (4), invece, presentano l'associazione tra la penetrazione di Airbnb e la variazione nei prezzi degli immobili dal 2008 al 2018, per catturare una relazione di lungo periodo. Oltre alle variabili relative ad Airbnb, abbiamo inserito un controllo per il numero totale di case nel comune e un effetto fisso a livello regionale, per catturare l'eterogeneità latente nei trend tra le regioni. Inoltre, la regressione utilizza una procedura di peso per dare relativamente più importanza ai comuni più grandi. I risultati, presentati nella tabella 3, si basano sulla totalità dei comuni siciliani e pugliesi, uniche regioni per cui disponiamo di una grande varietà di osservazioni e caratteristiche con cui poter comprendere se un appartamento sia commerciale o meno.

Come previsto, i risultati presentati nella Tabella 4 mostrano un effetto relativamente maggiore dei *listings* commerciali sui prezzi delle case in Sicilia e in Puglia, robusto ad ogni specificazione adottata. Tra i comuni con una maggiore presenza di Airbnb "commerciali", dunque, aumentano di più sia i prezzi di vendita che quelli di affitto delle case rispetto ai comuni in cui la presenza di Airbnb "non commerciali" è maggiore. Prendendo come

³⁹ Secondo gli autori, per stimare le 60 notti prenotate in un anno è possibile utilizzare il numero di recensioni. Con un tasso di recensioni per prenotazione del 67% e una media di soggiorno di 4 notti, 10 recensioni sono sufficienti a superare le 60 notti annuali.

esempio il caso dei prezzi di vendita degli immobili, nel primo caso osserviamo tra i vari comuni siciliani e pugliesi un aumento del 3,2% associato all'aumento della presenza di Airbnb dell'1%, del 4,08% associato ad un aumento dell'1% della presenza di Airbnb non commerciali e dell'11,6% ad un aumento dell'1% dei *listings* "commerciali".

Tabella 4: Effetto della penetrazione commerciale di airbnb sui prezzi e affitti delle case - OLS

| | (1) | (2) | (3) | (4) |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | ln(prezzi) | ln(affitti) | delta prezzi | delta affitti |
| % Airbnb | 3.158*** (0.369) | 3.298*** (0.395) | 0.576* (0.303) | 1.018*** (0.311) |
| % commerciali | 11.60*** (1.157) | 12.09*** (1.239) | 2.172** (0.967) | 3.236*** (0.991) |
| % non commerciali | 4.083*** (0.530) | 4.268*** (0.567) | 0.733* (0.431) | 1.415*** (0.442) |
| N | 634 | 634 | 634 | 634 |
| FE Regioni | SI | SI | SI | SI |
| Controlli Stock case | SI | SI | SI | SI |

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

3.3 Effetto sui prezzi delle case e sugli affitti – quartieri

Nella sezione precedente abbiamo investigato il rapporto tra una maggiore presenza di Airbnb e l'andamento dei prezzi e degli affitti lungo l'intera penisola. La variazione geografica di interesse era dunque quella comunale. Nelle grandi città e nei luoghi fortemente turistici le nostre variabili di interesse - prezzi, affitti e penetrazione di Airbnb - e le rispettive evoluzioni nel tempo presentano forte eterogeneità all'interno della città stessa, come mostrato nella Sezione 2.4.

Si prenda ad esempio Roma. La dispersione delle variabili economiche è intuitivamente molto alta tra centro storico, aree suburbane e periferiche (Figure A3-A5 in Appendice). In questa sezione sfrutteremo questa variazione spaziale e temporale per studiare l'effetto di una maggiore penetrazione di Airbnb non *tra* diverse città, ma *all'interno* della stessa città.

Ciò è possibile utilizzando i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate⁴⁰. Essi infatti, per ogni osservazione, forniscono la zona OMI⁴¹ di appartenenza. Le zone OMI sono aree omogenee entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi a unità immobiliari compravendute e locate. Si tratta di "porzioni continue del territorio comunale che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali⁴²". Le zone OMI sono soggette a revisione decennale, con l'obiettivo di garantirne la coerenza con lo sviluppo urbanistico e del territorio. L'ultima revisione è stata effettuata nel 2014, e ha fatto registrare diverse modifiche che complicano la fusione dei dati con il database InsideAirbnb.

Per poter effettuare una regressione a livello di quartiere, infatti, è necessario che ogni codice identificativo univoco registrato su Airbnb sia assegnato a una corrispondente zona OMI, in modo da poterne studiare l'impatto su prezzi e affitti. Per fare ciò, sono stati dapprima ricavati tutti i dati su latitudine e longitudine delle singole zone OMI per le città di interesse, e poi, prendendo le coordinate minime e massime, se ne è approssimato un perimetro. Sfruttando i dati di latitudine e longitudine che InsideAirbnb fornisce per ciascun codice identificativo univoco, è possibile assegnare ad ogni codice una zona OMI a seconda di quale perimetro ne "circondi" le coordinate. Un problema delle unità territoriali dell'Osservatorio immobiliare è, come anticipato, la revisione decennale: a causa dello sviluppo urbanistico, economico e socio-ambientale infatti, alcune zone vengono eliminate o aggregate ad altre, e i dati ad esse relativi non sono disponibili per l'intero periodo di osservazione. Se per Roma e Venezia le zone OMI "perse" rappresentano una percentuale trascurabile rispetto al totale (circa il 20%), lo stesso non si può dire di Milano, dove esse superano il 50%. L'ipotesi più verosimile per spiegare questo fenomeno è che l'Expo abbia causato notevoli cambiamenti nelle variabili usate come criteri per la revisione.

Per questo motivo, l'analisi effettuata in questa sezione si concentrerà su Roma e Venezia, che ci assicurano una potenza statistica più elevata. La specificazione empirica che andremo ad usare è la stessa di Almagro e Dominguez-lino (2019). Per ogni zona OMI i di Roma e Venezia, ogni anno t (2009-2018), stimeremo i seguenti modelli OLS:

$$\begin{aligned} \log(\text{prezzo})_{it} &= \beta * \text{numeroAirbnb}_{it} + \eta_i + \delta_t + \epsilon_{it} \\ \log(\text{affitto})_{it} &= \beta * \text{numeroAirbnb}_{it} + \eta_i + \delta_t + \epsilon_{it} \end{aligned}$$

⁴⁰ Maggiori dettagli sul *database* dell'Osservatorio Immobiliare sono consultabili in appendice

⁴¹ OMI sta per Osservatorio Mercato Immobiliare

⁴² [Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

con η_i e δ_t , effetti fissi di quartiere ed anno, rispettivamente, che ci permettono di controllare per qualsiasi trend a livello geografico e temporale.

Questo tipo di modello non tiene conto però di alcuni aspetti di equilibrio generale. Uno di questi è il possibile impatto della diffusione di Airbnb sulla *gentrificazione* di alcuni quartieri. I quartieri che stanno diventando sempre più in voga (trend non osservabile nei dati) potrebbero essere quelli con un maggiore numero di alloggi su Airbnb semplicemente per il loro crescente valore turistico.

Ciò si traduce, in termini econometrici, in una correlazione tra l'errore ϵ_{it} e il numero di Airbnb presenti nel territorio, che porta a stime non corrette del nostro modello. Per ovviare a questo problema, utilizziamo una variabile strumentale (IV) come in Barron, Kung e Proserpio (2018) e Almagro e Dominguez-Iino (2019), sfruttando *i*) la variazione di tempo nel volume di ricerca globale di Airbnb su Google⁴³ e *ii*) la variazione del grado turistico tra quartieri prima dell'ingresso di Airbnb⁴⁴. L'idea sottostante questa specificazione è la seguente: per ovviare al problema della correlazione con l'errore ϵ_{it} , si cerca di individuare una variabile che possa avere un impatto sui prezzi e gli affitti degli immobili solo *attraverso* la variabile indipendente (il numero di annunci su Airbnb). Nel nostro caso, l'ipotesi è che l'unico modo in cui il numero di ricerche della parola chiave "Airbnb" su Google e il grado di turismo di un determinato quartiere prima dell'ingresso di Airbnb nel mercato turistico possano avere un effetto sui prezzi e gli affitti degli immobili è proprio attraverso la presenza di Airbnb sul territorio. I risultati dell'analisi sono riportati nella tabella 5. Il commento di questi risultati si limiterà al confronto tra OLS e IV, ed al significato economico che se ne può trarre.

⁴³ <https://trends.google.com/trends/explore?date=2008-01-01\%202018-12-31&q=Airbnb>

⁴⁴ A questo scopo utilizziamo il numero di strutture ricettive (e/o i rispettivi posti letti) presenti nei comuni di Roma e Venezia prima della diffusione di Airbnb. I dati sono individuabili con una semplice ricerca, e si riferiscono al 2015. Ogni struttura ricettiva viene assegnata ad una zona OMI utilizzando la stessa tecnica usata per gli ID di InsideAirbnb.

Tabella 5: Effetto di Airbnb a livello di quartiere - Roma e Venezia

| | | Prezzi | | Affitti | |
|---------|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | OLS | IV | OLS | IV |
| Roma | #Airbnb | 0.02*** (0.00) | 0.03** (0.01) | -0.01* (0.00) | -0.01 (0.01) |
| | N | 2166 | 2166 | 2166 | 2166 |
| | F Statistic | 99.58 | 96.15 | 145.98 | 142.61 |
| | F Statistic (First Stage) | | 21.67 | | 21.67 |
| Venezia | #Airbnb | -0.02** (0.07) | 0.00 (0.01) | -0.03 (0.01) | -0.22 (0.13) |
| | N | 358 | 358 | 139 | 139 |
| | F Statistic | 8.42 | 8.07 | 18.77 | 45.51 |
| | F Statistic (First Stage) | | 16.08 | | 1.70 |
| | FE Zona OMI | Sì | Sì | Sì | Sì |
| | FE Anno | Sì | Sì | Sì | Sì |

Standard error clusterizzati a livello di zona OMI in parentesi

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

3.3.1 I prezzi

I risultati suggeriscono che un aumento del 10% degli alloggi presenti sulla piattaforma Airbnb comporti un aumento del 0.3% dei prezzi - in media - all'interno della Capitale. Il risultato è in linea con la letteratura. Non vi è invece effetto significativo sui prezzi di Venezia.

Il confronto tra OLS e IV permette di arrivare a conclusioni interessanti. Come in Almagro e Dominguez-lino (2019), il modello che tiene conto dei trend di *gentrificazione* mostra coefficienti più alti rispetto al modello base sia per i prezzi di Roma che di Venezia. Qual è l'interpretazione economica dietro questa differenza? I quartieri con una già alta concentrazione di turismo, che viene amplificata ulteriormente dall'ingresso di Airbnb, diventano sempre meno attraenti per i residenti locali. Si verifica dunque una maggiore domanda per aree meno congestionate dal turismo, che si tramuta in prezzi più elevati. Di conseguenza, l'impatto relativo di Airbnb sui prezzi dei quartieri altamente turistici risulta essere *minore* nel modello OLS.

È facile ricondurre questo ragionamento ad una realtà come Venezia, che ha visto una fuga dal centro storico verso zone come Mestre da parte dei residenti locali. Nel caso di Venezia, infatti, i coefficienti di OLS sono addirittura negativi, e diventa nullo quando teniamo in conto questi *spillovers*.

3.3.2 Gli affitti

Per quanto riguarda gli affitti, il modello OLS suggerisce che a Roma ad un aumento del 10% degli alloggi su Airbnb corrisponde una diminuzione degli affitti dello 0,1%. Come specificato in precedenza, l'affidabilità del modello OLS è questionabile, e per questo si utilizza l'IV per verificare l'attendibilità dei risultati. Il coefficiente ottenuto con l'IV, sebbene sia uguale a quello trovato con l'OLS, non è significativamente diverso da 0. Non sembra dunque esserci una relazione tra il numero di alloggi presenti su Airbnb e gli affitti.

Per quanto riguarda Venezia invece, vi è un problema aggiuntivo: per molti quartieri del capoluogo Veneto abbiamo informazioni mancanti sulla serie storica degli affitti, rendendo la stima sostanzialmente impossibile (i risultati sono comunque riportati per completezza).

Per completezza, va riportato che i dati sugli affitti sono in generale di più scarsa affidabilità per delle caratteristiche intrinseche della fonte dati a cui facciamo riferimento. Questi fattori sono purtroppo fuori dal nostro controllo.

4. Le policies

4.1 Airbnb nel mondo

Il dibattito riguardante la necessità di regolamentazione delle piattaforme online è molto florido, non solo in letteratura economica e giuridica (si veda per una rassegna Edelman e Geradin, 2016), ma anche a livello pubblico. La regolamentazione cui oggi Airbnb è sottoposta è sostanzialmente di tre tipi: una parte volta a limitare l'offerta di stanze e/o appartamenti sulla piattaforma; una parte volta ad aumentare il gettito fiscale proveniente dalle tasse di soggiorno; un'ultima parte, volta a evitare che la concorrenza tra Airbnb ed altre strutture ricettive sia sleale. Ad oggi, Airbnb è soggetta a regole di diversa natura non solo da un paese all'altro, ma anche all'interno degli stessi paesi. In particolare, le prime due tipologie di policy sono spesso decentralizzate, al contrario delle questioni relative alla concorrenza, la cui competenza è ascritta agli organi di Antitrust nazionali e sovranazionali. Questo alto grado di eterogeneità è una diretta conseguenza degli strumenti di regolamentazione e dal carattere tipicamente locale del fenomeno. D'altronde, come abbiamo potuto osservare nel corso di questo report, sia le problematiche (esternalità negative) che i vantaggi (esternalità positive) che scaturiscono dalla presenza di Airbnb sul territorio sono comuni a più luoghi sparsi nel mondo. Per questo, anche le politiche implementate per cercare di limitare le esternalità negative causate da Airbnb sono varie e variegate in tutto il mondo. Alcuni casi, a titolo puramente esemplificativo, sono i seguenti:

- Ad Amsterdam è stato imposto un limite di 30 giorni l'anno per l'affitto di appartamenti privati nonché un massimo di persone da poter ospitare (4 per volta)
- Ad Atene a seconda dell'ubicazione dell'immobile, il massimo di giorni in cui un appartamento può essere affittato varia dai 50 ai 90 giorni
- A Barcellona è lecito affittare al massimo due stanze per appartamento per non più di quattro mesi l'anno. È necessario, inoltre, che il proprietario risieda nell'immobile
- A Berlino è possibile affittare le seconde case (interi appartamenti) per un massimo di 90 giorni all'anno.
- A Bruxelles è possibile affittare casa solo rispettando una serie di requisiti stabiliti dalle autorità locali. Inoltre, è stabilito un tetto di 90 giorni per l'affitto.
- A Dublino non è possibile affittare per più di 60 notti all'interno di un anno. È lecito, inoltre, affittare al massimo due stanze per appartamento e per un massimo di 4 ospiti.
- A Ginevra esiste un tetto di 60 giorni in posto come limite massimo annuale per gli affitti brevi
- A Londra, gli appartamenti possono essere affittati per non più di 90 giorni all'anno.
- A New York gli affitti brevi sono consentiti solo se il proprietario risiede nell'appartamento.
- A Parigi il massimo di giorni disponibili per le locazioni brevi è di 120 giorni all'anno. Inoltre, i proprietari degli appartamenti affittati hanno l'obbligo di iscriversi in un registro pubblico.
- A San Francisco se il proprietario non risiede stabilmente nella proprietà, l'appartamento può essere affittato per un massimo di 90 giorni l'anno.

Tutto ciò, ovviamente, ci presenta un quadro vasto ed altamente eterogeneo. In questo caso, però, l'eterogeneità non va accolta negativamente: per via della peculiarità del fenomeno Airbnb una strategia di *policy one-fits-all* può rilevarsi inadeguata. Le esigenze dei grandi centri turistici, infatti, sono indubbiamente differenti dai piccoli borghi o dalle località turistiche stagionali e un diverso design della medesima politica può avere un impatto molto diverso. Lasciare la libertà ai comuni e alle autorità locali di regolamentare Airbnb, dunque, sembra necessario.

4.1 Il caso italiano

Sebbene il mercato italiano abbia un'importanza strategica relativamente alta per Airbnb, visto il patrimonio artistico del paese, l'Italia sembra avere ancora le idee confuse sulla regolamentazione da adottare per risolvere le esternalità negative fino a qui descritte.

Nel 2017 ci ha provato il governo Gentiloni con l'articolo 4 del DL 50/2017, istituendo un regime fiscale atto a tassare gli introiti degli *hosts* non imprenditori derivanti da affitti a breve termine su piattaforme online. La norma prevede, per costoro, un'aliquota fissa al 21% da

applicare all'introito relativo agli affitti di appartamenti inferiori a 30 giorni, tramite una ritenuta alla fonte ad opera, ovviamente, di Airbnb. Inoltre, Airbnb era tenuto a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione di durata inferiore ai 30 giorni per contrastare l'evasione fiscale.

Il provvedimento del governo Gentiloni ha, come è facile immaginare, scatenato una serie di reazioni contrastanti e anche qualche ricorso (perso) da parte della piattaforma americana. Sul sito di Airbnb, ad oggi, si legge che "Airbnb ha impugnato la legge in tribunale in quanto discrimina le piattaforme, gli intermediari che incassano i pagamenti e gli host che fanno uso di tali piattaforme. Alla data del presente documento, l'esito del procedimento non è ancora noto⁴⁵, senza specificare il comportamento che la piattaforma terrà fino alla fine della disputa legale. Non è notizia dell'ultima ora, infatti, che Airbnb non stia adempiendo alla sua funzione di sostituto di imposta. [Da ultimo](#), la Corte di Giustizia dell'Unione Europea, adita in via pregiudiziale dal Consiglio di Stato mediante l'ordinanza 6219/2019, si è pronunciata sostanzialmente in favore della legislazione italiana, ritenendo che l'obbligo di agire come sostituto d'imposta non contrasti con la libera circolazione garantita dai trattati istitutivi dell'Unione Europea. Si attende, dunque, la decisione finale del Consiglio di Stato, dopo la quale in teoria il DL Gentiloni dovrà essere applicato.

Relativamente al merito di questa legislazione si possono effettuare alcune osservazioni. Anzitutto, il suo obiettivo è incentrato sulla lotta all'evasione fiscale, che rappresenta un problema consistente degli affitti a breve termine, data la difficoltà di effettuare dei controlli diffusi. La lotta all'evasione o elusione fiscale costituisce uno strumento minimo di ripristino della leale concorrenza tra affittacamere e strutture ricettive tradizionali (in quanto certamente non può dirsi equa la concorrenza tra due attori se uno di questi è avvantaggiato a livello fiscale rispetto all'altro). Tuttavia, è quantomeno dubbio che la legislazione in questione abbia degli impatti su altri aspetti legati agli affitti brevi turistici. Infatti, l'aliquota applicata agli host non imprenditori è una *flat tax* piuttosto esigua, equivalente a quella prevista per le locazioni ordinarie in regime di cedolare secca (al di fuori dei casi delle ipotesi di canone concordato) ed inferiore, ad esempio, a quella sulle rendite finanziarie (pari al 26%).

Occorre, inoltre, analizzare la qualifica di "host imprenditore". [Ad oggi](#), vi è una presunzione di esercizio imprenditoriale dell'attività di affitto breve turistico qualora il contribuente affitti 4 o più case. Ciò significa che, al di sopra di questa soglia, viene applicata la regolamentazione di attività d'impresa, anche a livello fiscale, con conseguente progressività della tassazione a seconda dei profitti generati. In questo caso, il regime degli affitti brevi si avvicina a quello del settore turistico tradizionale, con effetti benefici sulla

⁴⁵ <https://www.Airbnb.it/help/article/1394/ospitare-responsabilmente-in-italia>

concorrenza. Si noti, però, che la soglia prevista è piuttosto alta e non priva di profili di arbitrarietà. Infatti, il numero di case affittate può essere indipendente dall'entità della rendita che producono, che dipende evidentemente da fattori quali il valore di mercato degli immobili e l'attrattività turistica della zona.

Inoltre, una parte della proposta proponeva di istituire l'obbligo di licenza comunale per poter affittare a breve termine il proprio immobile, le cui modalità di richiesta ed i relativi criteri di assegnazione sarebbero stati scelti dai comuni. Trattandosi solo di un emendamento, dunque, i tecnicismi riguardanti criteri di assegnazione delle licenze minimi non venivano menzionati, rimandando il tutto ai regolamenti comunali. Se un certo grado di flessibilità a riguardo sarebbe stato da accogliere favorevolmente (le grandi città turistiche non sono certo simili alle località turistiche costiere), da parte del governo ci si dovrebbe aspettare comunque una serie di criteri *minimi* per l'assegnazione delle licenze comunali, per esempio per quel che riguarda il controllo sui posti letto e la metratura, o i dispositivi di sicurezza presenti negli appartamenti. Stabilire dei requisiti minimi che possano essere solamente inaspriti dai comuni a seconda delle diverse esigenze darebbe sicuramente una certa idea di omogeneità nel territorio italiano, specie se il numero di licenze che ogni comune può emettere è limitato. La proposta italiana, in conclusione, puntava sulla limitazione della quantità di appartamenti utilizzabili per locazione a breve termine per limitare le esternalità negative, a differenza di una strategia più volta alla limitazione dei giorni disponibili che sembra essere più utilizzata altrove in Europa.

Una limitazione delle licenze per locazioni brevi potrebbe avere diverse conseguenze negative: una, per i turisti, che potrebbero trovarsi di fronte ad un'impennata nei prezzi; un'altra, invece, potrebbe vedere un leggero aumento del già presente fenomeno degli affitti in nero, con le relative problematiche per proprietari, affittuari e perdite di natura fiscale. Infatti, con l'emergere degli affitti irregolari si avrebbe una perdita sia in termini di contabilità generale (regolare pagamento di imposte) che di fiscalità locale (tassa di soggiorno). Da questo punto di vista, Airbnb può avere un ruolo positivo: alcuni comuni sparsi per il mondo (in Francia, Germania e Canada, per esempio) hanno stabilito degli accordi con la società americana per il pagamento della tassa di soggiorno direttamente da parte della piattaforma, ovviando al problema del pagamento da parte dei turisti. In Italia, solo 23 comuni hanno adottato una strategia del genere, che può avere un effetto decisamente positivo. Senza questo genere di accordo, infatti, la tassa di soggiorno andrebbe versata dall'*host*, generando così del margine per l'evasione.

Più recentemente, invece, la ministra del turismo Santanchè ha reso pubblico un Disegno di legge per fronteggiare il "problema del sovraffollamento turistico e lo spopolamento dei centri storici". Il Ddl tenta di limitare l'utilizzo di Airbnb, dimostrando di sposare la tesi secondo cui esso costituisce la principale causa della gentrificazione e dell'aumento degli affitti nei in alcune zone cittadine. In questo caso, però, la limitazione viene perseguita con

spirito opposto rispetto a quanto visto in Europa. Infatti, è stato proposto un divieto di soggiorni su Airbnb *inferiori* a due notti, ad eccezione del caso in cui a prenotare sia un genitore con almeno tre figli. Al di là degli evidenti problemi di monitoraggio, non si comprende come questa misura possa ovviare al problema dell'aumento degli affitti o dello spopolamento dei centri storici, in quanto non sembra in grado di produrre un effetto significativo sulla diffusione di Airbnb. Essa sembra piuttosto volta a favorire il settore turistico tradizionale, assicurando a questo la quota di mercato dei soggiorni della durata di una singola notte. Inoltre, il Disegno di legge mira ad istituire un unico codice identificativo nazionale per gli appartamenti affittati mediante Airbnb, che sostituirebbe i correnti codici regionali. L'obiettivo in questo caso sembra essere essenzialmente di trasparenza e controllo, ma non è chiaro quale sarebbe il suo vantaggio concreto rispetto alla situazione attuale.

Da questi punti di vista la proposta depositata per Venezia, che prevede un tetto di 120 giorni combinato all'obbligo per il proprietario di avere al massimo un annuncio attivo, risulta maggiormente allineata alla regolamentazione europea e più coerente con l'obiettivo di limitazione la diffusione di Airbnb, in particolare a scopo commerciale. La regolamentazione è stata specificatamente autorizzata a livello nazionale dal Decreto-legge n. 50 del 17 maggio 2022 (c.d. Decreto Aiuti) e [altre città](#) vorrebbero seguire la stessa strada.

Un altro caso di recente tentativo di regolamentazione è quello suggerito dal [sindaco di Firenze Nardella](#), che prevede un divieto di apertura di nuovi Airbnb nel centro storico e l'esenzione dall'Imu sulla seconda casa per 3 anni per chi effettua la transizione da affitto breve turistico ad affitto a lungo termine a scopo residenziale. Sebbene in questo caso l'obiettivo perseguito sia più lineare, desta preoccupazione l'introduzione di uno sgravio fiscale di questo tipo. Esso sarebbe, infatti, fortemente regressivo, rappresentando di fatto un trasferimento di risorse in favore di coloro che possiedono più di un immobile.

Bibliografia

- Almagro, Milena e Tomas Dominguez-lino (2019). "Location Sorting and Endogenous Amenities: Evidence from Amsterdam".
- Banca d'Italia Occasional Papers, QEF. (2019). "Turismo in Italia: numeri e potenziale di sviluppo".
- Barone, G., L. Conti e G. Papini (forthcoming). "The economic impact of Airbnb: the Italian case".
- Barron, Kyle, Edward Kung e Davide Proserpio (2018). "The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb". In: Available at SSRN 3006832
- Calder-Wang, Sophie (2019). "The Distributional Impact of the Sharing Economy on the Housing Market".
- Edelman, Benjamin G. e Damien Geradin (2016). "Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber?" In: Stanford Technology Law Review 19
- Farronato, Chiara e Andrey Fradkin (2018). The welfare effects of peer entry in the accommodation market: The case of airbnb. Rapp. tecn. National Bureau of Economic Research
- Ferrando, C. (2019). "The Airbnb effect on the rental market: the case of Madrid".
- Goodwin, Harold (2017). "The challenge of overtourism". In: Responsible Tourism Partnership
- Koster, Hans, Jos van Ommeren e Nicolas Volkhausen (2018). "Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles".
- Suciu, Ana Maria (2016). "The impact of Airbnb on local labour markets in the hotel industry in Germany". In: Available at SSRN 2874861
- Wachsmuth, David e Alexander Weisler (2018). "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy". In: Environment and Planning A: Economy and Space 50.6, pp. 1147-1170

Appendice

I dati

InsideAirbnb è una piattaforma indipendente e non commerciale che mette a disposizione degli utenti in forma gratuita strumenti e dati al fine di esplorare l'effettivo utilizzo di Airbnb nel mondo. Per l'Italia sono disponibili dati su annunci e recensioni per i comuni di Bologna, Firenze, Milano, Napoli, Roma e Venezia, nonché Puglia, Sicilia e Tirolo. I dati sono raccolti e aggiornati mensilmente. Ciò ci consente di avere una serie storica degli annunci a partire in media dal 2017, e dati sulle recensioni che risalgono fino al 2008. Ad ogni appartamento, stanza singola o casa messa a disposizione sul sito viene assegnato un codice (un ID), e

ad ogni ID corrispondono informazioni circa il nome dell'host, il quartiere in cui si trova l'alloggio, il tipo di stanza, il prezzo, il minimo di notti per le quali bisogna prenotare, il numero di recensioni ottenute, i giorni di disponibilità nell'arco dell'anno solare ecc. È disponibile, inoltre, un dataset che associa ad ogni ID la data in cui è stata scritta una recensione. Ciò che distingue i dati di InsideAirbnb dai successivi, oltre allo spettro temporale, è la possibilità di analizzare la presenza di Airbnb a livello di quartiere. Ciò, come si vedrà, consente di ovviare all'eterogeneità all'interno di alcuni comuni, in particolar modo dei più turistici come Roma e Venezia, dove la dispersione delle variabili di interesse è molto alta a seconda della zona della città che si prende in considerazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, una volta definite le zone omogenee, prosegue il processo di alimentazione della BDQ (Banca Dati Quotazione) OMI con la rilevazione dei dati di mercato e la loro elaborazione. A partire dal 2002, per ogni zona OMI vengono effettuate delle stime dirette o indirette per i valori di prezzi e affitti. La rilevazione diretta mediante schede standardizzate viene preferita nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile; in caso contrario, vengono effettuate delle stime indirette mediante metodologie di comparazione e valutazione. In dette situazioni, poiché esiste una realtà immobiliare, è comunque presente un valore patrimoniale dei beni immobili che può rappresentare un "potenziale" valore di scambio. Si tratta pertanto di costruire, attraverso opportune metodologie, una scala dei prezzi "virtuale". Sulla base delle stime, dirette o indirette, viene poi costruito un intervallo di confidenza all'interno del quale è ragionevole assumere che oscillino i valori di interesse. Per ogni zona OMI gli immobili vengono classificati sulla base di due caratteristiche, vale a dire la tipologia di abitazione (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili e ville e villini) e lo stato dell'immobile (scadente, normale, ottimo).

Grafici aggiuntivi

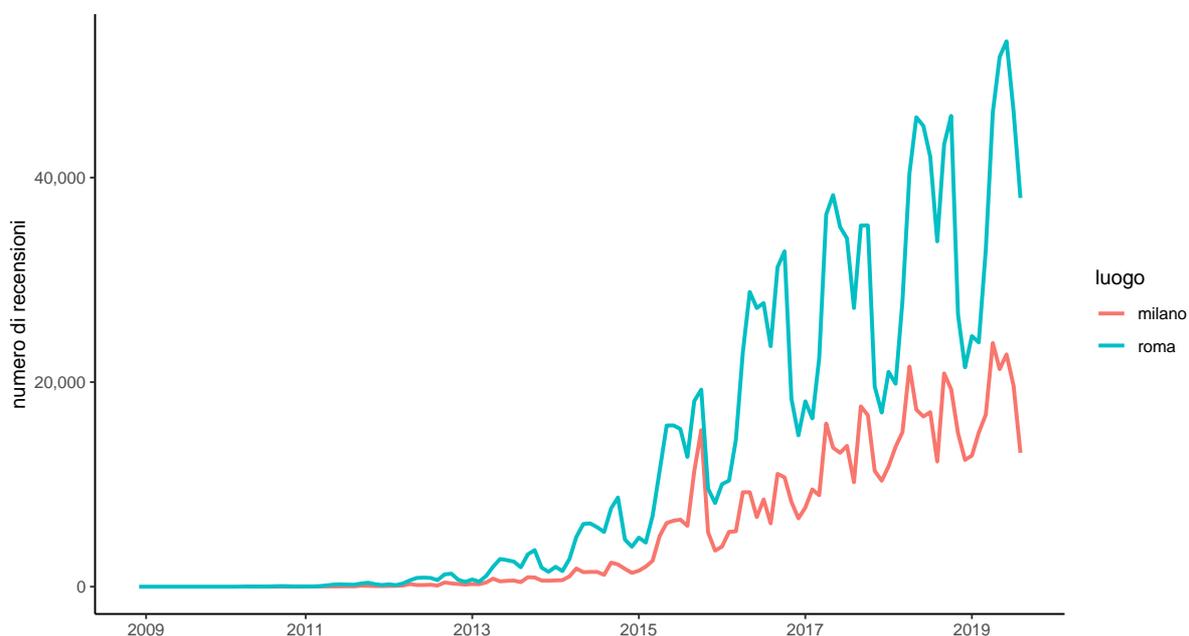


Figura A1: Serie storica del numero di reviews per Milano e Roma - dati mensili InsideAirbnb

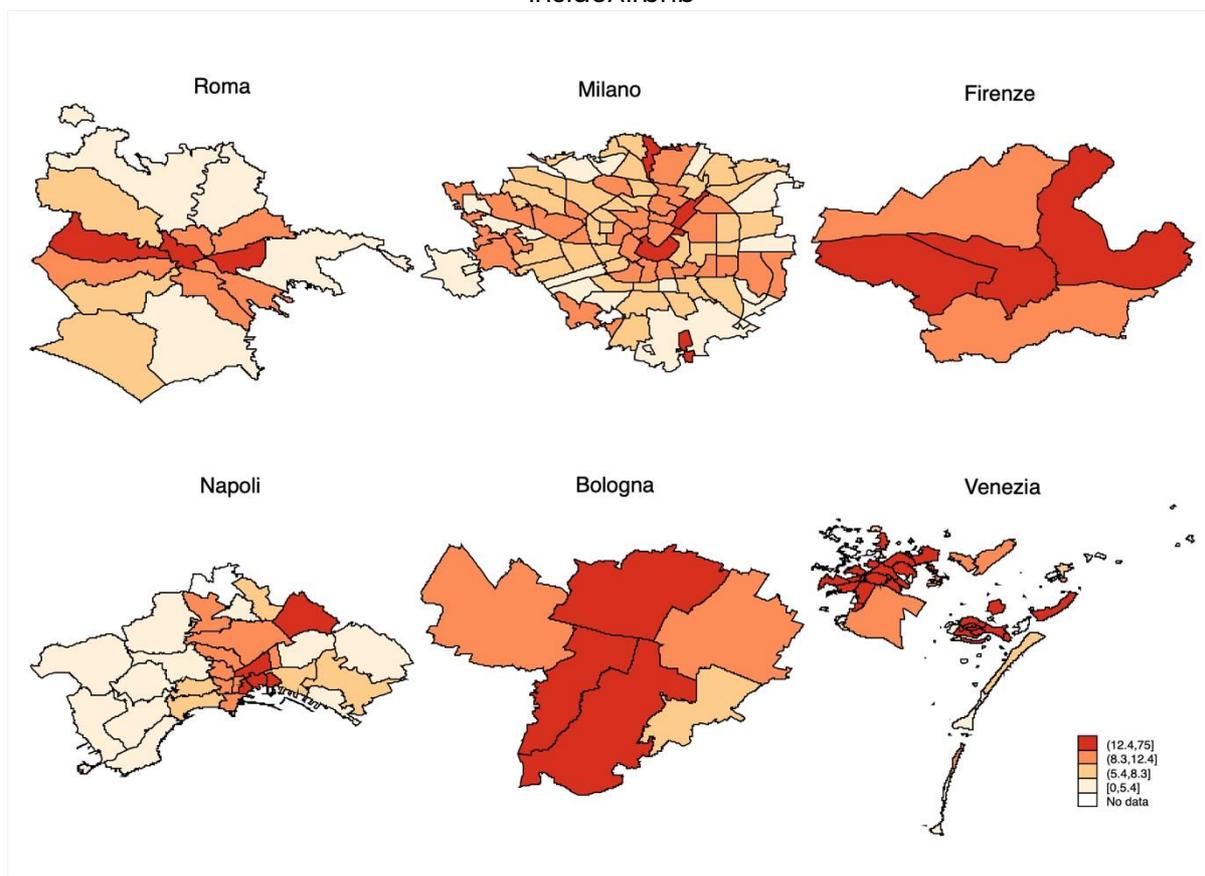


Figura A2: Numero di recensioni per quartiere (2019)

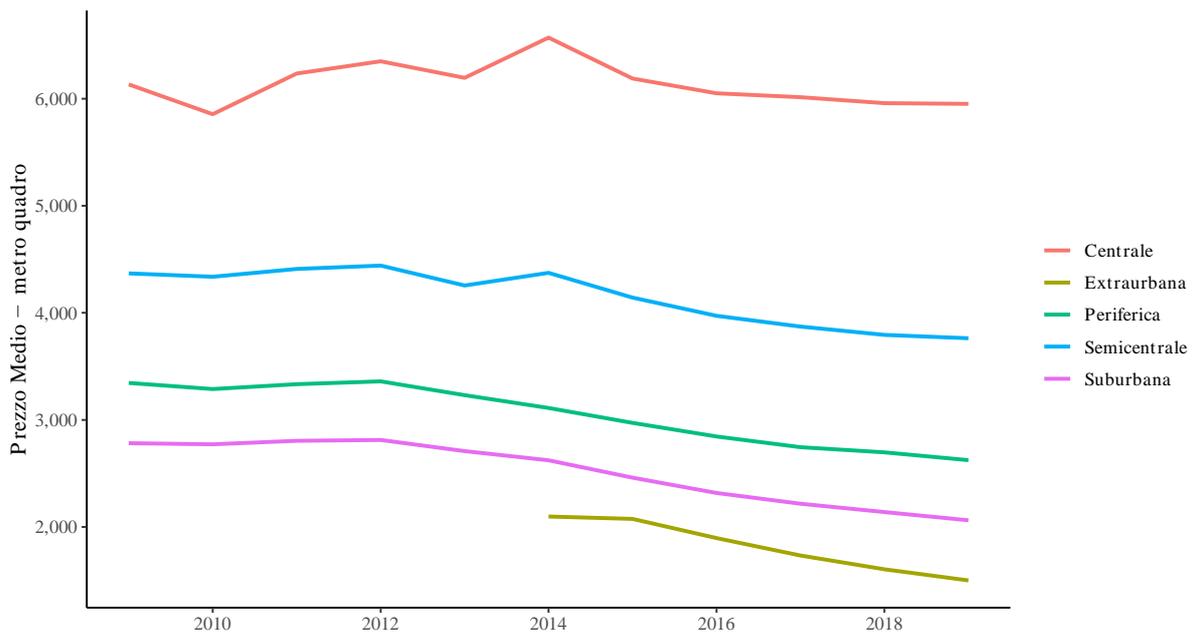


Figura A3: Serie storica del prezzo medio (metro quadro) - fasce urbane di Roma

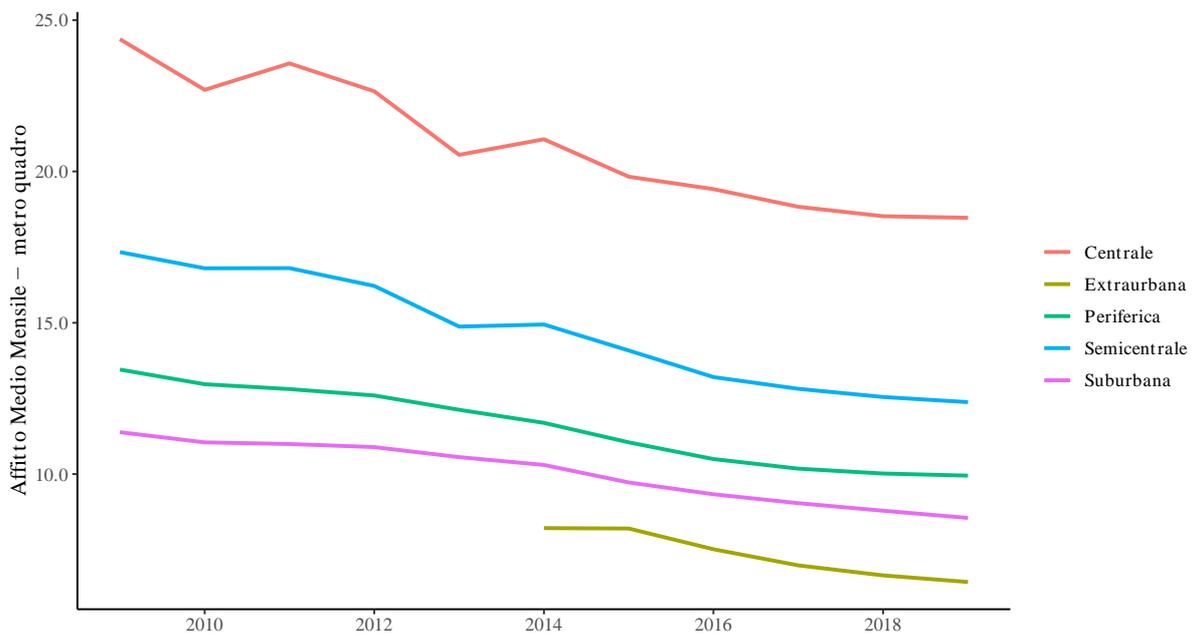


Figura A4: Serie storica dell'affitto medio mensile (metro quadro) - fasce urbane di Roma

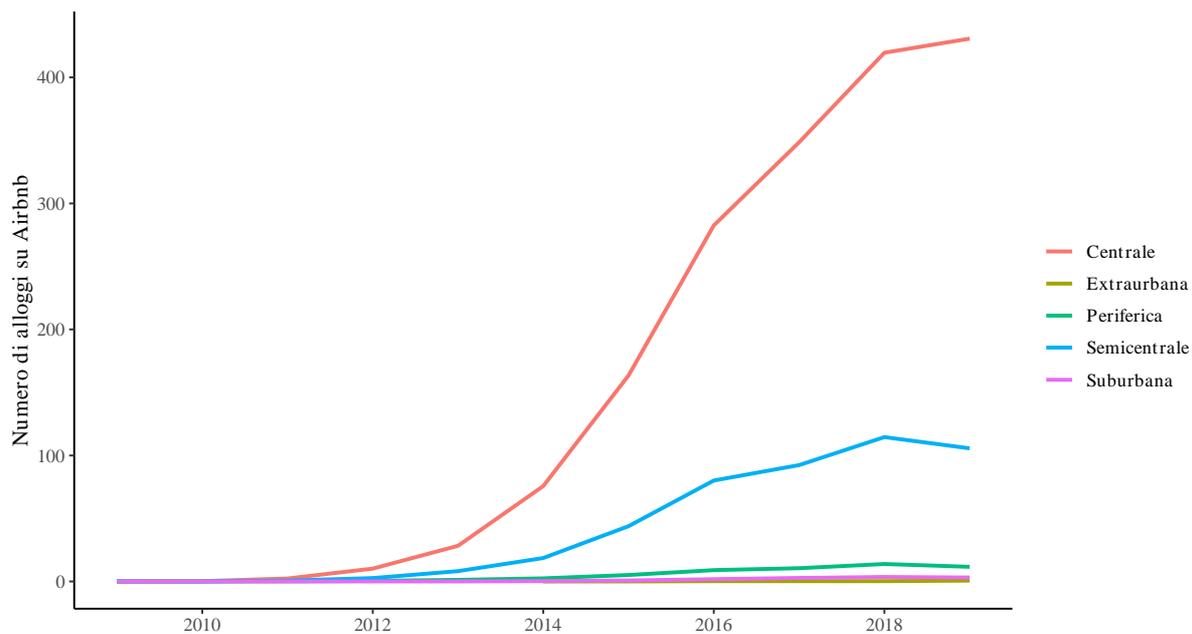


Figura A5: Serie storica del numero di alloggi su Airbnb - fasce urbane di Roma

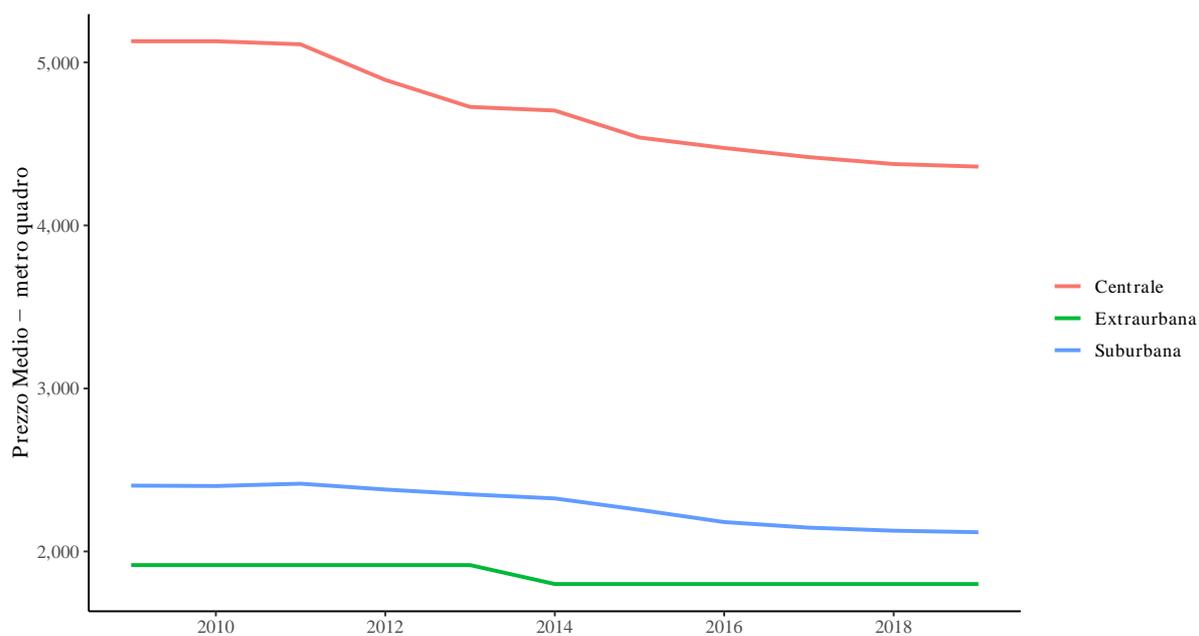


Figura A6: Serie storica del prezzo medio (metro quadro) - fasce urbane di Venezia

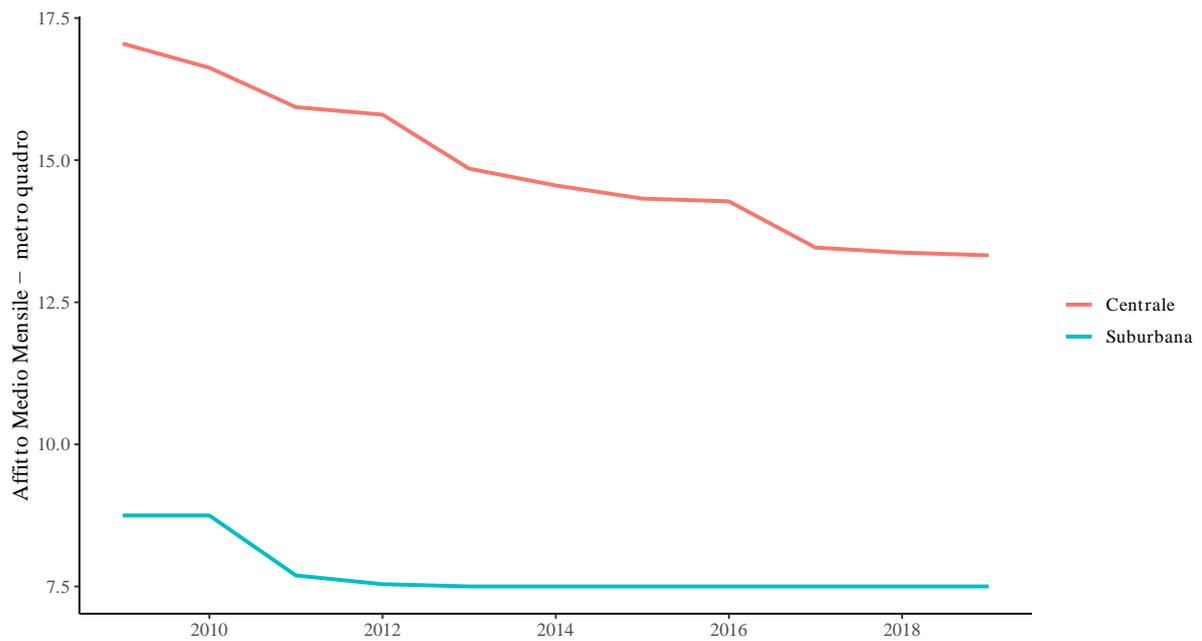


Figura A7: Serie storica dell'affitto medio mensile (metro quadro) - fasce urbane di Venezia

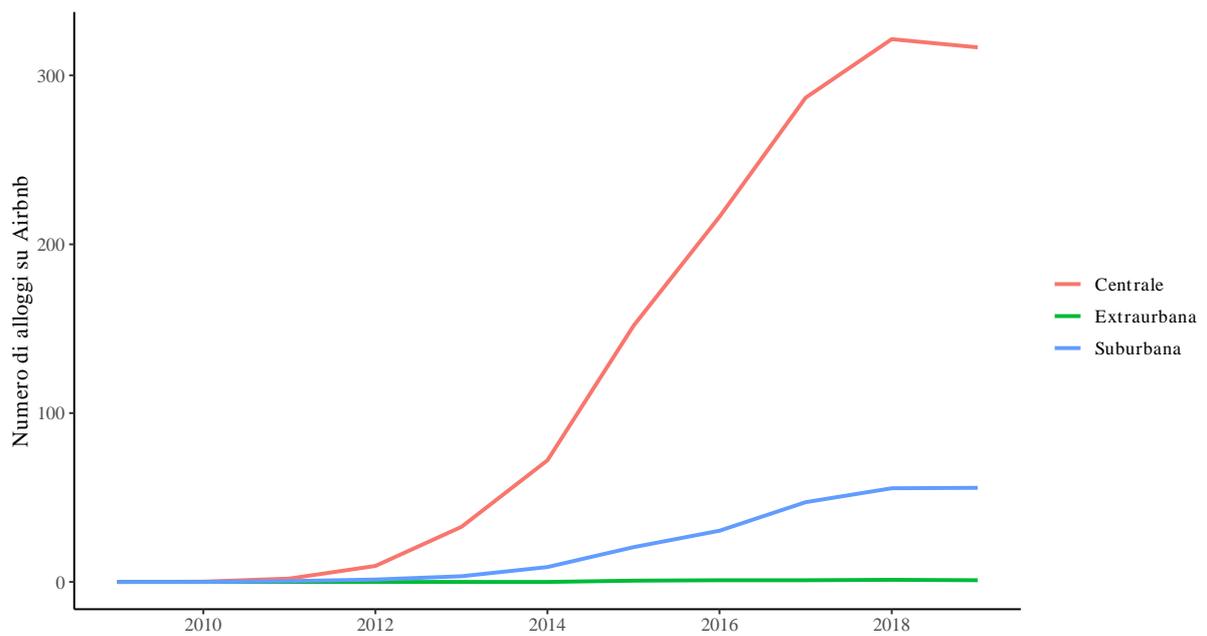


Figura A8: Serie storica del numero di alloggi su Airbnb - fasce urbane di Venezia

AUTORI

Questo report è stato scritto dal Think-Tank Tortuga.

In particolare, hanno collaborato alla sua stesura:

Andrea Chiantello

Matteo Ficarra

Marco G. Palladino

Chiara Sorio

Sergio Inferrera

Andrea Cerato

Anna Vicinanza

Contatti

Questo report è stata scritto dal **think tank Tortuga**.

Il primo think-tank italiano di studenti, ricercatori e professionisti del mondo dell'economia e delle scienze sociali.

Al servizio di istituzioni e policy-makers per creare un'Italia migliore.

È possibile contattarci tramite la nostra mail info@tortugaecon.it, e seguire le nostre attività sui canali social.



facebook.com/TortugaEcon



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



linkedin.com/company/TortugaEcon



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



[Tortugathinktank](https://youtube.com/Tortugathinktank)



www.tortugaecon.eu

