

Una nuova forma di ospitalità turistica: il caso di AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi

Introduzione

Al 1° dicembre 2020 gli annunci sulla piattaforma AirBnB relativi a strutture dei capoluoghi di provincia abruzzesi sono 697. È quanto risulta dalle elaborazioni che il **CRESA** (Centro Studi dell'Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia) ha svolto sui dati di AirDNA, società di ricerche di mercato specializzata su AirBnB e fornitore leader di dati e analisi su affitti per vacanze a breve termine su AirBnB ed altre piattaforme on line.

AirBnB è una piattaforma online, fondata come start up a San Francisco nel 2008, attraverso la quale avviene il contatto tra coloro che vogliono affittare un appartamento o una singola camera e coloro che hanno necessità di trovare un alloggio. È quindi una nuova forma di intermediazione turistica, risultato dell'applicazione delle information technologies e della sharing economy al turismo, come già accaduto anche a molti altri ambiti produttivi.

Nel settore turismo AirBnB ha avuto un grande successo anche in Italia dove nel 2015 aveva registrato 3,6 milioni di ospiti e aveva prodotto 3,4 miliardi di euro di impatto economico complessivo¹.

Ad agosto 2018 le strutture presenti su AirBnB in Italia² hanno raggiunto le 397.314 unità registrando a partire dal 2008 (quando erano 52) un tasso di incremento annuo sempre positivo che ha raggiunto il valore massimo durante il 2010 (+791%). In Abruzzo le strutture presenti su AirBnB erano 6.006 pari all'1,5% del totale italiano e in crescita del 78,3% rispetto ad agosto 2016.

La situazione dei capoluoghi di provincia abruzzesi

Tra i quattro capoluoghi di provincia abruzzesi Pescara ospita il maggior numero di strutture (411 pari a poco meno del 60%) con annunci sulla piattaforma AirBnB, con almeno un giorno prenotato o disponibile nell'ultimo mese (active rental). L'Aquila si posiziona al secondo posto con un numero molto inferiore (182 corrispondenti al 26,1%) mentre Chieti e Teramo risultano molto attardate con un numero di annunci sensibilmente minore (Chieti: 67 cioè il 9,6%; Teramo: 37 pari al 5,3%).

Strutture del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020

	L'Aquila	Teramo	Pescara	Chieti	Tot. capoluoghi
appartamenti	104	23	297	44	468
stanze singole	78	14	114	22	228
stanze condivise	0	0	0	1	1
totale annunci	182	37	411	67	697
annunci per kmq	0,4	0,2	12,2	1,1	1,0
annunci per 1.000 abitanti	2,6	0,7	3,4	1,3	2,4
annunci per 1.000 presenze turistiche	1,2	0,6	1,5	0,5	1,1
annunci per esercizi ricettivi ufficiali	1,1	1,0	3,1	1,1	1,8

Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co e Istat

Pescara emerge non solo per i valori assoluti ma anche per la densità delle strutture presenti su AirBnB rispetto sia all'estensione territoriale (12,2 per kmq, mentre negli altri capoluoghi si supera l'unità solo a Chieti), sia alla popolazione (3,4 per 1.000 abitanti, valore al quale si avvicina solo L'Aquila con 2,6 strutture per 1.000 abitanti).

Anche considerando gli indicatori strettamente turistici, Pescara spicca tra i capoluoghi provinciali per il peso delle strutture presenti su AirBnB rispetto sia al movimento turistico (1,5 per 1.000 presenze turistiche

¹ AirBnB, *Fattore sharing, l'impatto economico di AirBnB in Italia*, senza data, in www.airbnbcitizen.com

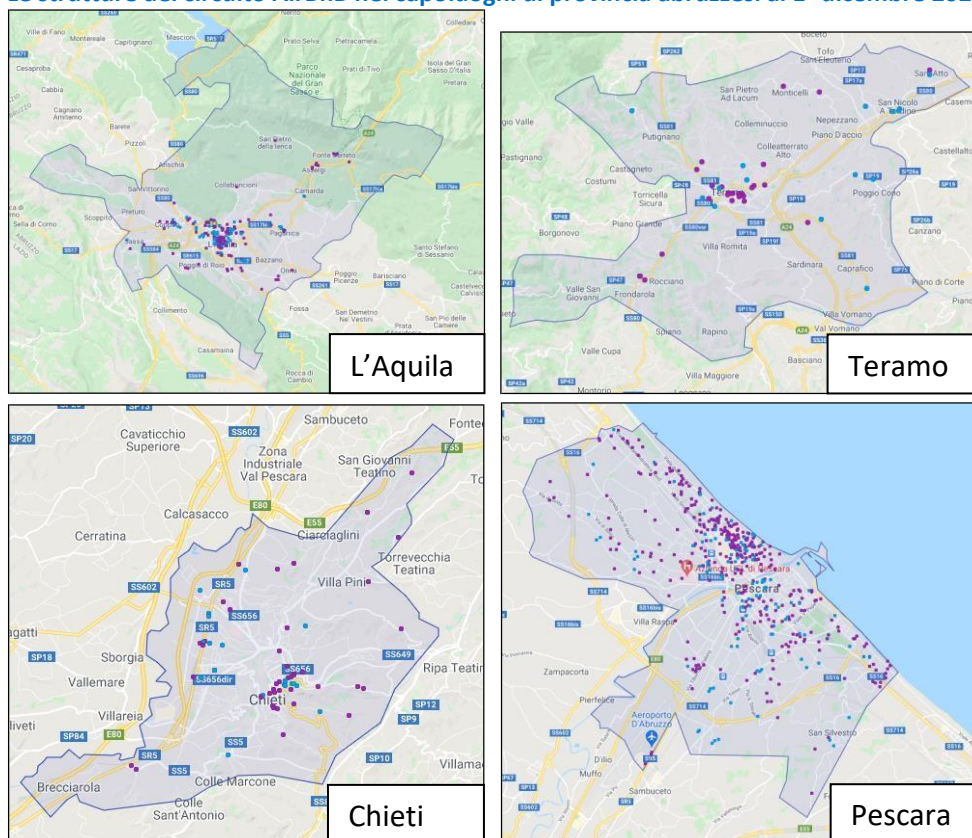
² Federalberghi, *Turismo e shadow economy*, settembre 2018

ufficiali, mentre solo a L'Aquila si supera l'unità), sia alla capacità turistica ufficiale (3,1 per ogni esercizio, mentre gli altri capoluoghi sono allineati approssimativamente sull'unità).

La localizzazione delle strutture presenti sulla piattaforma AirBnB nell'ambito dei territori comunali dei capoluoghi di provincia abruzzesi può essere analizzata sulla base delle carte geografiche presenti in questa pagina. Nonostante esse siano caratterizzate da scale geografiche differenti e quindi le loro dimensioni non siano confrontabili a colpo d'occhio, risulta evidente che le strutture interessate sono generalmente concentrate nei centri storici. Tali strutture, infatti, sono indicate da punti viola, che rappresentano gli appartamenti, e da punti azzurri, che identificano le stanze singole, raggruppati in nuvole corrispondenti alle aree centrali, ad eccezione del comune di Pescara dove interessano la globalità del territorio comunale.

Tale evidenza conferma le conclusioni di molte analisi relative ad altre realtà urbane, italiane ed internazionali, che hanno evidenziato la maggiore concentrazione di strutture presenti su AirBnB nei centri storici e la minore presenza nelle periferie. Questa distribuzione territoriale è legata alla maggiore appetibilità turistica delle aree centrali, spesso caratterizzate da monumentalità e pregio degli edifici civili e religiosi e da esternalità urbane ricercate dal turista, e ha prodotto in alcuni centri storici effetti economici e sociali che ne hanno iniziato la trasformazione del tessuto demografico e urbano.

Le strutture del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020



Fonte: www.airdna.co

I punti viola rappresentano gli appartamenti.

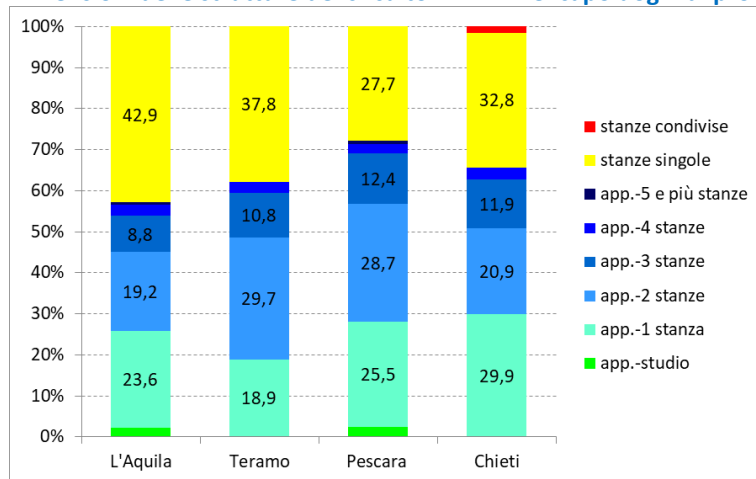
I punti azzurri rappresentano le stanze singole.

La tipologia delle strutture disponibili e i servizi offerti

Nella media dei capoluoghi le strutture disponibili sono in gran parte interi appartamenti (67,1%) mentre le stanze singole costituiscono una quota molto inferiore (32,7%) e le stanze condivise hanno un peso trascurabile (0,1%). Tra i singoli comuni presi in considerazione emerge Pescara per il peso degli appartamenti (72,3%) mentre L'Aquila spicca per il peso delle stanze singole (42,9%). Teramo e Chieti risultano in una po-

sizione intermedia e approssimativamente allineate riguardo alla composizione delle strutture disponibili (le stanze singole a Teramo: 37,8% a Chieti: 32,8%; gli appartamenti a Teramo 62,2% e a Chieti 65,7%). La grandezza degli appartamenti oggetto degli annunci è principalmente di 1-2 stanze, considerando che nel totale dei capoluoghi il loro peso è rispettivamente del 25,1% e 25,5%. Tra i singoli capoluoghi emerge Chieti per il peso degli appartamenti di una sola stanza (29,9%) e Teramo per quelli di due stanze (29,7%). Gli appartamenti di maggiori dimensioni sono meno presenti, considerando il totale dei capoluoghi (3 stanze: 11,3%; 4 stanze: 2,4%; 5 stanze e più: 0,7%).

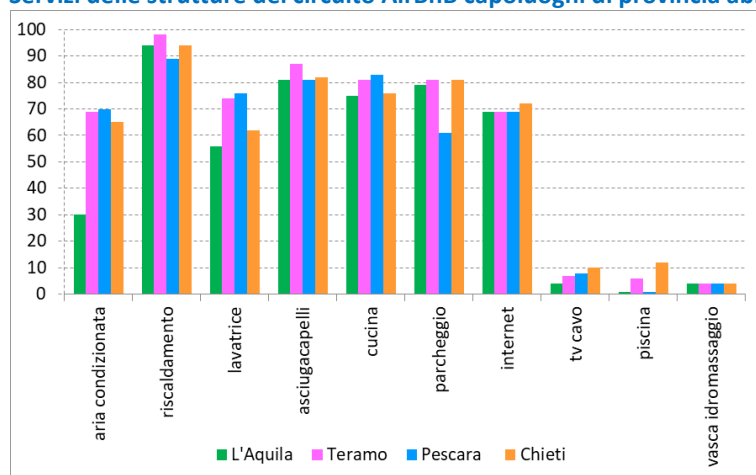
Dimensioni delle strutture del circuito Airbnb nei capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020 (peso %)



Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

Tra i servizi offerti dalle strutture oggetto degli annunci quelli più diffusi sono il riscaldamento (nella media dei capoluoghi dal 93,8%) ma emerge in particolare Teramo (98%). Seguono la presenza dell'asciugacapelli (in media 82,8%), della cucina (in media 78,8%) e del parcheggio (mediamente 75,5%). L'aria condizionata ha una minore diffusione (in media 58,5%) e vede un massimo a Pescara (70%) e un minimo, per le evidenti ragioni climatiche, a L'Aquila (30%). La presenza di tv via cavo, di piscina e di vasca idromassaggio sono molto rari considerando che nella media dei capoluoghi non raggiungono il 10% (rispettivamente 7,3%, 5,0% e 4,0%).

Servizi delle strutture del circuito Airbnb capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020 (peso %)



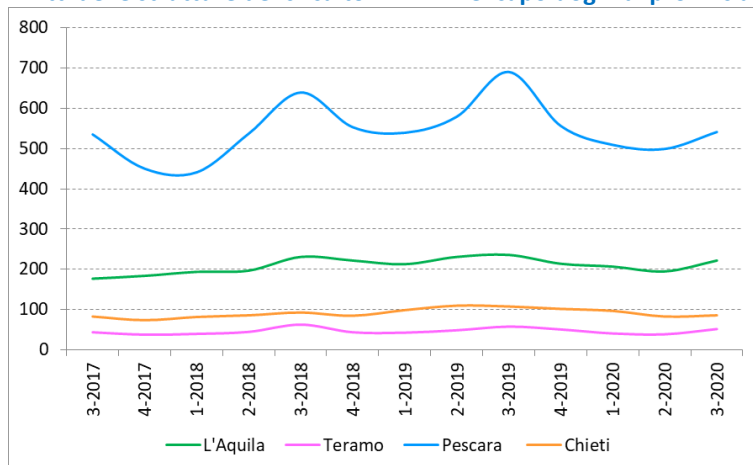
Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

L'andamento nel corso degli ultimi anni

Le strutture presenti sulla piattaforma AirBnB, con almeno un giorno prenotato o disponibile nell'ultimo mese (active rental) mostrano generalmente un andamento pressoché stabile nel corso degli ultimi tre anni. Emerge, in misura molto evidente per Pescara e in modo più lieve per gli altri capoluoghi, il carattere stagionale delle disponibilità e transazioni, che registra picchi in corrispondenza del terzo trimestre di ogni anno, cioè quello che comprende il periodo estivo tra luglio e settembre.

Dai dati disponibili si può evincere qualche indicazione sulle ripercussioni che ha avuto l'epidemia di Covid sull'andamento di AirBnB nei capoluoghi abruzzesi. Emerge infatti che, mentre negli anni precedenti i valori relativi al terzo trimestre di ogni anno erano in aumento rispetto ai corrispondenti dell'anno precedente, il terzo trimestre del 2020 ha mostrato un sensibile calo rispetto al terzo trimestre del 2019. Tale decremento ha superato il 20% a Pescara e Chieti, si è attestato sul 10,3% a Teramo ed è stato di circa il -6% a L'Aquila. L'effetto negativo della pandemia sui risultati di AirBnB è stato riscontrato un po' ovunque, come ad esempio in Toscana³ dove è stato osservato un calo delle prenotazioni e degli alloggi disponibili perché i proprietari sono tornati a orientarsi verso le locazioni a lungo termine, meno redditizie ma più sicure in un momento in cui i flussi turistici nazionali e internazionali sono stati bloccati dalle misure restrittive contro la pandemia.

Affitti delle strutture del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi. 3 trim 2017-3 trim 2020



Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

La disponibilità e le prenotazioni effettive

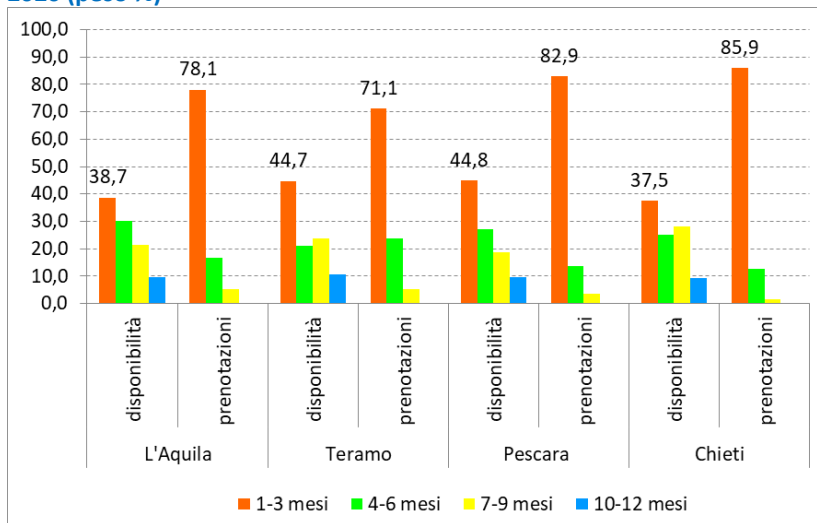
La maggior parte delle strutture presenti su AirBnB nei capoluoghi abruzzesi è disponibile per un periodo massimo di 3 mesi durante l'anno. In particolare, questa tipologia raggiunge la quota percentuale massima a Teramo (44,7%) e a Pescara (44,8%) mentre ottiene il valore inferiore a Chieti (37,5%). Le strutture che sono disponibili da 4 a 6 mesi sono meno diffuse, registrando percentuali generalmente inferiori al 30%. Con minore frequenza seguono le disponibilità più lunghe (7-9 mesi) per arrivare alle disponibilità superiori a 10 mesi che generalmente non superano il 10% del totale.

Le prenotazioni effettive presentano durate molto differenti considerando che la maggior parte di esse non supera la durata di tre mesi. Infatti, tale tipologia rappresenta quote che vanno da un minimo del 71% di Teramo a un massimo dell'86% di Chieti. Di conseguenza le prenotazioni con durate più lunghe rappresentano quote molto inferiori.

A una prima analisi emerge un'evidente discrepanza tra il numero di mesi che le strutture sono state disponibili su AirBnB e il numero di mesi che esse sono state effettivamente prenotate, fenomeno che fa ipotizzare un certo mismatch tra l'offerta di strutture e la domanda ad esse relativa, derivante dalla stagionalità che caratterizza il turismo in Abruzzo.

³ Merli F., Piccoli borghi, meno AirBnB in ItaliaOggi, 29 agosto 2020

Disponibilità e prenotazioni nelle strutture del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020 (peso %)



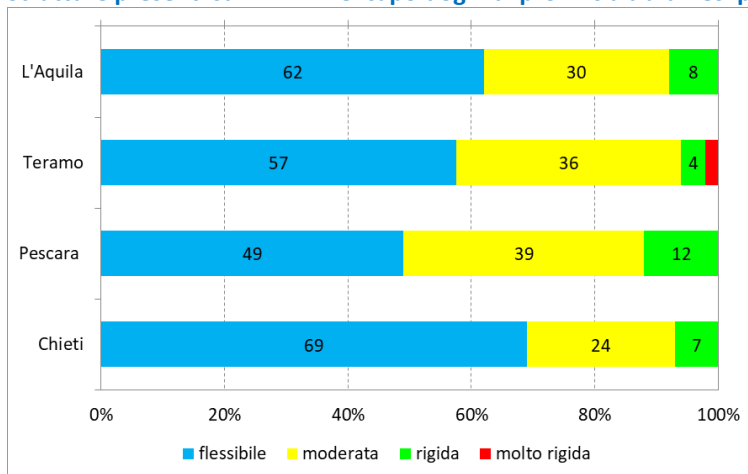
Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

La politica di cancellazione

Tra le strutture dei capoluoghi di provincia abruzzesi, circa 6 annunci su 10 prevedono una politica di cancellazione flessibile. Emerge Chieti con la quota più elevata (69%) mentre Pescara registra il peso inferiore (49%). La politica di tipo moderato ha una diffusione inferiore (circa 3 strutture su 10) mentre quella rigida è praticata da quote di strutture generalmente non superiori al 10% (a Pescara raggiunge il 12%).

Nella maggior parte dei casi è ammessa una permanenza minima di una notte (quasi 6 strutture su 10) , in particolare a Chieti (72%). Un minimo di due notti è richiesto da circa un quinto degli annunci ma emerge Pescara (25%).

Strutture presenti su AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi per tipologia di politica di cancellazione (peso %)



Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

Le valutazioni degli ospiti

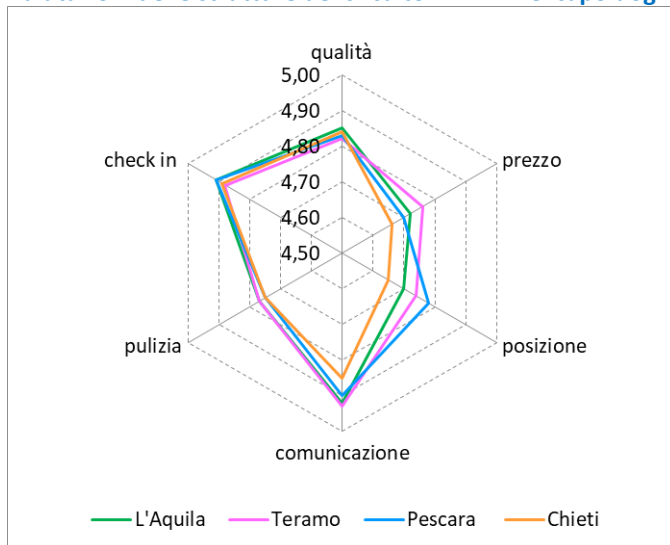
Le strutture presenti su AirBnB nei capoluoghi abruzzesi hanno registrato valutazioni positive da parte degli ospiti che vi hanno soggiornato in precedenza, considerando che per ognuno degli indicatori (qualità, prezzo, posizione, comunicazione, pulizia, check in) hanno ottenuto punteggi maggiori di 4,5 punti rispetto a un massimo di 5. Facendo riferimento alla media degli indicatori per ognuna delle quattro città, si osserva che

emerge Teramo con una valutazione generale pari a 4,74, seguito da L'Aquila con 4,70. A breve distanza seguono Pescara con 4,67 e Chieti con 4,66.

Nel dettaglio si nota che le valutazioni più elevate sono state registrate nella comunicazione, in particolare a Teramo con 4,93, mentre quelle più moderate sono state osservate riguardo al prezzo (in particolare a Chieti con 4,66).

È importante rilevare che la percentuale di strutture che ha ottenuto un punteggio superiore a 4,5 risulta massima a Teramo (89%) e minima a Pescara (83%).

Valutazioni delle strutture del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi al 1° dicembre 2020



Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

AirBnB: minaccia oppure opportunità?

Il grande successo riscosso dalla piattaforma AirBnB ne ha fatto un soggetto concorrenziale nei confronti non solo delle strutture ricettive tradizionali, sia alberghiere che extralberghiere, ma anche delle agenzie di viaggio, sia tradizionali che online, che si sono dovute orientare verso specifiche nicchie del mercato turistico. Il successo di AirBnB produce ed è connesso a un recente processo di diversificazione reso evidente dal fatto che la piattaforma attualmente offre alla clientela anche sistemazioni in strutture alberghiere, servizi di trasporto e svariate tipologie di attività da svolgere nelle destinazioni visitate. Quest'ultima possibilità riesce a rendere la vacanza un'esperienza indimenticabile, ad esempio con corsi di balli tipici, cooking class, shooting fotografici o bungee jumping, vero esempio del turismo esperienziale, cioè la declinazione più recente assunta dal fenomeno turistico moderno.

Inoltre, il successo di AirBnB si può misurare anche dalla nascita intorno ad esso di una galassia di società collegate quali, ad esempio CleanBnB, start up italiana fondata nel 2015, cioè una piattaforma che evita ai proprietari di appartamenti iscritti su AirBnB le incombenze legate alla gestione degli affitti di breve durata, quali la consegna delle chiavi, le pulizie, la gestione degli annunci.

La piattaforma AirBnB mostra un livello di concorrenzialità molto elevata nei confronti delle strutture tradizionali, non solo in termini di prezzi praticati ma anche in termini di efficienza della gestione, perché essa fornisce ai proprietari delle strutture iscritte una serie di dati statistici ed economici (ad esempio sui picchi della domanda turistica e sui prezzi) che consentono loro di ottimizzare l'attività scegliendo di localizzarsi anche in aree non ancora esplorate.

D'altra parte, le associazioni di categoria hanno spesso segnalato la concorrenza di AirBnB verso le strutture tradizionali in termini non solo di assorbimento dei flussi turistici ma soprattutto di vantaggi fiscali. Riguardo alla prima questione sembra evidente che le ripercussioni sui risultati economici degli hotel sono strettamente connesse alla tipologia della loro clientela in quanto AirBnB assorbe quella parte di clientela alber-

ghiera che mira a ridurre il budget, senza colpire quelle strutture ricettive con target economicamente più elevato. A tal proposito è da ricordare che nel 2012 in Francia è nata una start up “Le Collectionist” specializzata nell'affitto tra privati di dimore di lusso, mirando proprio alla clientela di lusso, segnale evidente del forte successo riscosso da AirBnB.

Tra gli effetti negativi della diffusione di AirBnB generalmente identificati a livello urbano si evidenzia il forte aumento degli affitti delle abitazioni soprattutto nei centri storici delle grandi città, causato dal fatto che i proprietari ottengono profitti maggiori affittando per brevi periodi sulle piattaforme rispetto a quelli ottenuti attraverso affitti normali di lungo periodo. Per questo motivo l'attività di AirBnB viene accusata di favorire lo spopolamento dei centri storici a causa della fuga dei residenti e la loro sostituzione con turisti e la conseguente trasformazione del tessuto sociale identificabile con il fenomeno della gentrification.

Non si può sottacere, comunque, che l'attività delle piattaforme come AirBnB potrebbe costituire un'opportunità per il settore turistico, soprattutto nei piccoli centri urbani delle aree interne. A tale proposito AirBnB ha sviluppato un certo impegno sociale, realizzando numerosi progetti per la riqualificazione urbana dei quartieri degradati e, con Confapi e Anci, per il sostegno non solo dell'artigianato e dei piccoli borghi ma anche degli esercizi commerciali di vicinato.

Conclusioni

In sintesi si può dire che le 697 strutture dei capoluoghi abruzzesi presenti su AirBnB si concentrano per il 60% nel territorio comunale di Pescara che emerge anche riguardo a densità degli annunci rapportati ai kmq, agli abitanti, alle strutture ricettive tradizionali e alle presenze turistiche ufficiali. Inoltre, la distinzione per tipologie vede la prevalenza degli appartamenti (circa il 60-65% in media) sulle stanze singole e anche in questo caso emerge Pescara con un peso maggiore (72%). Anche in relazione alle dimensioni, se la media dei capoluoghi si aggira su un peso delle abitazioni di 1-2 stanze pari generalmente al 40-50%, Pescara risalta con un valore leggermente maggiore (54%). Riguardo alle valutazioni si nota che se la percentuale di strutture con un punteggio superiore a 4,5 è in media di circa l'85%, si contraddistingue Teramo con l'89%. I dati e le riflessioni su esposte costituiscono un primo approccio alla tematica dello sviluppo di AirBnB in Abruzzo che, in base alle informazioni fornite da AirDNA, almeno nelle città capoluogo sembra essere ancora in fase iniziale, così come emerge dall'analisi di alcuni indicatori relativi all'utilizzazione e ai risultati economici confrontati con quelli di centri urbani analoghi nelle regioni limitrofe, quali Perugia, Ancona e Macerata.

Alcuni indicatori del circuito AirBnB nei capoluoghi di provincia abruzzesi e altri comuni di riferimento al 16 dicembre 2020

	Domanda di affitto*	Tariffa media giornaliera**	Tasso di occupazione***	Entrate****
L'Aquila	49	59	40	452
Teramo	47	48	43	456
Pescara	33	65	36	440
Chieti	31	50	29	347
Perugia	25	70	33	524
Ancona	48	65	47	588
Macerata	21	70	32	500

* indicatore ottenuto combinando occupazione annua e tasso di crescita degli annunci confrontati con gli andamenti dei 2000 mercati top di AirBnB

** valore in euro

*** numero di giorni prenotati rapportato a numero di giorni disponibili negli ultimi 12 mesi

**** entrate medie mensili in euro negli ultimi 12 mesi

Fonte: elaborazione CRESA Centro Studi Agenzia per lo Sviluppo della Camera di Commercio del Gran Sasso d'Italia su dati www.airdna.co

Infatti, si evidenzia che se la domanda di affitto e il tasso di occupazione sembrano variamente allineati a quelli di confronto, le tariffe giornaliere medie e le entrate mensili da esse derivanti registrate nei capoluoghi abruzzesi sono sensibilmente minori di quelle relative alle città di confronto.

Il fenomeno AirBnB potrebbe costituire una importante possibilità di sviluppo economico e territoriale, se si predisporranno azioni finalizzate ad evitare, o almeno contenere, gli effetti negativi già manifestatisi nelle altre realtà urbane italiane e internazionali e azioni tese a massimizzare gli effetti positivi di tipo economico, turistico e urbano nelle aree interne anche attraverso la promozione di iniziative di tipo sociale.

Siti web

www.airdna.co

<http://insideairbnb.com>

<https://news.airbnb.com/it/>

www.airbnbcitizen.com/it

www.cleanbnb.net