

La sharing economy e il turismo: i dati su Ferrara e la possibile evoluzione del mercato - Confesercenti Ferrara, 1 febbraio 2019 -



Matteo Beghelli

Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica,
Unioncamere Emilia-Romagna



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA DI BOLOGNA

Camera dell'Economia

COS'E' LA SHARING ECONOMY?

Le caratteristiche della sharing economy propriamente detta:

- Dalla proprietà all'accesso di beni e servizi
- Collaborazione tra pari
- Piattaforme (traccia comportamenti)

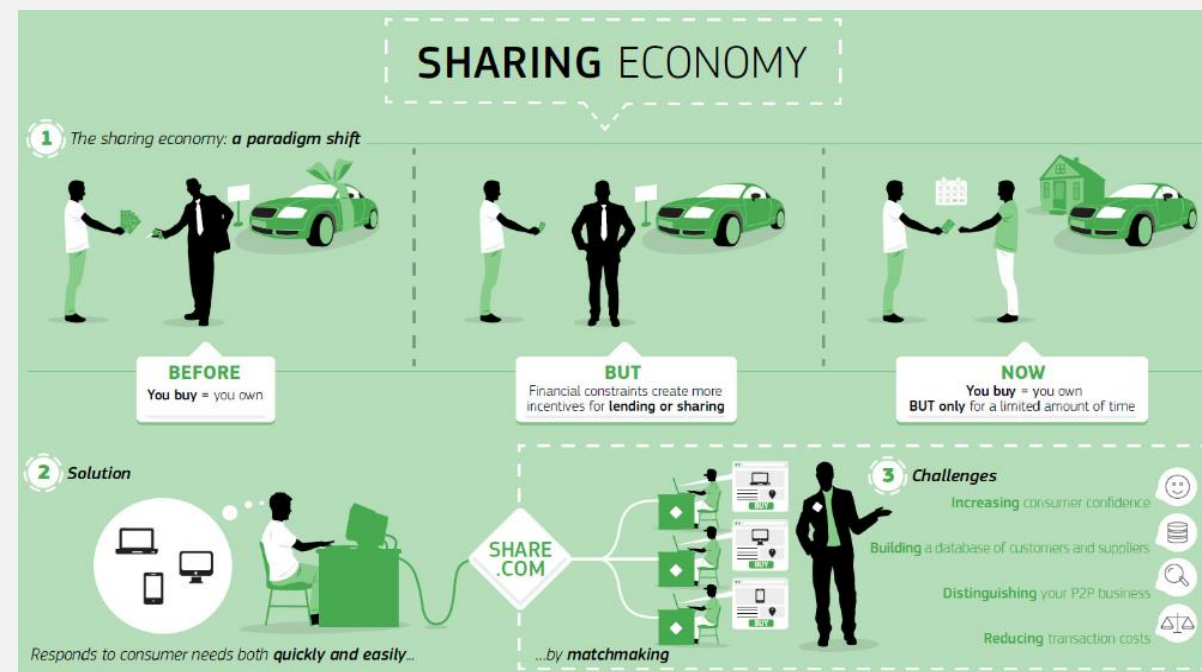
Allo scopo di:

Estendere la liberalità oltre i gruppi di cui è tipica per:

- Integrare i redditi
- Permettere l'accesso a beni e servizi
- Ridurre il consumo di risorse



**DIMENSI
DEL
FENOMENO**
(gli adempimenti)



LE DIMENSIONI DEL FENOMENO (DATI ANNUALI): FERRARA

Strutture pubblicizzate nell'anno		Var %	Notti annue medie per struttura		Tariffa giornaliera media EUR		Incasso stimato annuo EUR	
2015	16		21		€ 59		€ 19.450	
2016	616	3750,0%	34		€ 63		€ 1.327.542	
2017	992	61,0%	52		€ 70		€ 3.610.720	

I dati forniti da AirDNA:

- Aumento delle strutture pubblicizzate
- Aumento delle notti mediamente affittate per struttura pubblicizzata
- Aumento della tariffa media (anche effetto composizione per stanze e tipo di struttura)

Incasso medio EUR per strutt.	
€ 1.216	
€ 2.155	
€ 3.640	

Stima numero di stanze coinvolte in Airbnb:

1.593 nel 2017 (Hotel 2.890, Istat), dalle 941 nel 2016 (Hotel 2.837, Istat)

Stima notti-camera Airbnb:

2016 → una ogni 16,7 notti-camera in albergo nel 2016

2017 → una ogni 6,6 notti-camera in albergo nel 2017

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA

I dati forniti da Airbnb:

ISCRITTE
VS
PUBBLICIZZATE
VS
PRENOTATE

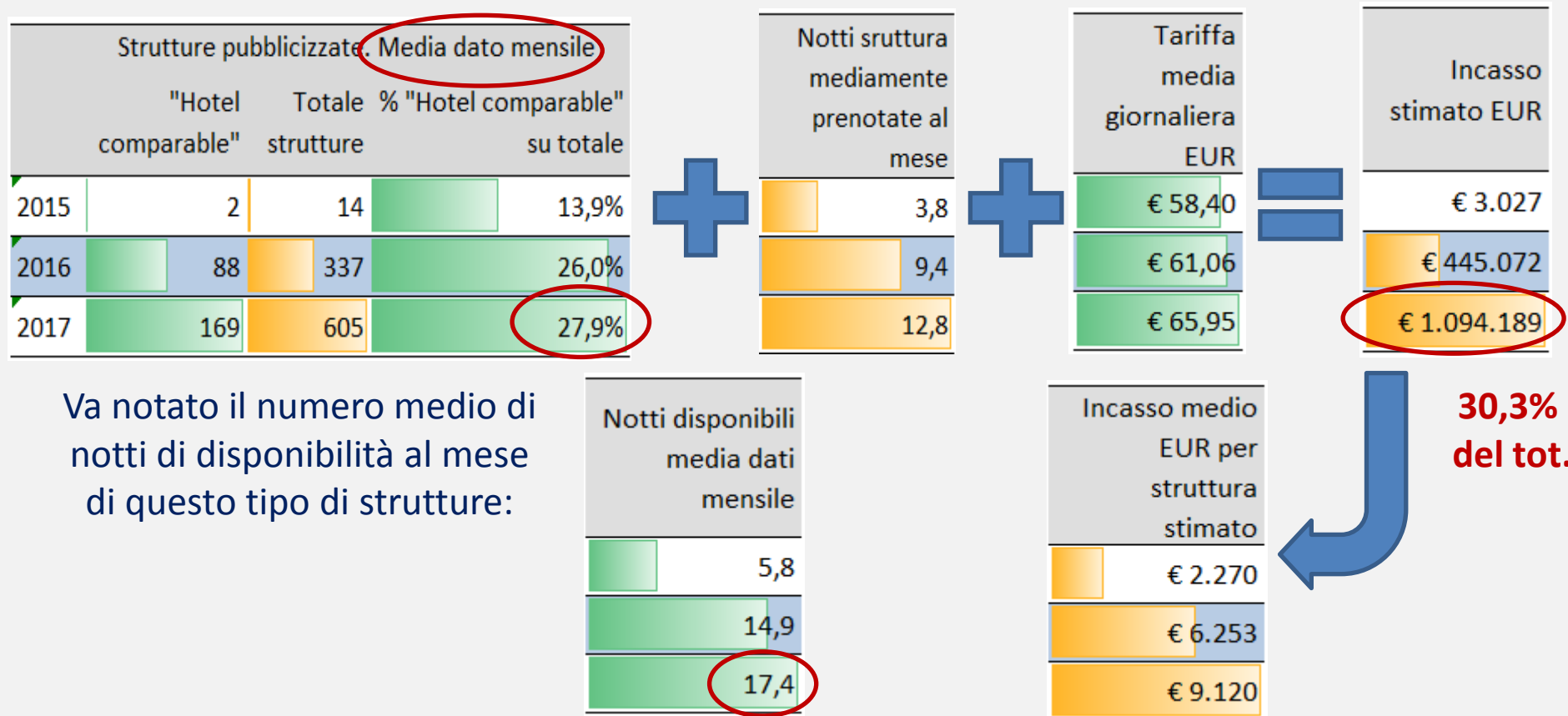


I diversi tipi di struttura che emergono dai dati mensili:

- I posti letto in camera condivisa
- Le camere private in abitazioni condivise
- Le interi abitazioni «entire place»
 - → tra cui isoliamo i monocali e le strutture con una sola camera da letto: strutture «hotel comparable»



Bologna: Le strutture «hotel comparable» : **FERRARA**



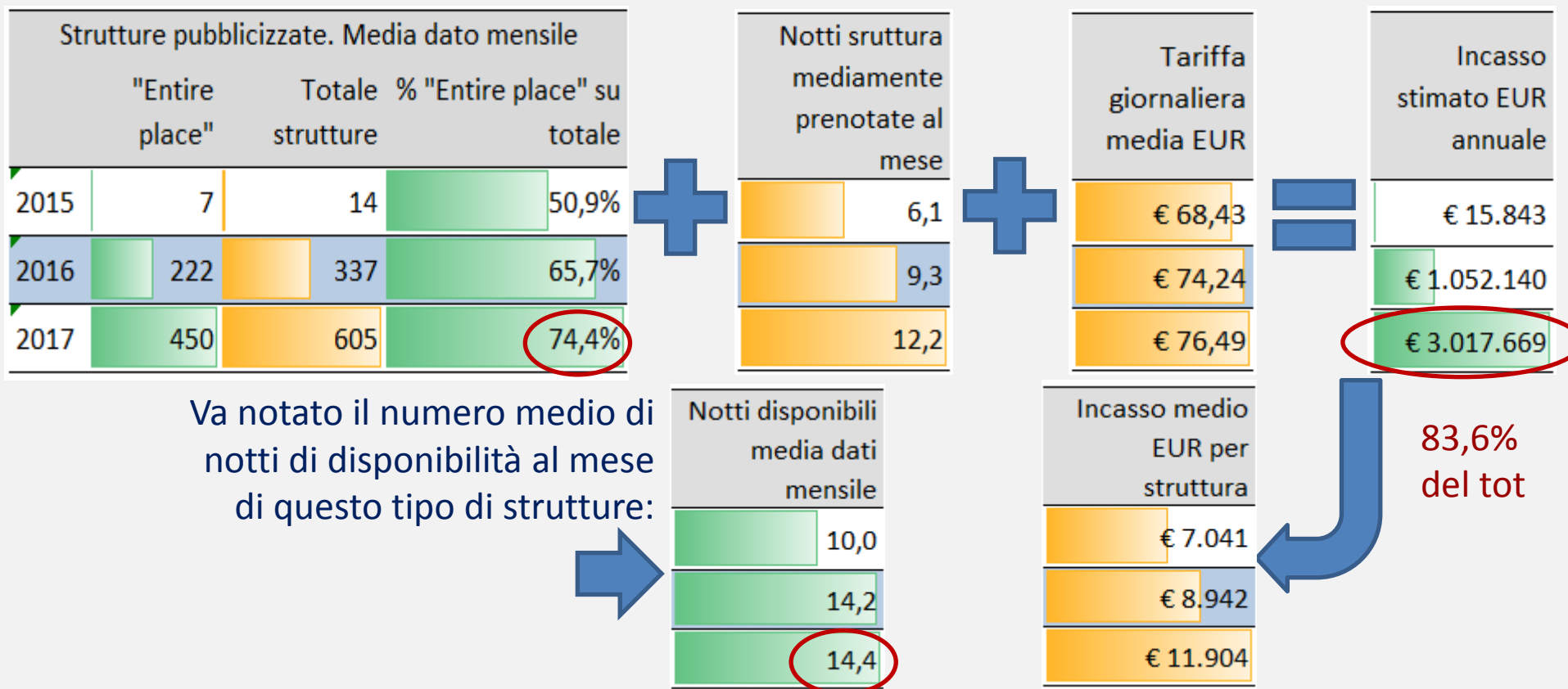
Stima notti-camera Airbnb «hotel comparable»:

2016 → una ogni 67,0 notti-camera in albergo nel 2016

2017 → una ogni 29,3 notti-camera in albergo nel 2017

→ Vengono in considerazione per la relazione che hanno con le camere d'albergo (30,3% del fenomeno)

Bologna: Le strutture «entire place» : FERRARA



Vengono in considerazione per la semi-professionalità della gestione (83,6% del fenomeno) (abitazioni totalmente liberi per molto tempo)

Attenzione su «entire-place» **non** «hotel comparable» (2 o più camere): **1,09 mil. €** → Potenzialmente incrementale per il turismo locale (53,3% del fenomeno)

Bologna: Le strutture del «core» più propriamente sharing

Le strutture «entire place» :

- Devono essere vuote nella loro interezza per i giorni di disponibilità
- Oltre 14 al mese
- Situazioni per cui possono essere libere ma sharing:
 - Seconde case per le vacanze;
 - Attesa della definizione di una successione;
 - Attesa della definizione di una compravendita;
 - Trasferimenti definitivi / temporanei
 - Trasferimenti totali / parziali (orizzontali e verticali)

Le strutture appartenenti al «core sharing»:

- I posti letto in camera condivisa
- Le camere private in abitazioni condivise
 - ➔ Il peso di queste si ricava per differenza dalle entire place: c.ca **593.000 €**
- A cui vanno aggiunte tutte le situazioni elencate su per le «entire place» sharing
- I dati non permettono quest'ultima stima ➔ possiamo solo stimare il core



Il «core sharing della sharing» è pari al 16,4% del fenomeno

LE INTERE ABITAZIONI E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

DEI CENTRI STORICI IL CASO DI BOLOGNA

Percentuale del patrimonio immobiliare dei centri storici offerto su Airbnb e variazione 2015-2016

City	% Housing stock 2015	% Housing stock 2016	Variation 2015-2016
Bari	0.80%	1.00%	25.00%
Bologna	1.00%	2.40%	140.00%
Catania	1.40%	2.20%	57.10%
Firenze	11.10%	17.90%	61.30%
Genova	0.60%	1.00%	66.70%
Matera	17.30%	25.30%	46.20%
Milano	1.70%	3.60%	111.80%
Napoli	1.00%	3.10%	210.00%
Roma	7.10%	8.00%	12.70%
Siena	2.50%	4.00%	60.00%
Torino	1.00%	2.80%	180.00%
Venezia	6.10%	8.90%	45.90%
Verona	2.20%	4.10%	86.40%



Fonte: "Airification delle città: uno studio sull'impatto degli affitti a breve termine", Università di Siena, tratto da "Il Sole 24 Ore"

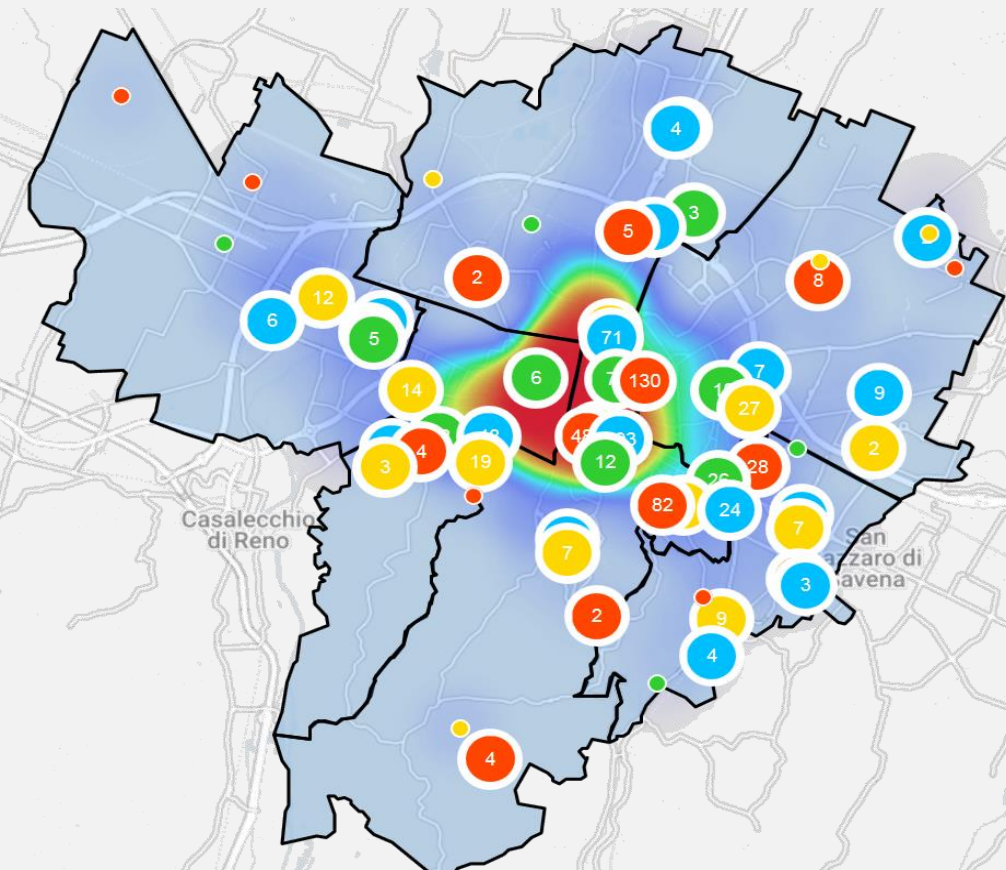
LE INTERE ABITAZIONI E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE DEI CENTRI STORICI

*Quantificazione del rendimento differenziale della locazione a breve vs. quella a lungo evidenzia un **elevato premio economico per il passaggio alla locazione a breve localizzato nel centro***



*Effetto **«spiazzamento»** degli abitanti abituali del centro:*

- *Abitanti abituali sostituiti dai turisti*
- *Le relazioni con gli altri quartieri si indeboliscono*
- *I prezzi di beni/servizi e immobili seguono dinamiche internazionali e non locali*
- *Oltre una certa soglia, il fenomeno si alimenta (sopra questa soglia le attività economiche non possono sottrarsi all'adattamento)*



APPROFONDIMENTI:

A) LIVELLI DECRESCENTI DI SHARING:

- Gli host con molte proprietà (circa ½ delle inserzioni)
- L'apertura agli inserzionisti albergatori
- La sharing economy ed il «business travel»



B) I MARGINI CHE LASCIANO IL TERRITORIO → 4 mil. /30 mil. (BO)

C) GLI ALTRI PORTALI ATTIVI → 4 inserzionisti su 10 BO)

D) LA PROMOZIONE DELLA VERA «SHARING ECONOMY» → LocalPal

E) VERIFICA EMPIRICA svolta dagli uffici UCER

FENOMENO ARRIVATO PER RESTARE:

- Revisione regolamentare
- Gestione operativa
- Difesa dalle esternalità
- Livello di intervento





UNIONCAMERE
EMILIA-ROMAGNA



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA DI BOLOGNA

Camera dell'Economia

Grazie