

INDAGINE SU 13 CITTÀ D'ARTE

E il centro storico
è un maxi-Airbnb

ERNESTO FERRARA

CONDIVISIONE, ma non dei guadagni. I centri storici delle principali città italiane sono diventati un enorme Airbnb: a Firenze il 20% delle case dentro le mura medievali è in affitto sulla piattaforma turistica.

A PAGINA 25 CON UN'INTERVISTA DI LISO



Case in centro ma ricavi per pochi così Airbnb ha invaso l'Italia

ERNESTO FERRARA

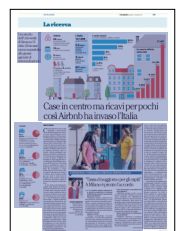
CONDIVISIONE SÌ, ma non dei guadagni. I centri storici delle principali città italiane sono ormai diventati un gigantesco Airbnb: a Firenze quasi il 20% delle case dentro le mura medievali è in affitto sulla piattaforma turistica, a Matera addirittura il 25%, a Roma l'8%, a Venezia il 9 e le percentuali sono in crescita dappertutto, da Catania a Milano. A dispetto del concetto di "sharing economy" però su Airbnb i grossi guadagni sono ben poco "shared", condivisi. Anzi si concentrano sempre più nelle mani di pochi. A Milano ad esempio un unico soggetto ha accumulato più di 520 mila euro solo nel 2016 mentre il 75% degli host ha guadagnato meno di 5.000 euro in un anno. A Roma il 48% dei proprietari è sotto 5.000 euro e un fortunato 0,6% sta sopra 100 mila euro mentre a Firenze, dove l'incasso medio per gli oltre 8 mila host di Airbnb l'anno scorso è stato di

5.300 euro, uno solo è arrivato a incassare la bellezza di 700 mila euro.

È una ricerca del laboratorio Ladest della facoltà di Scienze Politiche dell'Università di Siena a fare luce, forse per la prima volta in maniera analitica, sull'altra faccia di Airbnb. Uno studio durato due anni su 13 città italiane — sarà presentato a Lisbona a fine mese — esplora le dinamiche spaziali ed economiche del fenomeno delle locazioni turistiche. Il boom delle offerte, la crescita degli host che sono ormai 121 mila in Italia e tutto quello che c'è dietro un mercato dal valore enorme: da una parte quella che i ricercatori Antonello Romano e Stefano Picascia chiamano "airification" delle città, la progressiva "hotelizzazione" degli immobili dei centri storici, dove la residenza è in calo; dall'altra la disuguaglianza crescente tra chi guadagna moltissimo e chi quasi nulla sulla piattaforma.

Grosse agenzie di intermediazione, "super host" che gestiscono

per conto terzi decine se non centinaia di appartamenti a scopo turistico, specialmente nei centri storici, da Firenze a Catania, finiscono per accaparrarsi la fetta più grossa di una torta milionaria, lasciando le briciole a una massa di proprietari sedotti e abbandonati dal mito della sharing economy. Per la prima volta lo studio di Siena ha calcolato gli squilibri dei ricavi da Airbnb nelle città, arrivando a stabilire che le distanze tra i top host e la massa sono in crescita: l'indice "Gini", quello che gli economisti usano per calcolare le disuguaglianze e che nella popolazione italiana è poco sopra lo 0,3, su Airbnb è al doppio: 0,7 a Milano, 0,67 a Catania, 0,66 a Firenze. Su una scala da 0 a 1 sono dati elevatissimi. E in crescita quasi ovunque. Secondo Romano e Picascia anche l'idea di una tassazione non progressiva — la cedolare secca al 21% decisa dal governo — applicata ad un sistema con molte disuguaglianze, finirebbe per produrre effetti distorsivi.



Peso: 1-3%,25-77%

Ormai decine di migliaia le case disponibili: nel 2016, 13.159 a Milano, 21.687 a Roma, 8.193 a Firenze, 5.637 a Venezia, 4.058 a Napoli, 2.577 a Bologna. Dappertutto le case in offerta sono in grande aumento tra 2015 e 2016, addirittura +135% a Bologna in un anno, +219% a Napoli. Crescono soprattutto le case "intere", gli appartamenti piuttosto che le stanze: a Firenze oltre

18% dell'intero patrimonio immobiliare del centro storico è un Airbnb, come dire una casa su 5, il 25% a Matera, un appartamento su 4 tra i sassi è in affitto on line. A Matera l'80% delle offerte totali sono case intere, il 72% a Firenze, il 74 a Venezia, il 69 a Milano. A Firenze la stragrande maggioranza dell'offerta è con-

centrata sul centro storico, circa l'80%, ma ci sono città come Roma, Bologna e Siena dove le case intere in affitto su Airbnb aumentano anche fuori dal centro.

Uno studio dell'Università di Siena su 13 città. Gli incassi vanno soprattutto alle grosse agenzie di intermediazione



Airbnb

60 milioni
gli ospiti dal 2008 a oggi che hanno usato il servizio nel mondo



34 mila
le città in cui è presente



2 milioni
gli annunci in tutto il mondo



1 turista su 3 nel 2015 ha alloggiato in una residenza privata (nel 2011 il dato era 1 su 10)

L'Italia

121.000
gli host nel 2016

5,6 milioni
Le persone ospitate (2 milioni in più del 2015)

4 miliardi di euro
Il giro d'affari stimato

621 milioni
gli incassi degli host

I centri storici

Le unità immobiliari in affitto su Airbnb

25%
Matera

18%
Firenze

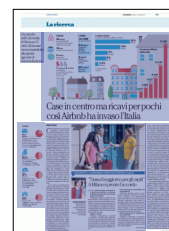
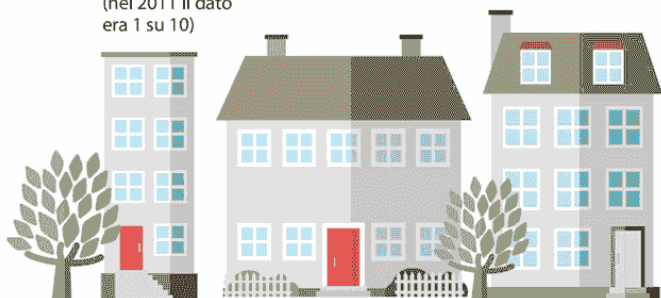
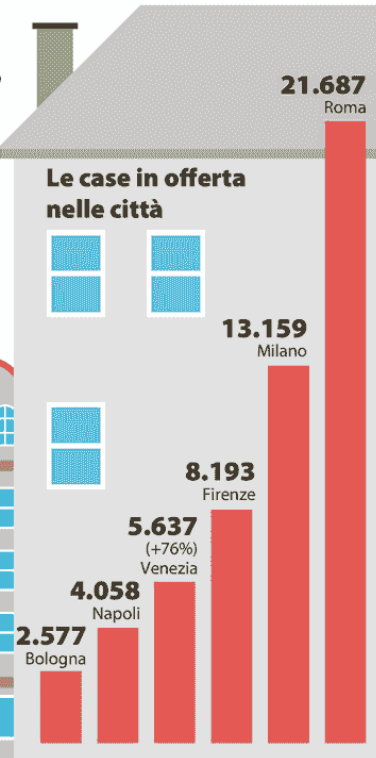
9%
Venezia

8%
Roma

2,4%
Bologna

(+140% rispetto al 2015)

Le case in offerta nelle città



Peso: 1-3%,25-77%

I ricavi



Milano
75 %

degli host ha guadagnato meno di **5.000 euro** (anno 2016).
Al contrario, meno dell'**1%** ha fatto i guadagni più elevati: il top ha incassato **530 mila euro**, la media è di **1600 euro**



Firenze
48,5%

degli host ha guadagnato sotto i **5.000 euro**.
Lo **0.74%** sopra i **100.000**.
Il top **700 mila**, la media **5300**



Roma
48 %

degli host ha guadagnato meno di **5.000 euro**. Lo **0.5%** ha fatto i guadagni maggiori sopra **100 mila euro**: il top **431 mila euro**, media **5300**

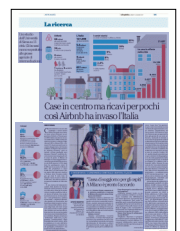


Venezia
33%

degli host sotto i **5.000 euro**. Soltanto l'**1.5%** sopra i **100.000**. Il top **432 mila**, la media **9 mila**



L'INTERVISTA / L'ASSESSORA COMUNALE CRISTINA TAJANI



Peso: 1-3%,25-77%