

DIPARTIMENTO DI METODI E MODELLI  
PER L'ECONOMIA, IL TERRITORIO E LA FINANZA  
MEMOTEF



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

# La “Airbnbificazione” delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia

Filippo Celata

Con la collaborazione di: Venere Stefania Sanna e Silvia De Luca. Si ringrazia Antonello Romano e il laboratorio Ladest dell'Università di Siena per i suggerimenti in merito ad alcune elaborazioni

Ottobre 2017

*Contatti:*

Università di Roma La Sapienza

Dipartimento MEMOTEF

filippo.celata [at] uniroma1.it

[www.memotef.uniroma1.it/users/celata-filippo](http://www.memotef.uniroma1.it/users/celata-filippo)

## La “Airbnbificazione” delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia

L'enorme successo della piattaforma online Airbnb, che mette in contatto chi offre e chi cerca un alloggio per affitti a breve termine, sta causando diversi dibattiti e polemiche nelle grandi città turistiche. L'estrema facilità con la quale Airbnb consente di avviare un'attività ricettiva, sia in termini di caratteristiche strutturali dell'immobile (basta un letto), sia per la facilità di utilizzo e la visibilità della piattaforma, è alla base della sua rapidissima diffusione così come causa di preoccupazioni e timori. Grazie alla piattaforma, nelle grandi città turistiche, e in particolare nelle zone più turistiche all'interno di esse, molte abitazioni a uso precedentemente residenziale si stanno convertendo in alloggi turistici. Il rischio è che ciò contribuisca a un'ulteriore de-residenzializzazione di queste zone già molto turisticizzate, anche per via di effetti indiretti quali l'aumento dei valori immobiliari che tale nuova opportunità determina. La presenza sul portale di alloggi che non sottostanno alle medesime forme di regolamentazione, di tassazione e di controllo che valgono per le tipologie ricettive più tradizionali, ha generato inoltre accuse di concorrenza sleale e incalzanti richieste di regolamentazione.

Non mancano analisi sull'impatto complessivo del fenomeno, mentre sono più rare le analisi a scala suburbana – ovvero a livello di singole zone o quartieri – che sono invece necessarie sia perché gli effetti di Airbnb sono molto diversi nelle diverse aree della città, sia per rispondere alla seguenti domande: *in che misura Airbnb “premia” le zone già molto turistiche, amplificando gli effetti negativi che l'eccessiva turisticizzazione comporta? Oppure, è possibile che Airbnb rappresenti invece un'opportunità per le zone meno turistiche consentendo quindi effetti positivi in termini di rivitalizzazione delle periferie, sostegno al reddito dei loro abitanti e una più equilibrata distribuzione della ricettività e della domanda turistica nella città nel suo complesso?*

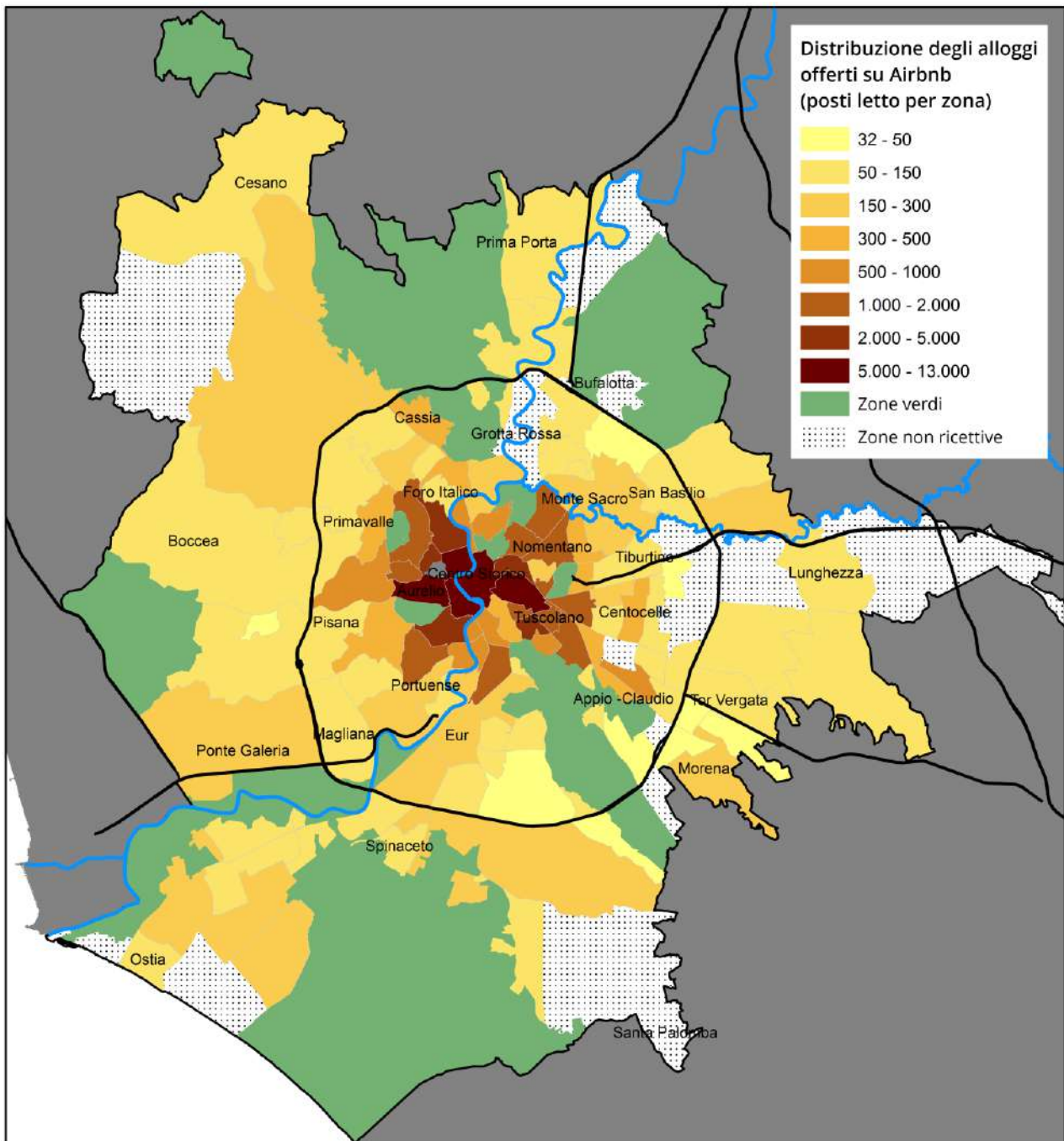
Per rispondere a queste domande in questo rapporto si presentano diverse informazioni e carte realizzate grazie ai dati messi a disposizione dal sito <http://tomslee.net/airbnb-data> su tutti gli alloggi offerti su Airbnb.com nel Comune di Roma e sulle loro caratteristiche in termini di:

- *Host\_id*: numero identificativo dell'*host*, ovvero chi gestisce l'alloggio, che è spesso (ma non sempre, come vedremo) il suo proprietario.
- *Room\_type*: la tipologia di alloggio, che può essere una camera da letto all'interno di un'abitazione privata, un intero appartamento o (molto raramente) un posto letto all'interno di una stanza condivisa. La piattaforma nasce a ben vedere per consentire la condivisione (*sharing*) di stanze o posti letto ma, nel tempo, si è allargata anche all'affitto di interi appartamenti e ospita di fatto anche forme di ricettività più tradizionali quali i bed&breakfast, gli affittacamere e gli appartamenti per vacanze.
- *Reviews* (recensioni): il numero complessivo di recensioni effettuate dai clienti per ogni alloggio. Una delle particolarità della piattaforma è appunto la possibilità di recensire gli alloggi di cui si fruisce e commentare la propria esperienza.
- *Overall\_satisfaction* (soddisfazione complessiva): la valutazione media che l'annuncio ha ricevuto. Un'altra particolarità della piattaforma è appunto la possibilità, per i clienti, di attribuire all'alloggio di cui hanno fruito un punteggio da 1 a 5.
- *Accommodates* (posti letto): il numero di persone che l'alloggio può ospitare, ovvero il numero di posti letto.
- *Price* (prezzo): il prezzo dell'alloggio per notte.
- *Latitude* (latitudine) e *longitude* (longitudine), ovvero la posizione dell'alloggio.

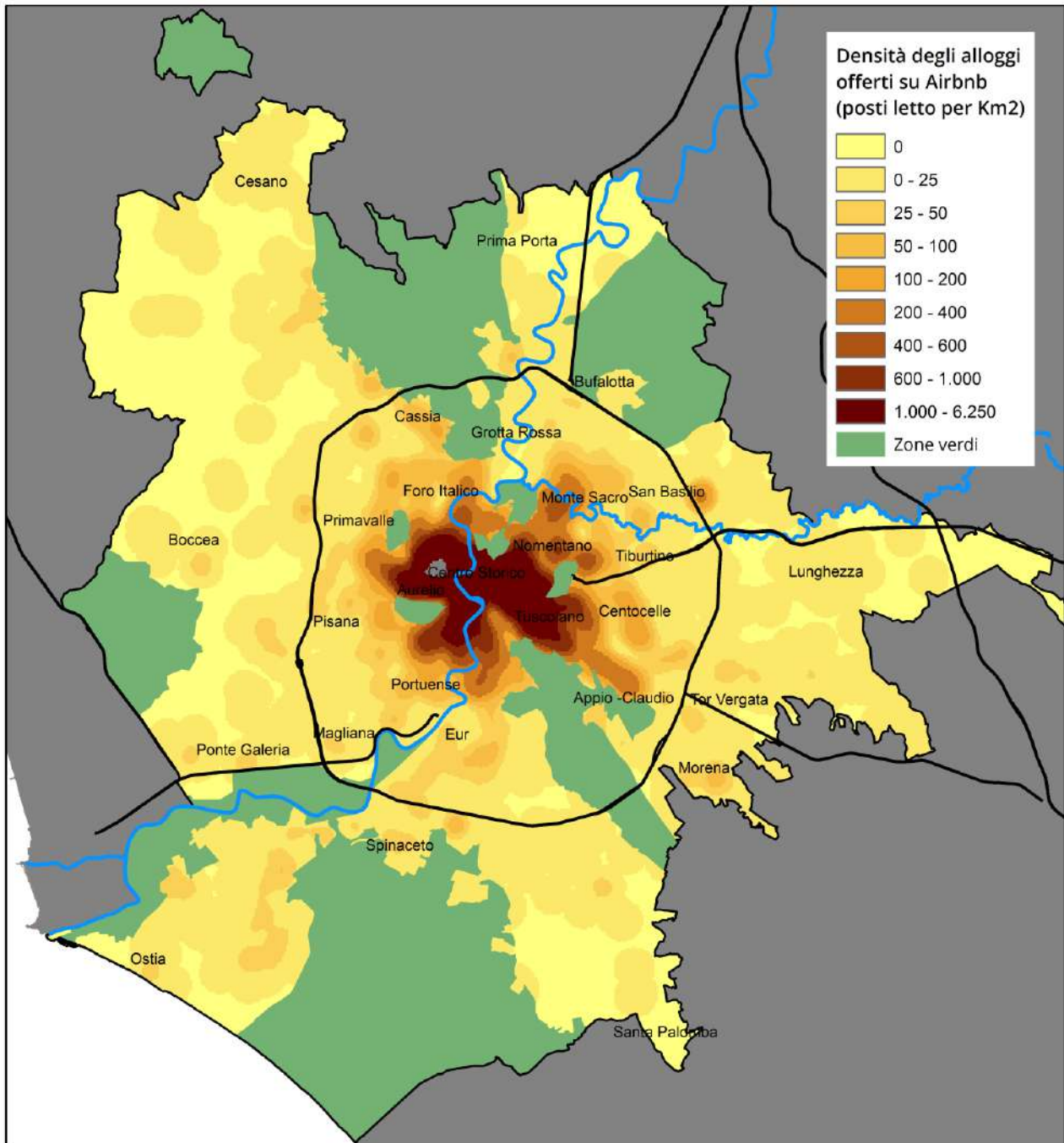
Grazie a questa ultima informazione è stato possibile con relativa facilità georiferire i dati messi a disposizione dal sito, ovvero attribuire a tutti gli alloggi una posizione all'interno della città con un

sufficiente grado di precisione. In generale, il margine di errore dei dati summenzionati è di circa il 10% e, quindi, più che soddisfacente per garantire la solidità dei risultati delle analisi.

L'analisi presentata in queste pagine si riferisce alla situazione a dicembre del 2016. A quella data si contavano su Airbnb.com circa 25.100 annunci nel Comune di Roma (a luglio 2017 erano già 26.800), per un totale di 95.000 posti letto: poco meno dei posti letto disponibili in strutture alberghiere o simili, e più della metà di quelli disponibili presso strutture ricettive registrate di qualsiasi tipo. Nelle figure 1 e 2 è rappresentata, per zona e tramite mappa di densità, la distribuzione di tali alloggi.



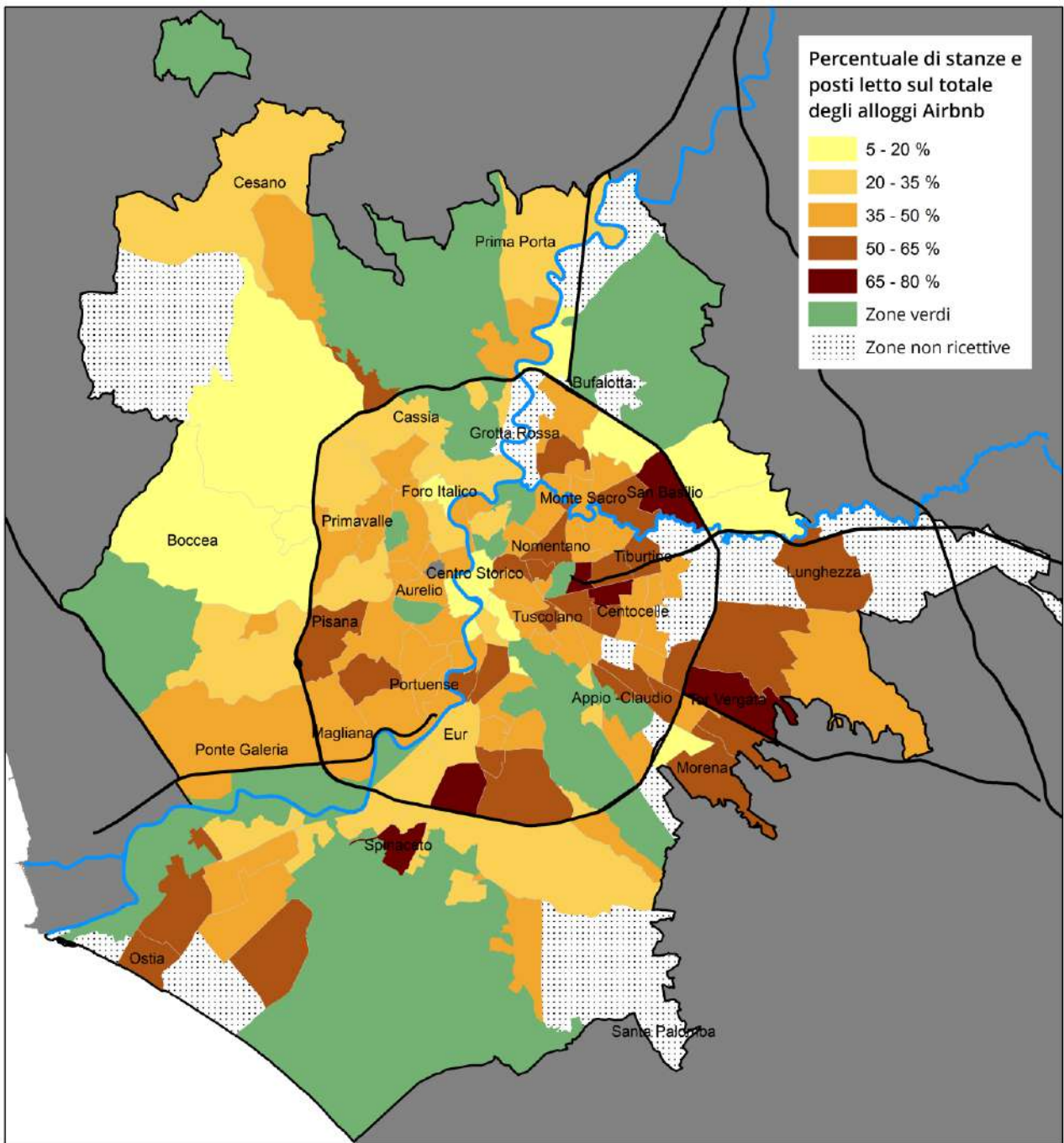
**Figura 1. Distribuzione degli alloggi disponibili su Airbnb per zona urbanistica di Roma, 2016**



**Figura 2. Densità dei posti letto disponibili su Airbnb a Roma, 2016**

In termini di caratteristiche degli alloggi, quasi il 40% degli annunci su Airbnb a Roma riguardano stanze o posti letto in appartamenti occupati da altri, spesso i proprietari o gli affittuari a lungo termini – ovvero un’effettiva “economia della condivisione” (o “*sharing economy*”). Il resto – circa 15.000 – sono interi appartamenti. Nella figura 3, è evidente come la quota di alloggi condivisi o, al contrario, di interi appartamenti, non abbia una distribuzione chiaramente riconducibile a una qualche regola generale. Colpisce, in ogni caso, che le zone del centro quali Centro storico, Trastevere e Zona archeologica, siano tra le zone che ospitano la quota maggiore di interi appartamenti, ovvero nelle quali gli spazi per una ospitalità effettivamente condivisa siano relativamente minori. Il contrario avviene in zone periferiche a basso reddito quali San Basilio, Tor Vergata, Spinaceto e alcune zone delle periferie orientali più interne.





**Figura 3. Percentuale di alloggi condivisi sul totale degli annunci di Airbnb, 2016**

*La distribuzione degli alloggi Airbnb “premia” le zone già molto turistiche, ovvero determina un’ulteriore concentrazione della ricettività nel centro della città? A questa domanda è molto semplice rispondere positivamente, anche semplicemente guardando le carte. Non mancano alloggi in zone più periferiche, ma la stragrande maggioranza si concentra al centro: il 14% dei posti letto di Airbnb si trovano nella zona urbanistica “Centro storico”, che è in realtà solo una parte dell’effettivo centro storico. Nella zona storico-archeologica – ovvero le zone urbanistiche Centro storico, Trastevere, Zona archeologica e Prati (che è in verità la sola area di Prati fra il Vaticano e Castel Sant’Angelo) si concentra più di un quarto della capacità ricettiva complessiva presente su Airbnb. Quasi il 40% nell’intero Municipio I, ovvero più o meno l’area compresa*

all'interno delle Mura aureliane. Ma tutto questo non è una sorpresa: sono le stesse zone dove si concentra la gran parte dell'offerta ricettiva tradizionale.

Se vogliamo stabilire quale sia l'impatto specifico di Airbnb è necessario confrontare la distribuzione degli alloggi offerti sul sito con quella delle forme di ricettività preesistenti e tradizionali. La domanda diventa in questo modo: *Airbnb contribuisce a un'ulteriore concentrazione o un riequilibrio della distribuzione della ricettività a Roma?*

La risposta non è semplice, né necessariamente univoca. Per rispondere a questa domanda nelle prossime carte si presentano alcuni confronti tra la distribuzione degli alloggi Airbnb e la distribuzione, da un lato, degli alberghi e delle strutture ricettive equiparabili agli alberghi (ovvero alberghi, dipendenze alberghiere, case per ferie, ostelli e residence) e, d'altro lato, la distribuzione del complesso delle strutture ricettive registrate, che includono anche *guest house* o affittacamere, bed&breakfast e campeggi. La distribuzione delle strutture ricettive registrate per zona è stata calcolata tramite la geocodifica dei dati messi a disposizione dal Comune di Roma sotto forma di *open data* sul sito <http://dati.comune.roma.it>, aggiornati a fine 2016.

La concentrazione di posti letto disponibile su Airbnb nelle tre aree sopra richiamate – zona urbanistica “Centro storico”, area storico-archeologica, e Municipio I – è riportata nella Tabella 1 insieme alle altre tipologie ricettive.

	<i>Alloggi offerti su Airbnb</i>	<i>Strutture alberghiere</i>	<i>Totale strutture ricettive registrate</i>
Zona urbanistica “Centro storico”	14,1 %	8,9%	11,1 %
Zona storica-archeologica	26,6 %	13,9 %	18,5 %
Municipio I	38,9 %	45,1 %	45,7 %

**Tabella 1. Quota di capacità ricettiva nelle aree centrali di Roma per tipologia ricettiva, 2016**

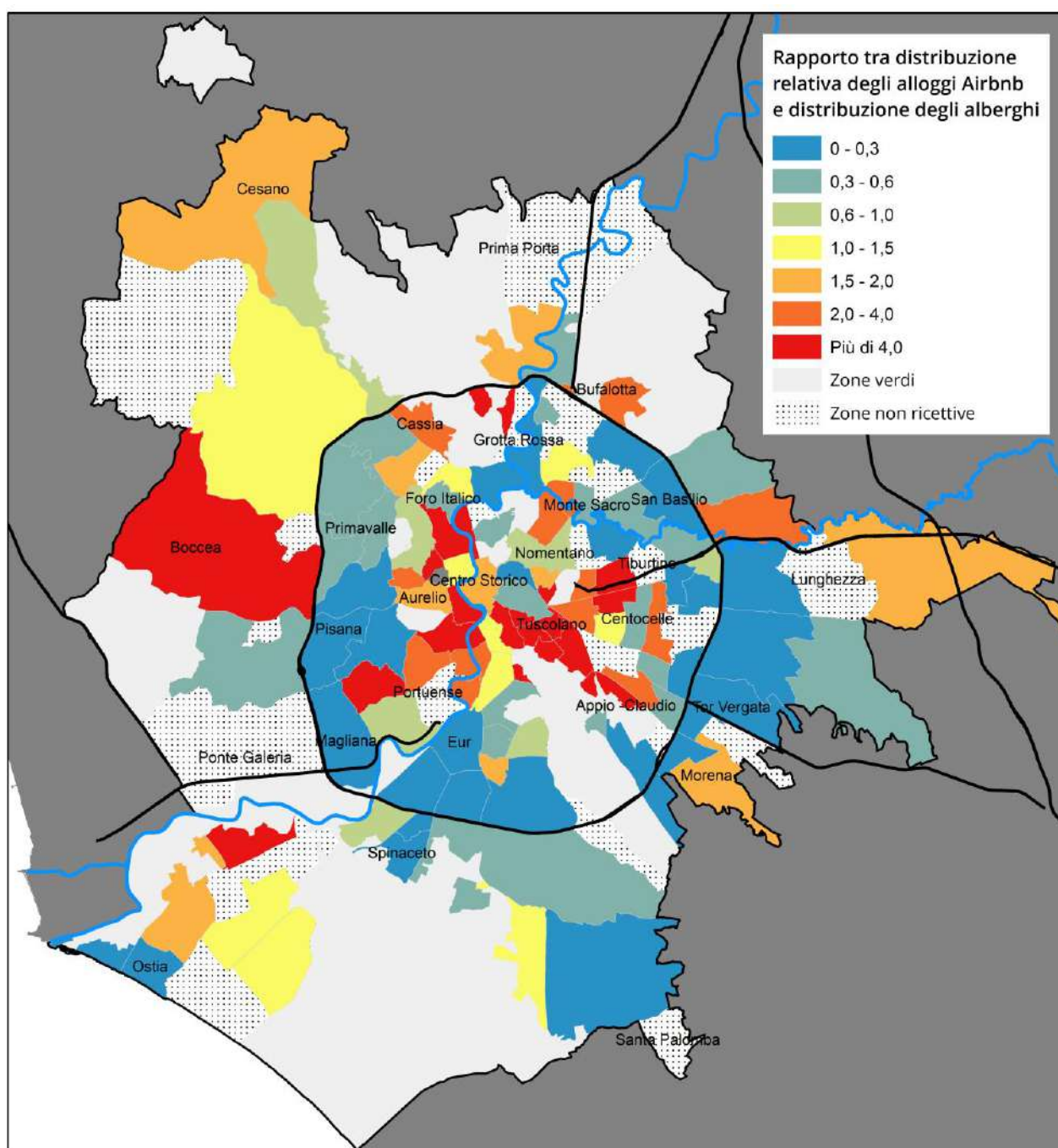
Se quindi la percentuale di posti letto disponibile su Airbnb al centro storico in senso stretto (14%) e nell'intera area storico-archeologica (26,5%) è superiore sia a quella di alberghi e simili (9 e 14% rispettivamente) che al totale delle strutture ricettive registrate (11 e 18,5%), la concentrazione di Airbnb nell'intero Municipio I è inferiore. Perché? Perché in realtà l'area a più alta concentrazione di forme di ricettività tradizionale è, a Roma, quella intorno alla stazione Termini, ovvero le zone urbanistiche Esquilino e XX Settembre. Si tratta di zone relativamente meno residenziali – e questo spiega in parte la presenza relativamente minore di alloggi Airbnb in abitazioni private – e non eccessivamente attrattive dal punto di vista turistico in senso stretto. Airbnb consente quindi di “turistificare” ulteriormente non tanto genericamente il “centro” delle città, quanto piuttosto le aree del centro più attrattive dal punto di vista storico-artistico (ovvero della fruizione turistica) che sono d'altro lato sature, o quasi, per forme di ricettività più tradizionali. Emblematici i casi della zona archeologica e di Trastevere dove gli spazi per strutture alberghiere sono relativamente pochi e prevalentemente già utilizzati a questo scopo, e dove la concentrazione relativa di alloggi Airbnb è invece rispettivamente 8,8 volte e 3,3 volte superiore a quella delle strutture ricettive registrate.

D'altra parte, piuttosto che considerare le sole zone centrali, è possibile calcolare il grado complessivo di concentrazione degli alloggi Airbnb su tutte le zone di Roma, e confrontare tale tasso di concentrazione con le altre forme di ricettività. La misura utilizzata è, in questo caso, l'indice di concentrazione di Gini, che varia ipoteticamente da 0 (minima concentrazione) a 1 (massima concentrazione) e i cui valori per le diverse forme di ricettività sono riportati nella Tabella 2, sempre in termini di distribuzione dei posti letto.

	<i>Alberghi e simili</i>	<i>Bed &amp; breakfast</i>	<i>Altre strutture ricettive</i>	<i>Tot. strutture registrate</i>	<i>Airbnb</i>
Indice di concentrazione	0,82	0,78	0,86	0,81	0,79

**Tabella 2. Indice di concentrazione dei posti letto a Roma per diverse tipologie ricettive, 2016**

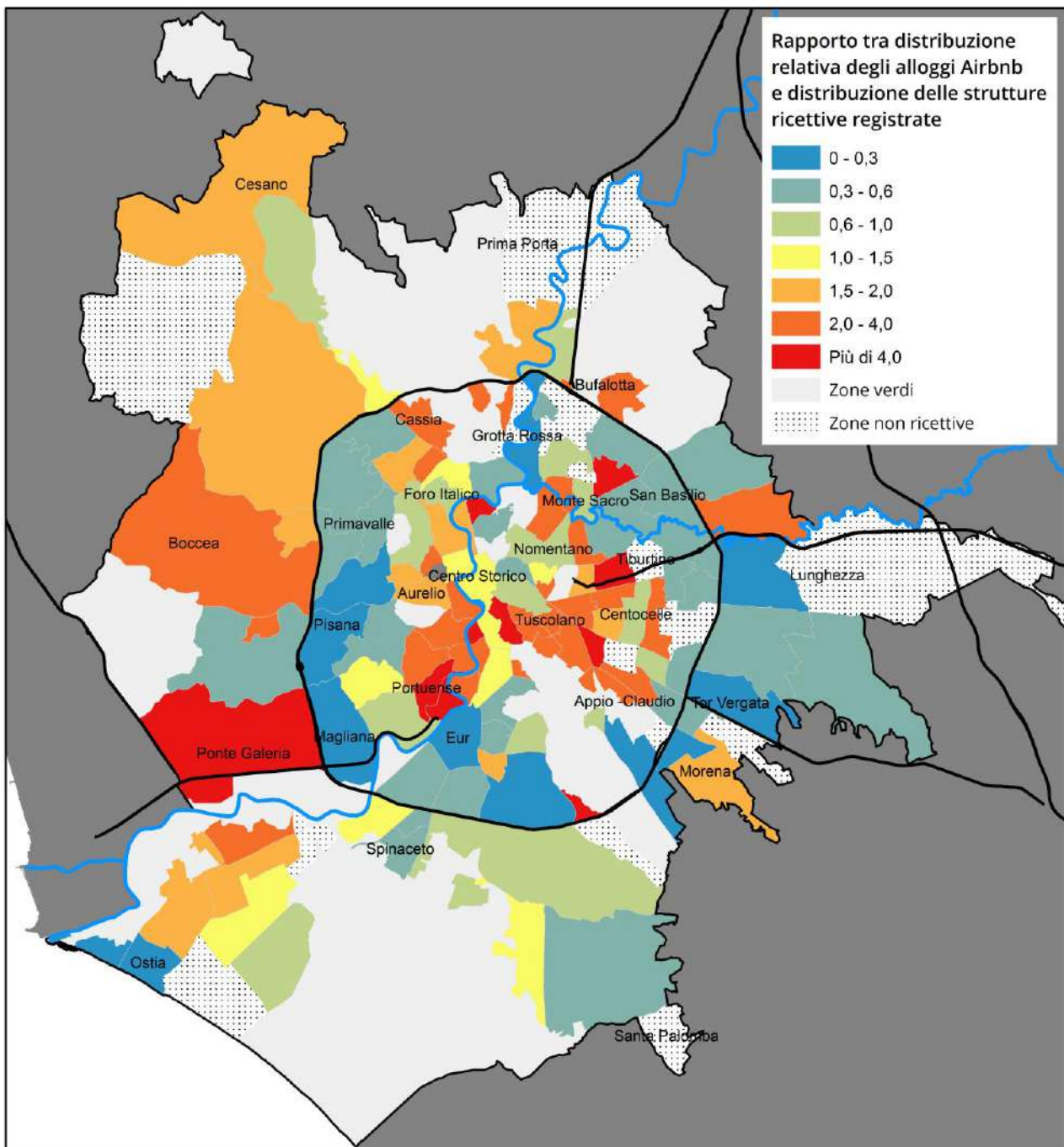
La concentrazione complessiva degli alloggi Airbnb è quindi inferiore a tutte le altre forme di ricettività, ad eccezione dei soli bed & breakfast. Gli effetti complessivi di Airbnb sembrerebbero quindi agire complessivamente nel senso del riequilibrio e di una riduzione della concentrazione della ricettività a Roma.



**Figura 4. Concentrazione relativa degli alloggi Airbnb rispetto a quella di alberghi e simili, 2016**



Per analizzare più nel dettaglio e sempre in termini relativi e comparativi la situazione nelle singole zone, nelle Figure 4 e 5 si riportano i valori del coefficiente o quoziente di localizzazione degli alloggi Airbnb rispetto ad altre tipologie ricettive. L'indice è ottenuto dal confronto tra la percentuale di posti letto Airbnb della zona sul totale dei posti letto Airbnb a Roma, e l'analoga percentuale riferita agli alberghi (Figura 4), mentre nella Figura 5 il confronto è con il totale delle strutture ricettive registrate. Nelle due figure, quindi, le zone con gradazioni di giallo-rosso hanno coefficienti di concentrazione relativa superiori a 1, ovvero la concentrazione relativa degli alloggi Airbnb è via via maggiore rispetto alle altre forme di ricettività. Il contrario nelle zone a gradazione di verde-blu.



**Figura 5. Concentrazione relativa degli alloggi Airbnb rispetto al totale delle strutture ricettive registrate, 2016**



Le zone all'interno di quella che abbiamo definito area storico-archeologica riportano effettivamente dei valori del quoziente di localizzazione superiori a 1 – la concentrazione di alloggi Airbnb è quindi superiore al caso ipotetico per il quale tale concentrazione fosse identica alle altre forme di ricettività. Ma le zone a maggiore concentrazione relativa di alloggi Airbnb sono, in realtà, altre. E' il caso di zone più periferiche che hanno, complessivamente, un numero più limitato di alloggi, ma ospitano allo stesso tempo una quota relativamente molto minore di ricettività tradizionale. La classifica delle zone che Airbnb "premia" in misura relativamente maggiore è riportata nella Tabella 3, insieme al numero di posti letto disponibili, che serve a dare un'idea dell'entità del fenomeno in termini assoluti. Dalla tabella sono state comunque eliminate le zone con meno di 50 posti letto o meno di 10 alloggi Airbnb.

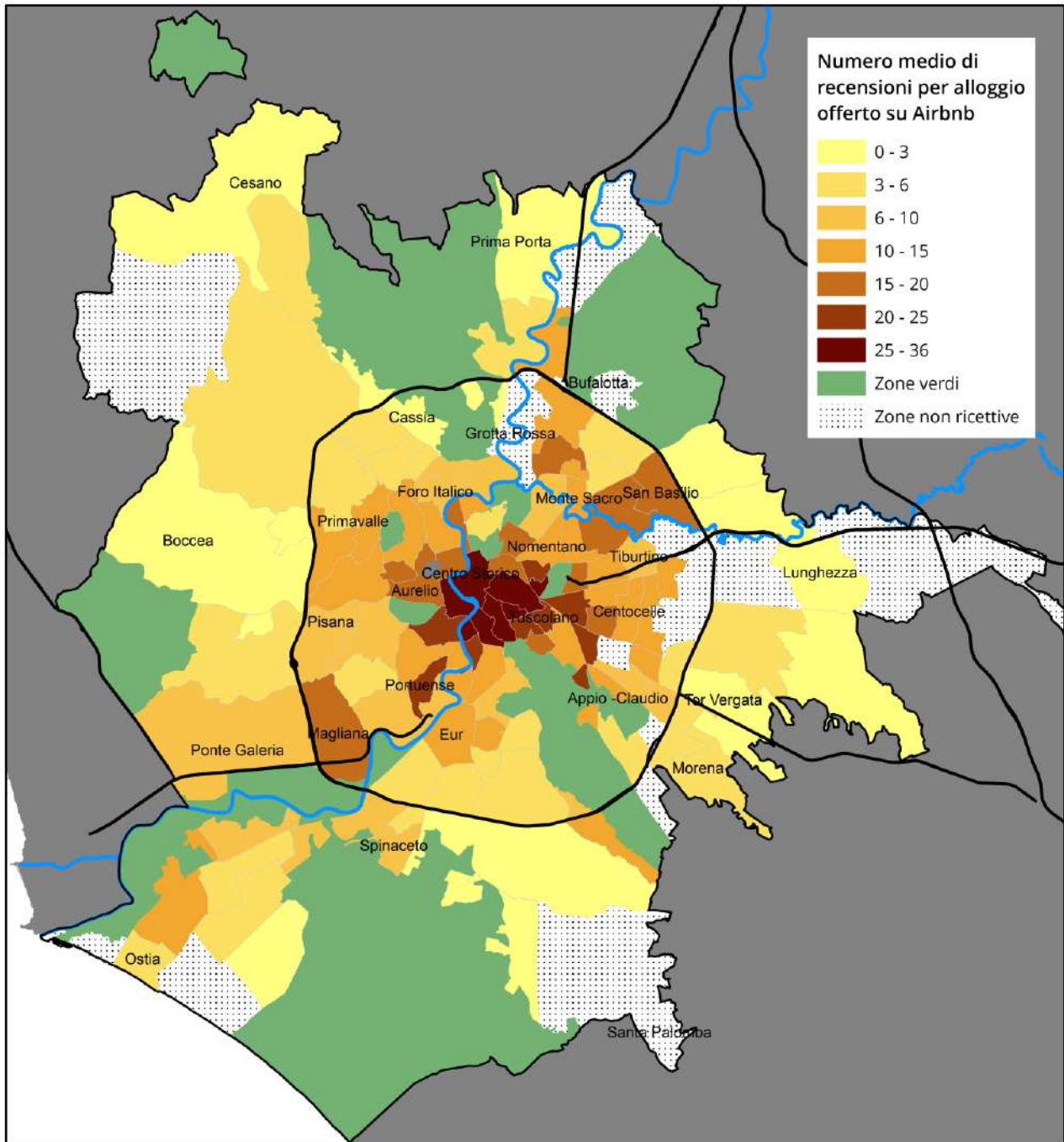
<i>Zona urbanistica</i>	<i>Quoziente di localizzazione</i>	<i>Alloggi Airbnb</i>	<i>Posti letto</i>	<i>Zona urbanistica</i>	<i>Quoziente di localizzazione</i>	<i>Alloggi Airbnb</i>	<i>Posti letto</i>
S. Cornelia	21,1	31	162	Portuense	4,3	82	257
Tiburtino Sud	13,1	22	72	Monte Sacro Alto	4,2	51	167
Serpentara	12,2	34	114	Latino	3,7	235	861
Quadraro	11,3	173	483	Pietralata	3,6	100	366
Tufello	11,0	24	72	Acquatraversa	3,4	42	118
Prima Porta	9,0	15	64	Tor Fiscale	3,4	16	65
Verano	8,8	20	63	Trastevere	3,4	1.468	5.731
Zona Archeologica	8,8	90	371	Acilia Nord	3,3	16	63
Lunghezza	8,4	21	55	Grottarossa Ovest	3,3	23	97
Malafede	8,2	23	76	Conca d'Oro	3,2	84	284
Ponte Galeria	8,1	52	156	Alessandrina	3,2	31	108
Villaggio Olimpico	7,5	41	161	Appio	3,1	601	2225
Pian Due Torri	6,8	21	82	S. Lorenzo	3,1	391	1334
Appia Antica Nord	6,2	30	119	Appio-Claudio	3,0	127	403
Casal Bruciato	5,2	48	138	Gianicolense	3,0	975	3711
Testaccio	5,1	208	780	Tuscolano Nord	3,0	537	1819

**Tabella 3. Zone urbanistiche di Roma a maggiore concentrazione relativa di posti letto in alloggi Airbnb rispetto alle strutture ricettive registrate, 2016**

A parte i casi già richiamati della Zona archeologica (che è comunque una zona prevalentemente non urbanizzata) e di Trastevere come anche, se vogliamo, dell'Appia, si tratta in tutti i casi di zone più o meno periferiche, comunque distanti dal centro storico, in alcuni casi addirittura suburbane, e poco attrattive sia dal punto di vista turistico in senso stretto che in termini di ricettività tradizionale. Spiccano, sia per valore dell'indice di concentrazione relativa sia per numero di alloggi, i casi di Quadraro, Testaccio, Portuense, Latino, Pietralata. Si tratta nella gran parte dei casi di zone residenziali a medio-basso reddito alle quali Airbnb offre effettivamente un'opportunità, consentendo loro con facilità di "mettersi sul mercato" turistico-ricettivo.

*Ma qual è la risposta del mercato, ovvero da parte dei potenziali clienti? E prima ancora: tutti questi alloggi su Airbnb, sono tutti ugualmente utilizzati?* La risposta è no. Il 30% degli alloggi offerti su Airbnb a Roma, innanzitutto, non ha recensioni, e quindi non ha presumibilmente mai avuto ospiti, o perché scarsamente attrattivi e quindi ignorati, oppure perché si tratta di nuovi alloggi che ancora attendono un loro primo utilizzo. In ogni caso, nella Figura 6 è evidente come il "tasso di utilizzo" così calcolato - ovvero presupponendo che l'effettivo utilizzo sia proporzionale al numero di recensioni ricevute dagli alloggi - premi le zone più centrali, con pochissime eccezioni. Le uniche zone esterne al centro storico in senso stretto con un numero di recensioni medio per

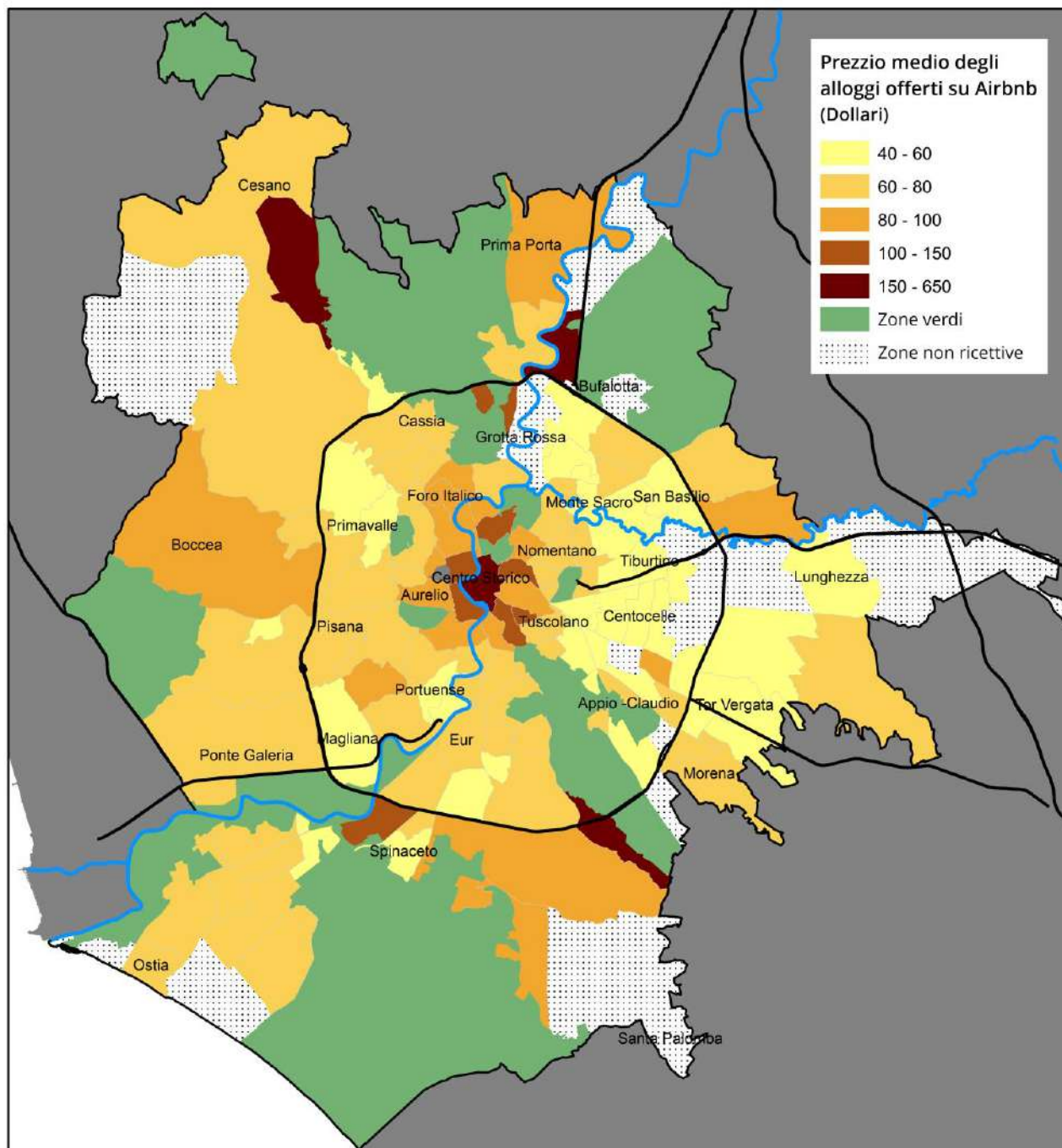
alloggio superiore a 25 sono San Lorenzo e Testaccio, due zone comunque relativamente centrali e anche a loro modo attrattive.



**Figura 6. Tasso di utilizzo degli alloggi Airbnb nelle zone urbanistiche di Roma, 2016**

Lo stesso *pattern* – ovvero forma di distribuzione – di tipo centro-periferia si riscontra nel caso del prezzo degli alloggi. Il che è normale, se non ovvio. Ma le differenze sono notevoli. Il prezzo medio degli alloggi Airbnb è riportato nella Figura 7, e varia da un massimo di 650 euro a un minimo di 40 euro a alloggio in media per zona. In questo caso le eccezioni più evidenti sono alcune zone molto periferiche che ospitano pochi alloggi di pregio. A livello dei singoli alloggi si oscilla da un minimo di 9 euro a notte a un massimo di 4.620 euro: il 12,5% degli alloggi ha un prezzo inferiore a 40 euro mentre, dall'altra parte, una quota analoga ha prezzi superiori ai 150

euro a notte. Si consideri che tali prezzi sono stabiliti liberamente dagli *host*, ma sulla base di suggerimenti sempre più pressanti da parte di Airbnb.

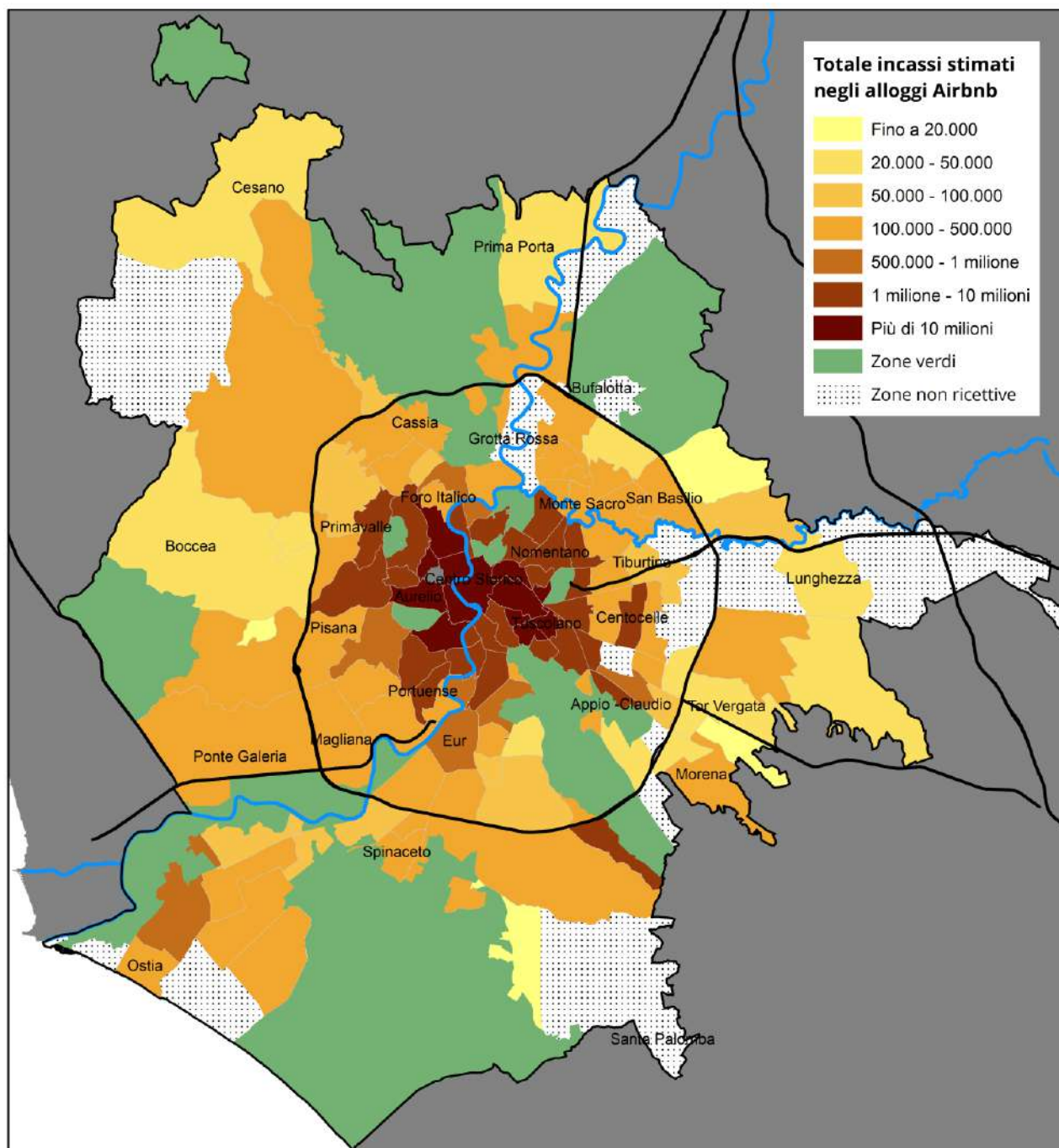


**Figura 7. Prezzo medio degli alloggi Airbnb nelle zone urbanistiche di Roma, 2016**

*In che modo di distribuiscono i redditi generati dall'affitto di alloggi su Airbnb?* Applicando alcuni coefficienti suggeriti da *insideairbnb.com* (ovvero supponendo un numero di recensioni pari alla metà del numero effettivo dei soggiorni, un tasso di occupazione pari al 70% dei posti letto disponibili, e una durata media del soggiorno pari a tre notti) si può stimare in maniera molto approssimativa il totale dei redditi generati da Airbnb. Sebbene una stima di questo tipo è probabilmente lontana dal reddito effettivamente generato, essa può dare un'idea di come tale reddito si distribuisce nella città. Tale distribuzione è riportata nella Figura 8. Il grado di



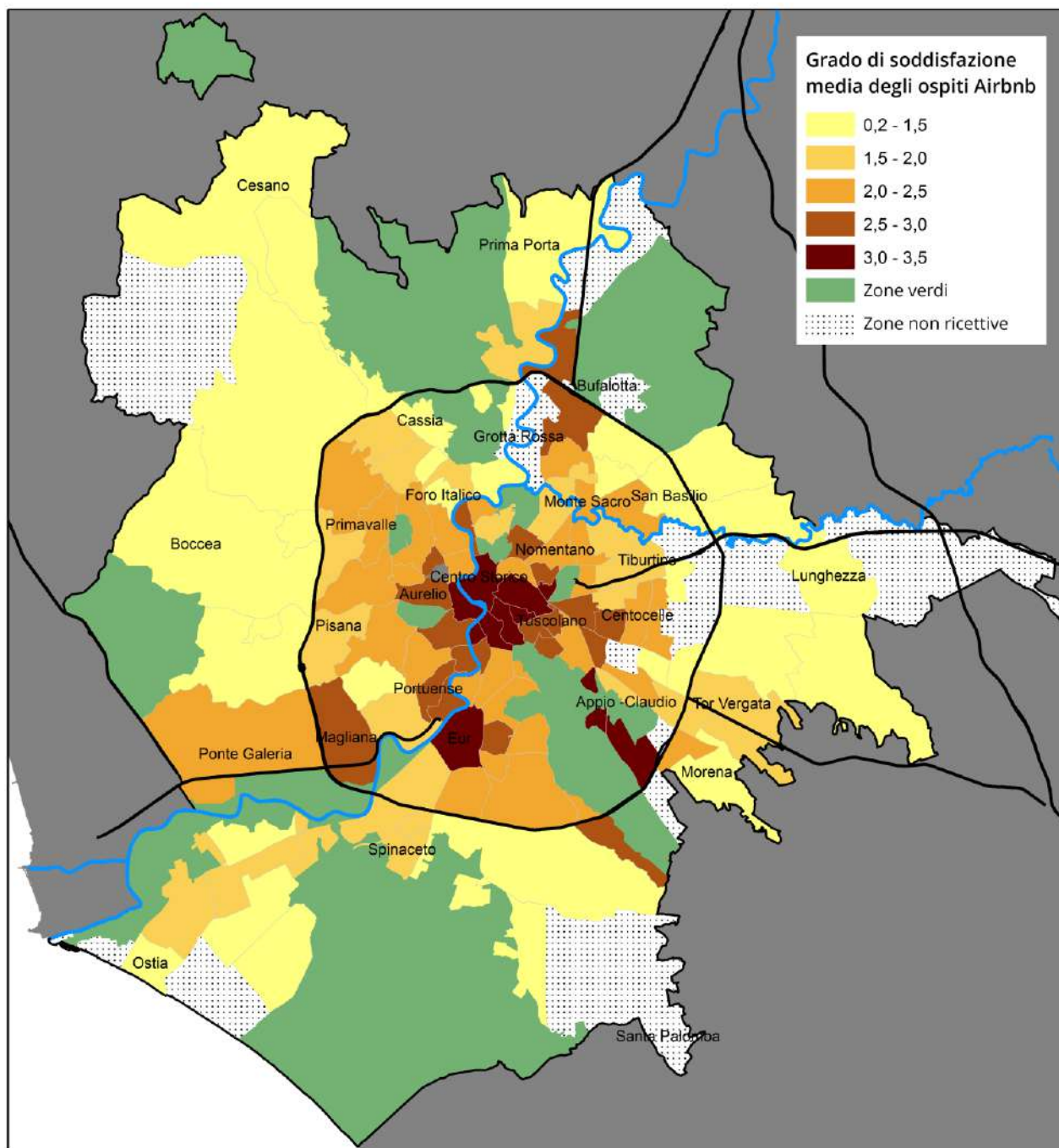
concentrazione spaziale della ricchezza generata dalla piattaforma è ben superiore a quello relativo alla mera distribuzione degli alloggi. In particolare, se 4 delle 155 zone urbanistiche di Roma ospitano il 35% degli alloggi, queste quattro zone percepiscono il 58% dei redditi.



**Figura 8. Reddito generato da Airbnb nelle zone urbanistiche di Roma fino al 2016**

Le stesse stime si possono utilizzare per capire *come si distribuiscono i redditi generati da Airbnb tra i diversi host, ovvero i gestori degli alloggi*. E' molto frequente, infatti, che uno stesso host gestisca più di un alloggio. In alcuni casi, l'host è anche il proprietario dell'alloggio, in altri casi no, perché sempre più spesso alcuni host si propongono come gestori di alloggi dei quali i proprietari non hanno tempo o voglia di occuparsi direttamente. In entrambi casi, tali host partecipano comunque alla distribuzione dei relativi redditi, sebbene in misura diversa.





**Figura 9. Rating medio ottenuto dagli alloggi Airbnb per zona urbanistica di Roma, 2016**

Il numero medio di alloggi per *host* a Roma è, in particolare, pari a 1,8, e ben 122 *host* gestiscono più di 10 alloggi. Il valore dei diversi alloggi è inoltre, come detto, molto diverso. Aggregando i redditi stimati per *host* risulta, quindi, che appena l'1% degli *host* più "ricchi" gestisce il 24% del totale dei redditi generati da Airbnb a Roma. Il 10% degli *host* più ricchi gestisce invece il 68% dei redditi. Se il reddito medio stimato per *host* è quindi di poco superiore ai 50.000 euro, la metà di loro ha ricavato meno di 7.000 euro. Si noti che tali valori non fanno riferimento a un singolo anno, ma all'intero periodo che va dalla diffusione di Airbnb in Italia - intorno al 2010 - a fine 2016, e sono come detto delle stime grossolane. Airbnb rappresenta quindi sicuramente per moltissimi *host* un'utile e un'inedita opportunità di reddito, anche se nella gran parte dei casi tale reddito è prevalentemente residuale e insufficiente come reddito esclusivo. Complessivamente,

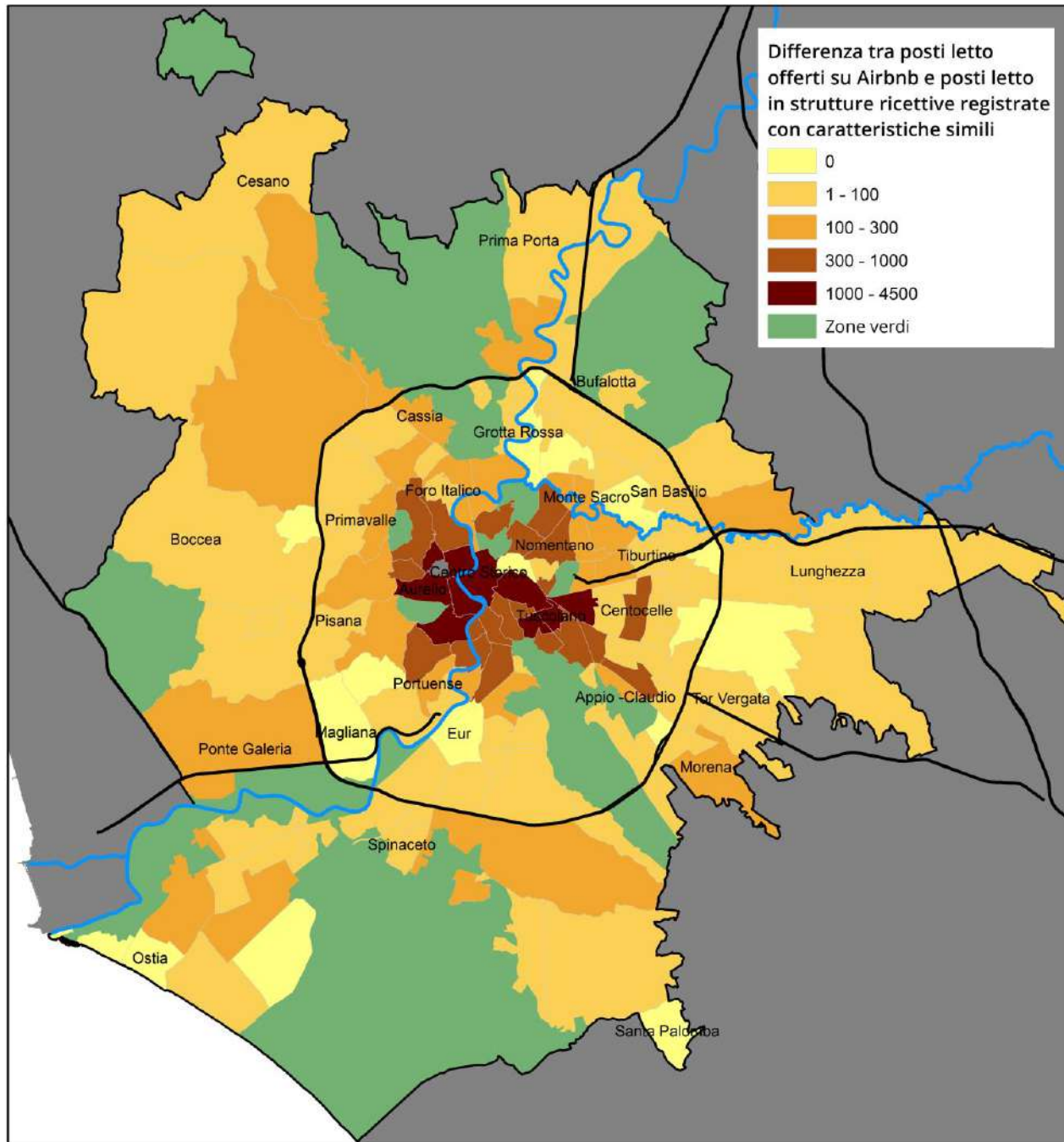
tuttavia, il fenomeno rischia di acuire le disuguaglianze di reddito a favore di coloro che hanno proprietà immobiliari più numerose e di maggior pregio. Scontato constatare, poi, che le zone dove il numero medio di alloggi per *host* è maggiore, ovvero dove si concentrano gli *host* più "ricchi", sono nell'ordine – limitandosi a quelle dove il numero di annunci è più consistente (superiore a 1.000) – Centro storico, Parioli, Trastevere, Testaccio, XX Settembre, ovvero zone a medio-alto reddito con valori immobiliari molto alti (con la parziale eccezione di Testaccio). Un'analisi approfondita dell'impatto di Airbnb in termini distributivi esula dagli obiettivi di questo studio.

Più sorprendente è constatare che un *pattern* centro-periferia si riproponga - sempre con qualche eccezione - anche per il grado di soddisfazione degli ospiti (Figura 9). I giudizi che gli ospiti esprimono sugli alloggi dei quali fruiscono dipendono, evidentemente, non solo dalla qualità intrinseca dell'alloggio e del servizio, ma anche molto dalla sua localizzazione in termini di, per esempio, qualità del contesto urbano circostante, distanza dalla Roma turistica, accessibilità.

L'impressione complessiva è che in molte zone più periferiche la presenza di numerosi alloggi su Airbnb, soprattutto comparativamente ad altre forme di ricettività, sia guidata più dall'offerta che dalla domanda. In altri termini, l'offerta in queste zone sembra essere sostenuta prevalentemente dall'ampia disponibilità di appartamenti, relativamente più ampi di quelli che sono disponibili al centro, e abitati da soggetti a medio-basso reddito per i quali quindi Airbnb rappresenta un'opportunità unica per avviare un'attività ricettiva e fare in modo che la propria abitazione principale possa generare un reddito, anche se aggiuntivo e secondario rispetto a quello lavorativo. Questo spiegherebbe anche il numero relativamente più ampio di annunci riguardanti singole camere all'interno di abitazioni residenziali che si riscontra in molte periferie rispetto al centro, ovvero in zone dove i residenti hanno molto meno spesso una seconda casa dove trasferirsi o dove il reddito generato da Airbnb non è sufficiente ad affittarne una. L'offerta crea in qualche modo una sua domanda anche in queste zone, ovvero prenotazioni e soggiorni, sebbene in numero relativamente minore rispetto a zone più centrali o più accessibili, come si è visto nella Figura 6. Una delle specificità che attrae turisti su Airbnb, fin dalla sua nascita, è in effetti la promessa di una vacanza più autenticamente 'locale' rispetto a una struttura ricettiva gestita in forma imprenditoriale nei più noti quartieri turistici. L'algoritmo che consente la ricerca di alloggi sulla piattaforma *online*, inoltre, premia in termini di visibilità le nuove offerte. Ma tale 'aiuto' dura pochi mesi. Successivamente, per quanto il gestore possa adoperarsi per offrire il miglior servizio in termini di qualità/prezzo, la domanda si riduce, per due motivi. In primo luogo perché il valore in termini di ricettività turistica di molte zone periferiche è inevitabilmente basso, anche perché a Roma molti quartieri periferici sono problematici dal punto di vista della qualità urbanistica e della dotazione di servizi di trasporto pubblico o di altra natura. In secondo luogo è la stessa logica della piattaforma ad accelerare e acuire tale perdita di attrattività. I *rating* negativi ottenuti anche solo per considerazioni relative al contesto urbano nel quale l'alloggio si inserisce, comunicano complessivamente l'idea di una scarsa qualità ricettiva e influiscono pesantemente sulla visibilità dell'alloggio condannando molti annunci a una repentina scomparsa dai risultati della ricerca sul sito.

Le uniche rilevanti eccezioni, così come emergono dalla Figura 9, sono l'Appia antica, grazie alla vicinanza alla via consolare e al relativo parco archeologico, e l'EUR, che è, come noto, una periferia particolare e ben connessa al centro. In misura minore, un'eccezione può essere rappresentata da alcune periferie popolari o 'storiche' relativamente più centrali che hanno una loro qualità intrinseca dal punto di vista sociale, culturale e urbanistico e che possono risultare molto gradite a turisti in cerca di 'autenticità'. Altrove, l'unico rimedio da parte dei singoli gestori

è un drastico abbassamento del prezzo degli alloggi che si riflette presumibilmente anche sulle strutture ricettive che sono più direttamente in competizione con gli alloggi offerti su Airbnb, ovvero gli alberghi di bassa categoria o le strutture ricettive extra-alberghiere in zone più periferiche. Tale abbassamento dei prezzi è d'altronde una prevedibile reazione del mercato all'enorme aumento di offerta ricettiva al quale Airbnb contribuisce. L'aumento dell'offerta è infatti inevitabilmente superiore rispetto alla domanda aggiuntiva che si può presumibilmente attendere che Airbnb determini, dal momento che la gran parte degli utilizzatori di Airbnb avrebbero in ogni caso visitato Roma.



**Figura 10. Strutture ricettive non registrate offerte su Airbnb nelle zone di Roma, 2016**

La riduzione dei prezzi a cui Airbnb presumibilmente contribuisce, può aumentare l'attrattiva di Roma, in particolare alla luce dell'alto prezzo medio del soggiorno rispetto a molte città – soprattutto straniere – con le quali Roma compete. Tuttavia, i medesimi effetti Airbnb li produce, più o meno, in quasi tutte le città del mondo. Il fenomeno e i dati su di esso sono tuttavia troppo recenti per poter confermare queste ipotesi per via empirica.

Il quadro si aggrava se le pressioni competitive che Airbnb induce assumono la forma di una concorrenza sleale, come diversi rappresentanti delle strutture ricettive tradizionali hanno più volte denunciato. Il riferimento è a una questione molto dibattuta riassumibile con la seguente domanda: *tra gli alloggi offerti su Airbnb l'evasione o l'elusione di obblighi fiscali o di altro tipo sia notevolmente maggiore che nel caso di altre forme di ricettività?* Su questo aspetto non è possibile, ovviamente, fornire riscontri. Possiamo solo constatare che su Airbnb il numero di alloggi offerti è notevolmente superiore al numero di strutture ricettive aventi caratteristiche simili – ovvero affittacamere, guesthouse e bed&breakfast – che risultano dai dati del Comune di Roma come strutture ricettive registrate. La differenza tra posti letto offerti su Airbnb, e posti letto in strutture ricettive registrate potenzialmente pubblicizzabili su Airbnb, è riportato per zona urbanistica nella Figura 10. Dal momento che è presumibile che non tutti gli affittacamere o i B&B di Roma pubblicino annunci (anche) su Airbnb, i dati riportati sulla carta sono probabilmente sottostimati.

Tuttavia è bene precisare che non c'è nulla di necessariamente irregolare in questo, dal momento che non tutte le forme di ricettività devono necessariamente essere autorizzate e registrate. La legge regionale stabilisce in particolare che le strutture ricettive extra-alberghiere quali gli affittacamere o i B&B siano soggette a SCIA, ovvero la dichiarazione di inizio attività. I soggetti che gestiscono forme di ricettività extra-alberghiera come l'affitto di singole stanze o posti letto o, come stabilisce la legge regionale, coloro “i quali, anche mediante piattaforme elettroniche gestite da terzi, offrono, in maniera occasionale e in forma non imprenditoriale e nel rispetto della normativa vigente, altre forme di ospitalità in appartamenti privati regolarmente detenuti e locati a fini turistici” e “situate in immobili adibiti ad abitazioni” – definiti “alloggi per uso turistico”, non siano soggetti a SCIA. La legge stabilisce tuttavia che tali soggetti dispongano di un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo Comune, e comunichino regolarmente le presenze degli ospiti sia alla polizia locale per finalità di ordine pubblico, sia all'ente regionale per fini informativi e statistici. E ovviamente devono pagare le tasse. Tali alloggi possono tuttavia potenzialmente essere del tutto invisibili, se si esclude la pubblicazione dell'annuncio su Airbnb.com o su siti simili, e quindi meno soggetti a controlli. Si noti, infine, che non tutti gli alloggi pubblicizzati su Airbnb che non risultano come strutture ricettive registrate possono essere costituite da camere o posti letto in abitazioni private, dal momento che i primi sono almeno 15.000 circa, mentre i secondi sono circa 10.000 e, quindi, per lo meno 5.000 di questi sono costituiti da interi appartamenti.

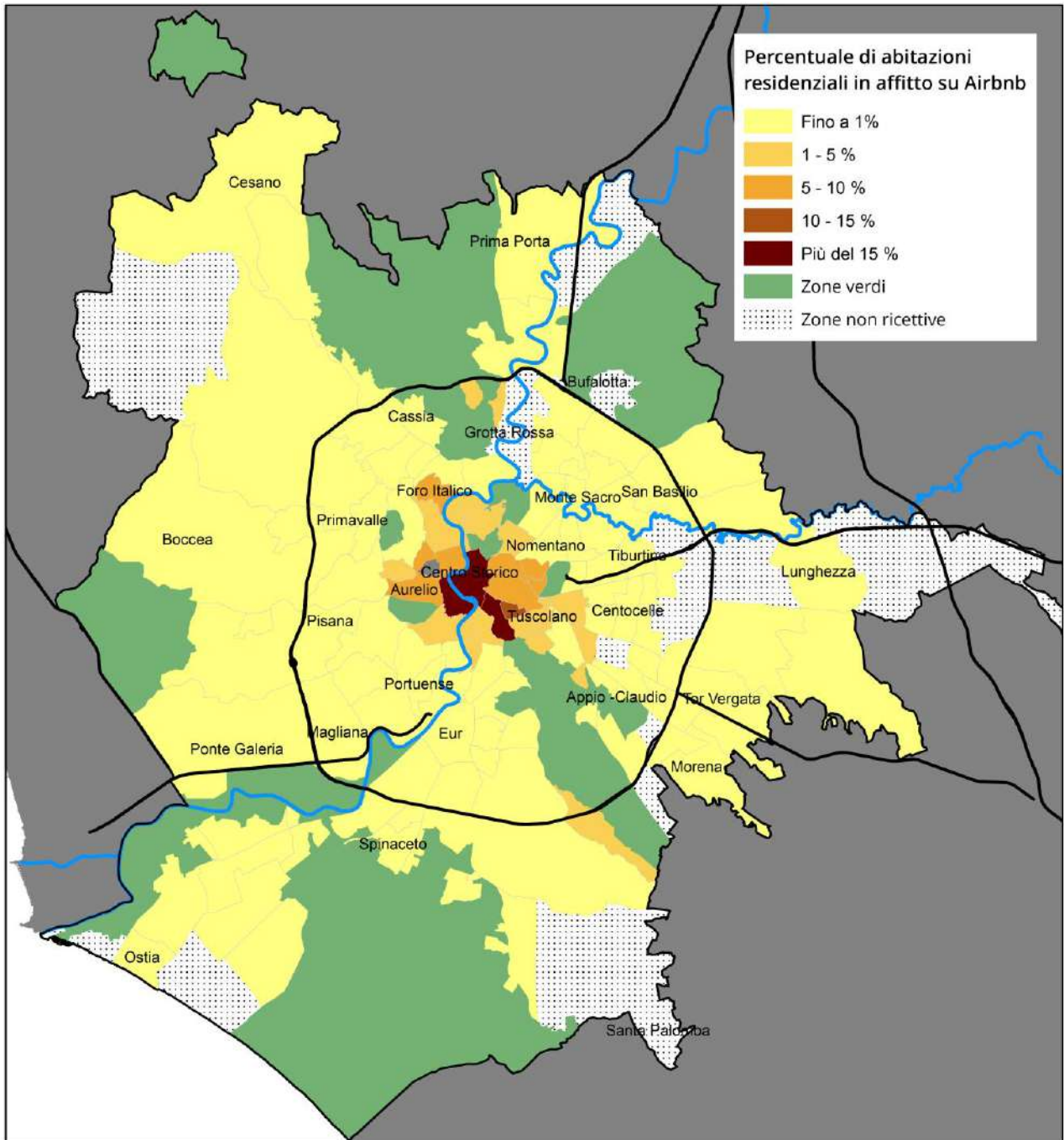
Infine - ultimo ma non ultimo – un aspetto molto dibattuto è il seguente: *in che misura Airbnb contribuisca alla de-residenzializzazione dei quartieri turistici, ovvero la sostituzione di residenti più o meno permanenti con affittuari a breve termine, e ai fenomeni ad essa connessi?* Ciò può avvenire in due modi. In primo luogo e direttamente laddove i proprietari precedentemente residenti nell'abitazione o che tradizionalmente affittavano tale abitazione per periodi più lunghi, decidono anche grazie a Airbnb di affittarla per periodi brevi o brevissimi ai turisti. In secondo luogo e indirettamente laddove la domanda che (anche) Airbnb contribuisce ad aumentare si riflette in un aumento generalizzato dei valori immobiliari del quartiere e, a cascata, sul costo di altri servizi locali. Quest'ultimo fenomeno comporta evidentemente dei benefici per i singoli proprietari di



immobili. Ma ancora una volta gli effetti negativi si manifestano per la zona nel suo complesso e nel lungo periodo, sotto forma di quella che gli studiosi di questioni urbane definiscono *gentrification*. L'aumento dei valori immobiliari e dei costi può infatti costringere molti dei vecchi abitanti a trasferirsi altrove, o in ogni caso determina un forte incentivo ad andarsene. Da chi verranno sostituiti costoro? Da chi è in grado di pagare di più: nuovi residenti a più alto reddito, oppure turisti. Tale turisticizzazione e in qualche misura, più in generale, la *gentrification* di questi quartieri, non può che comportare alla lunga una trasformazione sostanziale dell'ecologia sociale e culturale locale, delle tipologie degli esercizi commerciali presenti, e in generale della qualità urbanistica, estetica e quindi anche turistica di questi quartieri, che possono perfino, nel lungo periodo, risultare progressivamente meno attrattivi per i turisti. Non è possibile in questa sede stimare la probabilità o l'entità degli effetti sopra descritti, perché come già detto il fenomeno è molto recente. Quello che si può fare è dare un'idea dell'entità della pressione che Airbnb esercita sul patrimonio abitativo nelle diverse zone della città. Nella figura 11, per questo motivo, utilizzando dati Istat, si rappresenta quanta parte del patrimonio immobiliare complessivo per finalità residenziali delle diverse zone urbanistiche di Roma – ovvero il numero complessivo di appartamenti abitati da cittadini residenti o non residenti, oppure che risultano vuoti – sia *già oggi* offerto come intero appartamento ai turisti su Airbnb. Si noti che nella figura si considerano soltanto gli interi appartamenti. Il 40% degli annunci su Airbnb, come già detto, riguarda tuttavia stanze o posti letto in appartamenti occupati da altri, e quindi non comporta necessariamente una de-residenzializzazione, anche se ovviamente influisce sulla turisticizzazione dei quartieri. Come si vede nella Figura 11, il fenomeno è molto concentrato, ovvero raggiunge livelli rilevanti solo in poche zone. Ma sono livelli preoccupanti. Escludendo le zone dove il numero totale di abitazioni è comunque limitato (inferiore a 500), nelle zone urbanistiche Centro storico, Trastevere, Celio e XX Settembre una quota dal 18 al 22% delle abitazioni residenziali è in qualche modo su Airbnb, sotto forma di interi appartamenti (si passa in questo dal 19% delle abitazioni al Centro storico, al 9% della zona XX Settembre) o di singole stanze e posti letto (molti pochi al Centro storico - 3% - moltissimi in zona XX Settembre - 10%). Seguono a questo primo gruppo le zone urbanistiche Esquilino e Prati, dove il totale delle abitazioni coinvolte è di circa il 15,5%, e poi zone anche relativamente meno centrali come quelle intorno all'università La Sapienza (inclusa San Lorenzo), e le zone Eroi e Aurelio sud, dove la quota di abitazioni coinvolte è sempre superiore al 10%. Non è possibile che tutto questo non si rifletta, ovvero contribuisca insieme ad altri fattori, ad un aumento dei valori immobiliari, con tutte le possibili conseguenze sopra descritte.

E' bene ripetere, per concludere, che tutti i dati presentati in questo studio non sono altro che stime, evidentemente soggette a errore; ma soprattutto ciascuno dei fenomeni considerati qui in termini meramente descrittivi e illustrativi meriterebbe indagini più approfondite e definitive che in parte sono già in corso e i cui risultati saranno resi noti nei prossimi mesi. L'obiettivo di questo studio preliminare è stato quello di individuare e cercare di quantificare alcune criticità che sono potenzialmente connesse alla diffusione di piattaforme come Airbnb o simili. Non si ignora, come è stato più volte detto, che Airbnb possa comportare un'opportunità positiva e del tutto inedita sia per chi affitta le proprie abitazioni sia per i turisti che ne usufruiscono. Gli effetti più dirompenti, che possono essere sia positivi che – per quanto detto – negativi, si determinano a livello aggregato, riguardano intere zone della città se non l'intero comparto turistico della capitale o l'intera città, e si manifestano nel tempo. Airbnb, d'altro lato, è un fenomeno tanto recente quanto dirompente. Basti pensare che solo nell'ultimo anno il numero di annunci sul portale nel solo Comune di Roma è cresciuto di circa il 15%. E' impossibile pensare che tutto questo non abbia conseguenze altrettanto dirompenti. Ed è compito di chi studia tali fenomeni e di chi li governa

cercare di prevedere e limitare i possibili effetti negativi, pur salvaguardando gli aspetti indubbiamente positivi che Airbnb produce in termini di, per esempio, qualità dell'esperienza turistica, o di una più che benefica concorrenza con le forme e i modelli più tradizionali di ricettività turistica.



**Figura 11. Percentuale di abitazioni residenziali in affitto su Airbnb come interi appartamenti, 2016**