

LE INTERVISTE AGLI HOST

SAN SALVARIO

INTERVISTA 1 - MARIA

Età	58
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Insegnante
Composizione nucleo familiare	Sola
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Uno. In Via Madama Cristina.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- E' una monocamera. Un monolocale, intero appartamento.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?
- E' un monolocale con il letto a scomparsa, a parete.
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- 24 metri quadri- 25 metri quadri.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- No, l'ho acquistato.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Proprio per fare un Airbnb, proprio adatto a questo, sì, più o meno un anno e mezzo fa.
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- No, no, io ho fissato il mio prezzo, quello che ritenevo giusto.
8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?
- Eh 45 euro a notte.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Mah, in realtà il costo di affitto l'ho lasciato esattamente com'era prima perché quell'alloggio apparteneva a un signore che aveva già l'alloggio Airbnb.. che li faceva un Airbnb e aveva quel prezzo lì per cui non mi sono neanche scervellata più di tanto.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Eeeh mah, più o meno è occupato, calcolando un mese, 20 giorni al mese più o meno.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Certo.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Una notte.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Eh, non ho ancora fatto i conti, perché... perché in realtà l'anno scorso era solo mezzo anno, farò i conti alla fine di quest'anno. In realtà io valuterò se continuare con Airbnb o se affittarlo a uno studente perché non credo che.. perché in realtà noi abbiamo come tasse il 22% praticamente di Iva e quindi dobbiamo versarlo, mentre se lo affitti a uno studente hai il 10% quindi questo.. e in più io mi pago tutte le bollette con Airbnb, mentre se lo affittassi a uno studente.. quindi devo fare il conto alla fine dell'anno e prendere una decisione se continuare con l'Airbnb.. perché non ho nessuno che mi aiuta, faccio tutto io quindi anche le pulizie.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da sola, da sola. No no, da sola, da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Tutto io, tutto io. Il check out è autonomo, quindi lasciano le chiavi in una busta e la mettono nella buca delle lettere

ione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

No, io.. il target di persone erano persone che passavano una-due notti a Torino... ma solitamente mi son trovata molto bene con le persone, nel senso che sono persone molto educate, pulite, poi il

fatto di vederle di persona secondo me aiuta molto perché ti vedono, eh secondo me.. magari poi si vergognano a lasciarti l'alloggio.. io spero sempre così,

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

In realtà mi è sempre andata abbastanza bene. La maggior parte sono giovani nei weekend.. chi viene in settimana.. turisti tanti, stranieri tanti, la maggior parte io li ho stranieri e... in settimana vengono invece lavoratori italiani.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Allora appetibile perché innanzi tutto non è il classico appartamento da affittare di quelli tristissimi perché il mio è fatto.. ha una cucina di design, è fatto bene, è carino, quindi non è angosciante... è vicino alla stazione, e quello è molto richiesto, ed è in un quartiere che ha tutto, soprattutto appetibile per i giovani perché in San Salvario la sera loro escono quindi sono già lì.

- Prezzo

Si, c'è gente che.. io vedo perché comunque io faccio un po' di ricerche poi, vedo che molti prenotano, al posto del mio, qualche alloggio che costa 8-10 euro in meno. Eh lì dipende dal target, chi se lo può permettere, magari uno preferisce un alloggio.. non so.. un alloggio un po' più brutto.. un alloggio un po' più brutto eh però che costa meno.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Certo perché la stazione è.. vicinanza ai mezzi.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Certo

- vicinanza a poli universitari

Assolutamente sì.. può risultare d'interesse perché qualcuno viene che ha i test all'università, è venuto già.

- Sicurezza

Ma il quartiere San Salvario è tranquillissimo!

erazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Si, assolutamente.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Allora, il sito è organizzato molto molto bene... In realtà.. in realtà mi occupo di tutto, dal contatto con gli ospiti eccetera... io trovo che sia molto funzionale come sito. C'è stato un problema con la piattaforma qualche mese fa, nel senso che certe volte non si riusciva ad accedere però l'hanno risolto. Direi che anche il criterio di valutazione è ottimo, direi che è molto buono, sì.

Ci sono cose che cambierebbe?

Eh allora, forse sì. Io cambierei la valutazione che gli ospiti devono dare al... al valore, perché in realtà ognuno ha in mente un valore nella sua testa. In realtà che cosa vale di più?! Vale di più l'appartamento carino, vale di più il luogo?! Allora dovrebbero secondo me specificare un po' meglio che cosa si intende per valore.. se è un valore.. un rapporto qualità-prezzo oppure se è la zona perché se uno prenota a San Salvario e poi dopo che legge che San Salvario è un quartiere vivace eccetera e poi dice che è un quartiere troppo rumoroso beh allora.. se non ti piace allora non prenotare a San Salvario, vai a prenotare, no? In centro a Torino, quindi secondo me dovrebbero mettere - capisco che non è semplice - dovrebbero mettere più punti per quantificare questo valore.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No, mai.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Perché emh, secondo me, Airbnb ha un target più controllato rispetto a Booking.com, perché richiede più protezioni per quanto riguarda chi affitta... nel momento in cui ti metti sulla piattaforma: ti chiedono dei dati, carta d'identità, oppure, addirittura, una fotografia dei documenti.. e invece Booking.com no, non ti chiede niente, quindi io non volevo problemi. Emh so di gente, che l'ha affittato con Booking.com che si è ritrovata la casa non dico devastata ma quasi. Io, questo... non mi è mai successo. Poi ho deciso di affittare perché volevo provare l'esperienza di Airbnb, perché io quando viaggio, viaggio sempre con Airbnb, mi sono sempre trovata molto bene e mi piace incontrare persone di tutte le nazionalità... poi io insegnando lingue.. io insegno inglese, quindi.. no? A me piace molto interagire con gli stranieri e mi piace molto presentare la città... da

parte mia cioè, diciamo dal mio punto di vista, di una persona che ci vive e ci è nata, quindi io do consigli alla gente del luogo.. da parte della gente del luogo a chi viene, presento un.. ho preparato un foglio dove indico i monumenti e faccio anche degli itinerari su misura, a seconda di quello che mi chiedono.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Si!

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Valuterò a fine anno perché volevo vedere.. perché in realtà io oltretutto io quando arrivo devo mettere la macchina nel garage in piazza Madama Cristina che ha anche un costo, quindi a quello che mi dà Airbnb devo togliere anche il costo del posteggio, quindi voglio vedere se.. poi certi giorni io non lo posso aprire, perché comunque non ce la faccio, allora voglio vedere poi a fine anno emh facendo... un confronto con un'ipotesi di affitto a studenti se il gioco vale la candela e questo non l'ho ancora fatto.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Eh, beh sì, perché comunque io le tasse le pago già, quindi voglio dire.. ulteriori tasse, comunque se lo Stato mette ulteriori tasse le mette sia su Airbnb che sugli affitti tradizionali. Se colpisce gli immobili li colpisce in qualunque modo. Perché infatti adesso lo so perfettamente perché vogliono, vogliono dare a ogni alloggio un codice identificativo che andrà... emh ma noi siamo già controllati perché noi abbiamo il portale della Questura, ovviamente... al quale dobbiamo accedere per registrare gli ospiti, quindi basta che facciano un controllo incrociato se vogliono, non è necessario.. ecco. Poi comunque certo, lì è come le tasse... c'è chi le paga e chi non le paga, ecco.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Da punto di vista economico rappresenta un'entrata economica in più... anche se non credo, poi a fine poi farò i conti ma comunque sì, diciamo un'entrata economica in più che mi serve, visto che io sono un'insegnante e non guadagno purtroppo grandi cifre, sicuramente è un modo per arrotondare lo stipendio. Poi comunque per me rappresenta una fatica, perché è faticoso perché faccio tutto io e anche un hobby, perché io prima di fare questo mestiere ho fatto l'accompagnatrice turistica, per viaggi di catalogo in posti.. in Sud America.. mi piace molto il rapporto con i turisti, con gli stranieri e... mi piace mettere la mia città in una luce positiva per gli ospiti.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Ma, allora, che peso-ruolo quasi nullo, perché in realtà tra quello che io prendo, quello che poi pago eccetera non è che mi rimanga molto quindi non è che.. forse, ecco, magari mi permetto

qualche cosa in più rispetto a quello che facevo prima, magari faccio un viaggio in più ecco, ma viaggio a breve raggio ecco.

INTERVISTA 2 - GIULIA

Età	47
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Consulente in comunicazione
Composizione nucleo familiare	Sola con due bambini
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Un appartamento con due camere qui in casa mia.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Stanza privata, più bagno, più cucina.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- 12-14 mq circa.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- Sono in affitto.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo? \
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- Ne ho fissato uno diverso.
8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?
- Eh, la stanza singola 25, quella... senza contare diciamo i costi di servizio di Airbnb, e quella doppia 26 una persona e 26 più 7 se sono in due.
9. Come ha scelto il costo di affitto?

Eh ho fatto un po' di test all'inizio e ho visto che questo era il prezzo... insomma che andava bene, perché più caro avevo meno prenotazioni e troppo basso non.. non mi conveniva.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Sempre

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Emh sì, quando non ci sono, per esempio 15 giorni ad agosto, sì perché non ho ancora.. sì, trovato diciamo qualcuno che me lo gestisca.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Eh, la maggior parte una notte.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Non ho mai fatto i conti, però considera che mediamente, se tu fai 25 per dieci sono 250, diciamo un 750, questo sarebbe il massimo, per due sarebbero 1500.. diciamo che io... se devo fare una media sarebbero 800-850 al mese. Quindi poi per 12...

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Faccio tutto io, tutto sì.

sione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

No, non avevo molte idee... non pensavo sinceramente che ci fossero così tanti studenti... quindi pensavo più ai turisti all'inizio e invece ospito principalmente studenti, docenti, gente che lavora e solo in alcuni periodi turisti. No, ma mi andava comunque bene, era solo un'idea, non era un desiderio, no no.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Perché... è vicino la stazione ferroviaria... è in una zona centrale comunque di Torino... e poi per le recensioni, quelle fanno tantissimo.

- Prezzo

Penso di sì, sì.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Mezzi pubblici, sì sì.

- Presenza di movida\locali notturni

Si... in realtà... beh ecco di questo forse non lo ritengo un punto di forza nel senso che emh anche chi viene a Torino per divertirsi poi magari per riposare cerca un posto tranquillo... per fortuna qui siamo un po' fuori proprio dalla movida però comunque i ragazzi che vengono poi a prender la macchina la sera disturbano quindi.. lo fanno magari più per la vicinanza ai poli universitari.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì, sì senza dubbio.

- Sicurezza

Allora, tanti mi chiedono questa cosa. Io vivo in San Salvario da tantissimi anni, lo ritengo un posto diciamo molto vivace ma assolutamente sicuro, molto di più della periferia, perché c'è sempre gente sia di notte che di giorno.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Perfetto, sì.

Ci sono cose che cambierebbe?

No... Emh allora, sì, ci sono piccole cose dal punto di vista tecnico.. per esempio. Ti faccio vedere? Perché magari questo è un elemento che può essere utile. Allora io quando vado nella posta, no?

Si.. cioè, mi stanno scrivendo queste persone, ma non ho l'indicazione.. cioè ho l'indicazione del nome, dei giorni ma non della stanza, quindi io tutte le volte leggo Giacomo che mi scrive, devo andare nel calendario, devo andare a vedere se è in Klimt, Giacomo, o se è in Shelley, quindi perdo tempo, ok? Quindi.. e soprattutto vedi? Qui non c'è scritto il nome, quindi devo andare a vedere se questo è Giacomo, ma mi pare che questo sia Enrico, infatti, quindi vuol dire che Giacomo è in Shelley, che mi sta scrivendo.. quindi.. si sono piccole cose ma se tu le vuoi, no, perché poi sono sicura che alcuni le segnalano, ma tanti non hanno magari voglia di mettersi lì a scrivere no? Quindi io praticamente dalla posta avrei... sarei molto più comoda se qui ci fosse scritto prima della data, la stanza.. perché è fatto per chi ne ha una sola.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No, no no perché non è mio, sono in affitto.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso airbnb con affitti a breve termine?

Allora, per due motivi, il principale è per pagare l'affitto... perché sono da sola con due bimbi e quindi questo mi sembrava un modo... il secondo è perché credo tantissimo nella sharing economy... e ho assolutamente... insomma sono da sempre una persona a cui piace ricevere gente a casa quindi questa è la prerogativa secondo me per fare un'attività di questo tipo, non la puoi fare solo per guadagnare, perché io qui vivo con persone diverse ogni giorno, che fanno colazione con me, si lavano, parlano... però devi avere proprio questa voglia, ti deve sempre piacere avere persone estranee... perché tanti non lo fanno perché non si fidano emh invece ti dico, io ho sempre avuto, sono due anni più o meno, ho sempre bella gente, insomma non è mai successo niente di.. ecco. Però devi avere, io credo, proprio questa predisposizione all'accoglienza.. ci sono ospiti che hanno voglia di chiacchierare, ci sono ospiti che vengono qui perché magari stanno fuggendo da una situazione negativa e si fidano, cioè è pazzesco perché sei un'estranea... quindi mi è successo di tutto da questo punto di vista, anche perché poi le recensioni ti fanno venire altra gente quindi se non dai proprio questo tipo di accoglienza, disponibilità non vai molto lontano. Quindi secondo me il motivo più... quello che ti fa partire è questo, ma devi avere proprio una predisposizione a farlo, altrimenti poi chiudi.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto? Cosa potrebbe spingerla a farlo?

No, perché sono in affitto e poi non l'ho mai messo neanche sulle altre piattaforme tipo Expedia o Booking perché mi trovo benissimo con Airbnb e non ho necessità di avere altra gente perché, insomma... il calendario è pieno... e io posso, posso pensare, perché non sono sicura di questo, che sia proprio un pubblico diverso e chi affitta anche con Booking mi dice che ogni tanto, insomma c'è qualche sorpresa, il pubblico di Booking forse è alla ricerca più di un hotel, piuttosto che... cioè qui si fanno il letto quando escono, pazzesco!

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Eh dovrei aumentare i prezzi emh e comunque non ritengo che sia una cosa.. cioè qui potremmo parlarne per due ore, però è veramente un.. è assurdo, no? Che questa cosa non si possa fare perché.. risponde ad una domanda, io a settembre- ottobre, avessi 5 stanze, le affitterei tutte. C'è una domanda disattesa incredibile! Ma anche perché non c'è proprio posto, c'è gente che proprio non trova, perché a settembre-ottobre vengono da tutta Italia per fare i test d'ingresso, cercare casa, esami... ma non solo le università, anche al conservatorio, insomma... quindi veramente non c'è posto! Per cui ti dico, sul fatto che lo Stato possa aumentare le tasse emh, boh, mi sembra assurdo, mi sembra una cosa veramente assurda perché significa proprio che, insomma, vanno contro un bisogno sia per chi affitta che per chi va in vacanza o comunque ne ha bisogno.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No, è un'integrazione.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

E' importante perché mi permette di, diciamo, quasi di pagare l'affitto. Quindi sì, poi ci pago anche le tasse sopra, quindi bisogna calcolare... che in realtà sono basse perché è un forfait sul, non ricordo neanche più, del 15% sul 70-80%, non mi ricordo qual è la tassazione però è comunque bassa, però appunto metti che su 800 ne paghi 100 no? di tasse, comunque è sicuramente.. allora secondo me poi alla fine non c'è tanta differenza, emh perché tu considera che io faccio mediamente una lavatrice al giorno ok? Nel senso che io se ho ospiti tutti i giorni per me significa una lavatrice, pulizie e tutto quello che comporta, va bè il caffè, il biscotto. Però se affitti una casa in realtà non hai questo tipo di costo, io ho un costo continuo che non ho mai contabilizzato, quindi forse poi alla fine considerando che non hai insomma impegni, affitti, e boh, fai una volta, dai le chiavi e poi non ci pensi più, è diverso. Invece questo è un lavoro, è un lavoro continuo perché comunque io poi ho check-in e check-out flessibili, quindi ho comunque quello che arriva alle sette, quello che arriva all'una, lasciano le valigie, le vengono a prendere la sera, è tutto segnato perché se no impazzisco, e quindi è un lavoro, no? Emh che ha una remunerazione, cioè è proprio un concetto diverso, faccio lo stesso lavoro che farebbe un hotel però lo faccio a casa mia.. c'è un discorso economico ma è un discorso fatto così, è un compenso a un lavoro, invece chi affitta l'appartamento sei mesi lascia lì i coinquilini.. è un affitto puro, è un'altra cosa. Invece qui hai da fare uno-due check-in, uno-due check-out, lavatrici, cambiare letti, pulire, pulire il bagno, detersivi.. tutto ciò che serve. Per cui è per quello che ti dico se poi fanno una legge che vale per tutti e non riescono a distinguere... sono un po' miopi.

INTERVISTA 3 - ELENA

Età	42
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Giornalista
Composizione nucleo familiare	Sposata con tre figli
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Si. Uno nella mia stessa casa, è una dependance della casa, al fondo del terrazzo c'è un monolocale che io affitto da ormai due anni.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Eh sì, è un monolocale con bagno, quindi l'intero appartamento ha un'entrata e un'uscita autonoma rispetto a quella nostra... sì un intero appartamento si può considerare così, sì.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?
- Emh è un monolocale quindi è prevalentemente per brevi periodi, perché non ha un angolo cucina attrezzata, ha solo un fornello a microonde e una piastra quindi per chi sta al massimo una settimana, ecco.
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- 25 metri quadri circa.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- No, l'ho acquistato.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Perché l'ho acquistato? Perché avevamo bisogno di una casa più grande di quella che avevamo, eravamo in affitto in una casa, poi è nato il terzo bimbo, abbiamo trovato questa casa qui e l'abbiamo acquistata nel 2015, parte di questa casa molto grande è il monolocale che è una specie di dependance. All'inizio l'ho utilizzata per degli amici, per ospitare, poi però ho detto: perchè no?!

Ne ho fissato uno leggermente diverso, un po' più alto, però ho guadagnato terreno nel corso dei mesi, insomma. Quindi sì, un po' più alto

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

40-45 euro a notte. Io lo affitto molto però ho visto che più o meno la piazza, i prezzi medi... io poi ho il sistema... che in automatico aumenta il prezzo di qualche euro quando c'è molta richiesta e vedo che ormai a 35 euro non si affitta quasi più, cioè si va sempre un po' più alto.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Mah un po' me lo ha suggerito Airbnb e... un po' ho aggiunto poi io rispetto alla mia esperienza a quella che era la soglia che consideravo per me buona.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Molto spesso ormai, molto spesso... più di metà mese.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

No. Solo quando ospito degli amici qualche giorno all'anno o quando io sono via insomma, però per il resto è sempre aperto.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Eh, permanenza media direi due-tre giorni, sì.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Allora.. ho cominciato dai 5000-6000 euro all'anno, adesso abbiamo superato i 9000. Lavora molto, sì.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Con la piattaforma meravigliosa di Airbnb, tutta in automatico... da sola. I parenti mi aiutano nel check-in e nel check-out, questo sì.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Mi aiutano i parenti o una tata che ho, quindi mi aiuta la mia famiglia e la tata. Invece le prenotazioni le gestisco io.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Ma non avevo in mente particolari persone... è stato tutto abbastanza una sorpresa... sono arrivati tantissimi stranieri, molti più di quelli che aspettavo, questo sì, moltissimi stranieri da tutto il mondo, dalla Cina, dall'Australia, dalla California, dai posti più lontani... moltissimi giovani, perché avendo tre posti spesso ci sono gruppi di amici che... viaggiano insieme.. studenti in viaggio in Italia, in visita in Italia, sì molti studenti.. direi almeno uno su tre- uno su due. [Spesso magari ci sono gli studenti che vengono qui per dare gli esami...] No in quel caso lì no, mi è successo invece di ospitare parenti di ragazzi che si stanno laureando e che cercano alloggi.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Primo per la posizione, perché è in San Salvario, è vicino alla metropolitana, è vicina alle... sedi delle facoltà scientifiche, è vicino alla movida di San Salvario, è comodo con i mezzi, non tanto distante dal centro... e poi anche per... probabilmente anche il prezzo e le buone recensioni, io ho delle ottime recensioni perché mi diverto a fare 'sta cosa e quindi lo faccio anche con piacere.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
Beh sì certo, molti turisti vengono da me proprio perché la zona è centrale e quindi vicina a tutti i musei, ai monumenti alle cose da vedere insomma.
- Sicurezza
Mah, San Salvario è un quartiere tranquillissimo, io ci vivo da anni e non ho mai avuto problemi, anzi è anche una zona molto viva e dinamica e poi è in centro quindi...

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Per me la piattaforma è perfetta così com'è, io la trovo funzionalissima, funzionale per com'è.. l'app, io la uso prevalentemente dal telefono più che da internet, quindi direttamente dalla app sul telefono. Poi hanno un ottimo servizio di assistenza telefonica, quindi non è solo... un' interfaccia grafica, se tu hai bisogno di un aiuto ti rispondono nell'arco di 30 secondi, quindi non sei mai veramente in difficoltà se non sai come gestire una situazione.

Ci sono cose che cambierebbe?

No.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No. Anzi, perdonami, questo stesso appartamento l'ho affittato per 6|9 mesi a una studentessa di architettura... due anni e mezzo fa. Lei era venuta... la sua famiglia era venuta ospite da me con Airbnb, poi lei... ero all'inizio della mia attività, lei mi aveva chiesto se ero interessata ad affittarlo per un periodo un po' più lungo e glielo avevo affittato. Lo stesso tipo di richiesta che mi aveva fatto lei... è stata un'esperienza bellissima, siamo diventati amici, lei si è molto affezionata a noi, quindi è stata un'esperienza bellissima... ha tenuto la casa benissimo, quindi nessun problema. Io ho fatto... ho...registrato un contratto regolare di affitto per lei emh perché il suo papà poi giustamente lo dichiarava e anche io l'ho dichiarato, quindi ho fatto un contratto regolare di affitto per 6/9 mesi. Oggi se venissero a chiedermi.. se uno studente venisse a chiedermi la stessa cosa, come effettivamente qualcuno di loro ha fatto, direi di no emh un po' perché.. per maggiore esperienza, lei si è arrangiata, noi le abbiamo sistemato la cucina quindi lei per 6/9 mesi si è arrangiata, però oggi come oggi farei una riflessione in più e poi perché da un punto di vista economico... sulla piattaforma Airbnb l'appartamento... frutta molto di più... da un punto di vista economico. Cioè rende almeno il doppio. Io le avevo fatto un contratto... temporaneo, transitorio sì, esatto. Lei c'è stata... poi io le avevo fatto prima sei mesi e poi l'abbiamo allungato di tre. Glielo affittavo tra l'altro... credo a 350, sì.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Questa con la studentessa? E' stata un'esperienza bellissima. Bellissima.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso airbnb con affitti a breve termine?

Per una questione di redditività più che altro.. sì e poi perché comunque mi piace molto l'idea di mediare con la tecnologia e di non dover chiedere e dare denaro, cioè... il motivo numero uno è questo.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Non saprei. Da un punto di vista economico non conviene.. non saprei.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Penso di sì, continuerei ad affittare tramite loro e continuerei a dichiararlo perché io lo dichiaro nel... lo dichiaro nel 730, cioè io allego al mio 730 la ricevuta e quindi... le tasse vanno là, non lo farei per.. eludere il fisco, questo no. Se aumentassero le tasse lo farei.. magari ci aggiungerei 5 euro in più sul.. sull'affitto quotidiano, anche perché un ospite poi oltre a pagare l'affitto paga anche le spese per la pulizia che non vengono tassate e paga anche la tassa di soggiorno, quindi alla fine quello che incassi tu e quello che paga l'ospite è leggermente diverso insomma.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No, non è quella principale, è un'entrata economica in più, un modo per arrotondare, per pagare le bollette, ma poi.. per me è un divertimento, cioè... questo fatto di avere continuamente gente che va e che viene.. per casa mi diverte moltissimo, ci diverte tutti, poi noi abbiamo una famiglia.. c'è sempre qualcuno in casa quindi non dà veramente... grande stress la gestione di questa cosa. E' un po' un... modo per tenere aperto l'orizzonte della famiglia... ai viaggiatori insomma, cioè proprio questo lo spirito, anche per i miei familiari, insomma, per i miei ragazzi.. perché... c'è mio figlio, il più grande, che ha 15 anni, che mi aiuta con il check in quando gli ospiti sono stranieri perché i nonni fanno un po' più di fatica, eh, invece lui con la lingua riesce... a gestirlo tranquillamente... senza stress.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Un po' è un'entrata aggiuntiva e per metà è un proprio un divertimento, un modo per tenere la casa aperta.. anche perché noi poi le persone le incontriamo perché... non è una casa che sta da un'altra parte, entrano in qualche maniera... in qualcosa che è vicino alla nostra casa... quindi abbiamo sempre modo di stringere la mano, di fare una chiacchiera, c'è un sacco di gente che arriva per vedere la Juventus, ci sono un sacco di persone che arrivano per vedere i concerti al Colosseo, quindi c'è sempre un modo per fare una chiacchierata, d'estate poi di più perché abbiamo il terrazzo e quindi spesso qualcuno si ferma a cena o a pranzo se è di passaggio, cioè proprio un divertimento insomma, una roba sociale ecco.

INTERVISTA 4 - GIUSEPPE

Età	36
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Operatore di cooperazioni internazionali
Composizione nucleo familiare	Solo
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno, qui dietro.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero appartamento... con.. ci sono due stanze, una matrimoniale, una con due letti singoli più divano.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

E' un trilocale, due camere più cucina.
4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

Sarà sugli 80 metri quadri più o meno.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

E' una storia lunga, comunque era dei miei genitori che non ne facevano uso quindi abbiamo pensato di affittarlo con Airbnb.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo? \
7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Mmh ma io di prezzi ne fisso tantissimi in realtà, cioè nel senso... però poi durante l'anno emh ne suggerisce anche di vari, però io ho fissato un prezzo e quello è. Cioè alla fine...
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

40 euro una persona e poi scala di 10 per ogni persona in più. Poi dipende perché poi magari può essere Natale, Capodanno cose così e magari i prezzi possono aumentare un pochino, però... Poi essendo un appartamento grande, giusto per dire, ho messo un prezzo di base alto però non aveva senso affittare.. all'inizio avevo messo da 30 di base.. però poi, dici, ho capito essendo 80 metri quadri, essendo due stanze e tutto emh una sola persona non aveva senso.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

...Parlando anche un attimino in famiglia e tutto quanto abbiamo cercato di trovare una soluzione per cui ho detto.. non è.. così, boh, può essere anche di più, può essere di meno.. poi ho cercato anche in giro gli altri prezzi.. forse addirittura 40 è anche un pochino basso, comunque...

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Eh fai sui 20 giorni al mese.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Mah avendo appena iniziato in realtà per il momento è sempre... poi dipende, cioè magari se c'è una settimana in cui vado da qualche parte.. gestendomelo anche io come pulizia e tutto quindi non è... quindi dipende, se un weekend sono impegnato ovviamente non lo tengo occupato, anche perché tra l'altro, giusto per dire, poi magari c'è anche la domanda su questo, son quasi tutti affitti di un giorno solo quindi è anche complicato magari... ci sono poche persone che affittano per più giorni, cioè qualche volta è capitato ma è davvero rarissimo, quindi...

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Eh fai quella, fai una notte, fai due, cioè, nel senso una\ due perché ogni tanto c'è quello che sta una settimana però.. 80% una notte.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Affitto da poco però sì, come calcoli io vado fino a.. fai una media di 900 euro al mese.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da solo, da solo.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Da solo.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

...Non c'è un target, cioè nel senso non c'è un target, sinceramente non ce l'avevo neanche in testa emh e vedo che appunto c'è di tutto, quindi.. forse non c'è troppo turismo sinceramente magari più che turisti sono... poi magari essendoci tante università quindi possono essere gruppi di persone che viene per la laurea della persona oppure cioè è un... c'è poco di turismo sinceramente, vengono tutti per magari dei motivi di... oppure per un matrimonio... oppure per... c'è poco turismo.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No, cioè in realtà, non sapendo bene cosa aspettarmi.. cioè non è che avessi qualcosa di preciso in mente quello che viene capita... c'è di tutto... cioè magari domani una persona viene per lavoro per dire... in questi giorni ultimi sono venute delle persone... due persone per vedere la partita per dire, oppure la scorsa settimana per turismo, quattro coppie di inglesi, quindi è talmente vario... poi quando hai 4 posti disponibili, 4-5 dove dormire, a maggior ragione puoi trovare di tutto.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Mah... quello che ho proprio scritto sul... come intestazione della casa quindi poi alla fine è quello il motivo secondo me... emh.. essere una zona bene o male comunque centrale, vicino ai vari mezzi di trasporto, che possono essere pullman, metro, stazione di Porta Nuova e quant'altro... e quindi è un posto abbastanza strategico. Poi vabbè magari è un po' più difficile... però magari può essere più difficile da raggiungere in macchina ma bene o male Piazza Carducci non è distantissima quindi anche per i parcheggi... è un luogo abbastanza strategico secondo me

- Prezzo

Sì, penso di sì, cioè...

- Presenza di movida/locali notturni

Boh, non me l'ha mai chiesto nessuno, nel senso...

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì, sì certo.

- vicinanza a poli universitari

Si vengono diversi studenti o genitori per le lauree a volte.

- Sicurezza

No mah San Salvario è un quartiere centrale quindi... secondo cioè non ci sono problemi di sicurezza almeno la gente non si è mai lamentata e anche noi non abbiamo emh... cioè non abbiamo mai avuto problemi.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Da me, tutto da me. Cioè no, per il momento ho iniziato da qualche mese e me lo sto gestendo io anche perché sinceramente se uno fa calcoli anche... poi io non so ci sono anche quelli che lo fanno... non sono un esperto, però se già delego qualcun altro.. magari pago qualcun altro per far delle cose a quel punto lì conviene puntare su affitto perché ti toglie mille problemi.. secondo me.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Bene.. cioè nel senso... bene.

Ci sono cose che cambierebbe?

No per il momento no.. sinceramente no.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali?

Io personalmente no, però appunto all'inizio i miei genitori si quindi... per poi decidere di metterlo su Airbnb.

Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Emh non ricordo.. penso quello.. non so, quello agevolato tipo... cos'è? 3+2 non so adesso... l'idea è sempre stata quello di affittarlo o a famiglie o a persone che magari garantissero più anni anche perché magari... io sinceramente ci ho anche pensato prima di fare questa cosa qua, abbiamo un attimo cercato, il discorso studenti sinceramente è un discorso che, magari... essendo un appartamento grande l'idea era o una famiglia magari che potesse decider di starci.. anche perché inizialmente a giugno comunque ho fatto un investimento per questa cosa qua visto che non avevo un lavoro ho detto va bene ok occupiamoci di questo emh.. non era ammobiliato, quindi.. l'abbiamo ammobiliato per poi metterlo sul sito di Airbnb, quindi... affittarlo a studenti, però non ammobiliato... cioè... così.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Non so.. appunto.. facendo questo i miei io sinceramente non so... penso bene, abbiamo voluto provare Airbnb da poco e vediamo come va, per i precedenti sinceramente non ti saprei dire.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso airbnb con affitti a breve termine?

Emh per una questione di investimento.. cioè di.. abbiamo voluto provare questa cosa qui per vedere se ne valeva la pena emh.. economicamente e magari poteva essere anche una cosa più semplice ecco, cioè magari.. non so, poi il fatto che viene gestito da Airbnb il tutto poteva essere più semplice e l'appartamento potrebbe.. può essere più semplice.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Eh, avendo appena iniziato no.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Non lo so, il futuro è vario quindi non.. dipende poi anche.. in base.. attualmente appunto ripeto è stata una cosa che.. me la sto gestendo io, è una scelta che ho fatto io, se un domani dovessi.. non so, cambiare città poi nessuno mi vieta che.. magari si ritorna ad essere.. anche se per dirti adesso addirittura ho già ricevuto 5-6 prenotazioni per il 2020 per dirti com'è la scadenza...

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Eh dipende quali sono le... le tasse. Sai che sinceramente non lo so? Sinceramente quello che so è che.. allora, tipo per esempio anche le spese di emh le spese di soggiorno, se ne occupa di tutto Airbnb quindi io non.. a noi ritorna una parte, una quota... quello che so è che a fine anno bisogna fare la dichiarazione dei redditi per quello che si è guadagnato. Poi per quello che sinceramente.. se ne va in tasse io sinceramente non te lo so ancora dire con certezza. Io penso che sia tipo quando tu dai in affitto penso sia la stessa cosa, lo stesso concetto, cioè a fine anno fai la dichiarazione su quell'affitto lì e durante tutto l'anno e.. e paghi una quota, quindi in realtà non so quanto sia esattamente. Quindi penso che se ci fosse un aumento della tassazione ci sarà anche per gli affitti normali.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Mah adesso.. sinceramente, attualmente, entrambe le cose, cioè sia un'entrata economica in più che anche comunque un'entrata abbastanza sostanziale.. cioè nel senso sì, per il momento sì. Cioè negli ultimi tre mesi è andata bene, quindi...

Che peso/ruolo ha nell’economia della sua famiglia?

Emh buona nel senso ci sto lavorando, quindi come dire, ha sicuramente un ruolo importante perché ripeto è andata molto bene, poi mettendoci insieme anche altre attività come gestione di siti internet e tutto.. poi faccio anche lezioni.. io sono anche istruttore di scacchi e tutto quindi comunque è un’attività che mi dà anche spazio per altre cose... quindi... diciamo che... Per il momento non mi pesa, poi adesso vedremo, magari con l'estate è stato un po' più facile, come dire anche tipo per pulire e tutto anche per asciugare e tutto, adesso magari con l'inverno è più complicato anche perché l'unica... cioè non è che sia pesante però emh.. il fare check-in e check-out lo stesso giorno, tipo le persone vanno via la mattina e ne arrivano altre il pomeriggio non è sempre così semplice riuscire a.. quindi non sempre.. quindi magari a volte faccio lo stacco di una notte, quello ci sta.

INTERVISTA 5 - ALESSANDRO

Età	26
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Diploma
Mestiere	Studente
Composizione nucleo familiare	Solo
Residenza (area della città)	Novara. Domicilio a Torino (San Salvario)

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Io nessuno, siamo in affitto io e la mia ragazza e gestiamo l'Airbnb per conto del proprietario che è nostro amico e ha due appartamenti. Entrambi a San Salvario.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Intero appartamento, si in realtà uno è quello affittato a noi e l'altro è l'Airbnb. Noi siamo in un appartamento della stessa proprietà e uno è affittato a noi e l'altro è gestito tramite Airbnb.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?
- In realtà... è accatastato come monolocale, di fatto è un bilocale.
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- Credo siano una quarantina in totale.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- E' un acquisto di qualche anno fa. Come investimento, entrambi.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Allora ha acquistato il primo, poi l'ha fatto ristrutturare, poi si è liberato il secondo ed è stato messo in vendita, quindi ha ristrutturato il secondo e durante la ristrutturazione ha deciso di destinarlo ad Airbnb. Aveva intenzione di comprarlo, poi ovviamente la ristrutturazione è stata fatta in modo... funzionale... per metterlo su Airbnb.
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- ...All'inizio sì e poi l'abbiamo alzato.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Adesso siamo sui 40-50 a notte per l'intero appartamento. E' fatto per due persone, c'è un... letto matrimoniale e un letto a una piazza e mezzo, quindi massimo tre persone.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Eh... prima abbiamo utilizzato quello suggerito dal sito e poi man mano l'abbiamo alzato vedendo che comunque sia girava abbastanza, funzionava abbastanza insomma... in realtà potremmo anche... l'idea è quello di alzarlo progressivamente e valutare poi in base alle richieste quando alzarlo.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Eh, è sempre occupato

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

...Abbiamo iniziato a giugno... è stato fermo due settimane ad agosto perché erano le settimane in cui eravamo in ferie noi e poi abbiamo bloccato nelle vacanze di natale... il periodo intorno a natale, per... in realtà a Capodanno era libero, il resto è sempre occupato quindi...

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

In media direi sui 4 giorni... 3-4 giorni diciamo, in realtà abbiamo messo come periodo minimo 4 giorni... per evitare... perché all'inizio non avevamo messo minimi termini di giorni e quindi capitava spesso che venissero per due giorni, poi venissero per altri 4-5 giorni... è più semplice per noi da gestire in quel modo lì, cioè più tempo stanno, meno... visto che le pulizie le facciamo noi, meno abbiamo da stare dietro a cambi di... biancheria e quant'altro e anche i guadagni sono maggiori.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Allora per ora sono... in media siamo sui 700-800 al mese... sì secondo me tra... potremmo stare sui 700. All'anno sugli 8000... è assimilabile ad un affitto normale.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Facciamo tutto noi.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Tutto noi... prendiamo qualcosa in percentuale, pulizie a parte comunque.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Essenzialmente turisti... la maggior parte sono turisti o persone che vengono per... eventi a Torino, così.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Mah no... [Non vengono ad esempio studenti o parenti di studenti?] Qualcuno... pochi, un paio di ospiti sì... però la maggior parte sono turisti, 95% stranieri.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Per la collocazione... perché è stato fornito di una serie di servizi, perché è appena stato ristrutturato, per come lo teniamo, anche per le foto che son state fatte comunque che valorizzano bene l'immobile.

- Prezzo
- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi
- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
- vicinanza a poli universitari
- Sicurezza

Sì, sono tutti fattori che potrebbero influire tranne il penultimo [vicinanza ai poli universitari], il penultimo in realtà è uno dei motivi per cui abbiamo ricevuto parecchie richieste di affitti di lungo periodo, che però infatti non facciamo per questioni legali, perché non si può senza un contratto, non si può registrare.. sai bene, non si può fare un contratto transitorio se non utilizzando il canone concordato... canone concordato che è molto inferiore... oltre i 30 giorni bisogna registrare il contratto e registrare il contratto per periodi inferiori all'anno non... cioè non conviene comunque e poi non si può fare un 4+4 per una persona che sta 3 mesi, il fatto è che rende di meno e poi il motivo principale per cui si è pensato un Airbnb è che... visto che c'è stato un... investimento abbastanza cospicuo... la situazione è stata molto curata e il motivo principale che ha spinto a farne un Airbnb e non ad affittarlo a studenti è che nel momento in cui dai l'appartamento a studenti o ad altri per un anno.. sai com'è quando le persone ci entrano, non sai com'è quando le persone ne escono.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Da noi, tutto.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

No, funziona bene, sì.

Ci sono cose che cambierebbe?

Mah, tutto sommato.. no, in realtà direi di no, è abbastanza intuitivo, il portale funziona.. cioè per l'ordinaria amministrazione... poi non abbiamo mai dovuto... una volta abbiamo fatto un rimborso parziale perché c'era stato un disguido durante un soggiorno, però anche quello abbastanza intuitivo.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No, a parte quello in cui abitiamo noi. Abbiamo un 4+4.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Vedi domanda n. 16.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No, quello per ora no.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Mah, forse.. l'unica cosa sarebbe che venga meno il nostro supporto nella gestione, perché poi, cioè noi sappiamo che per motivi nostri... di vita, così, non sarà una cosa a tempo indeterminato e quindi... se tra sei mesi-un anno noi decidessimo di smettere di dargli una mano a gestirlo... se non trovasse un'alternativa, perché poi ci sono aziende che ho visto che, cioè società che fanno gestione di Airbnb a livello professionale... se quella soluzione non gli andasse bene potrebbe... credo... pensare di affittarlo.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Secondo me no, cioè nel momento in cui l'imposizione fiscale su... sugli Airbnb va a rendere sconveniente affittare tramite Airbnb rispetto a un affitto tradizionale, cosa che tutto sommato sostengo anche... no al di là delle... delle ragioni di, infatti, tutela sul... sull'investimento, di cui ti dicevo prima, tutto sommato non ci sono grossissime differenze, anzi.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Una in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

...Diciamo che per noi che la gestiamo, avendo comunque un reddito... limitato è... non così importante però aiuta. Per il proprietario tutto sommato è un di più, non dico irrilevante però comunque sia... quanto può rendere una... un affitto di un appartamento a una persona che ha diverse proprietà.

INTERVISTA 6 - FABIO

Età	44
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Diploma
Mestiere	Impiegato
Composizione nucleo familiare	Solo
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Su Airbnb uno solo, in San Salvario.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

E' un monolocale quindi un intero appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Monolocale.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Circa 25 metri quadri.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

L'ho acquistato.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

L'ho acquistato una decina di anni fa, per investimento.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Diverso.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Allora, il prezzo che chiedo io di solito è intorno ai 35 euro che comunque viene incrementato poi dalle spese di gestione di Airbnb.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Facendo una ricerca sugli altri Airbnb, vedendo che tipo di prezzo chiedevano le varie tipologie degli alloggi e il mio alloggio... ho ritenuto che quello potesse essere...

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Sempre.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Si. Quando... quando sono assente, perché non ho nessuno in grado di gestirlo.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Due-tre notti.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Netto circa 600 euro al mese.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da solo principalmente.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Anche da solo.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Non avevo un'idea perché ho provato... non sapendo neanche se funzionasse... comunque il target è prevalentemente ragazzi giovani, perché essendo il prezzo basso, attira prevalentemente persone che non hanno una grossa potenzialità di spesa.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No. Direi che i ragazzi giovani comunque hanno meno pretese tendenzialmente e quindi hanno meno lagnanze e pretese, mentre le persone di una certa età... sono convinte di prenotare a 35 euro a notte e poi di avere le pretese e i servizi dell'hotel, mentre le persone più giovani sono più easy, più tranquille. [vengono per caso anche studenti o parenti di studenti?] Si, è capitato.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Per la posizione, perché è praticamente di fianco alla stazione Porta Nuova quindi connessione coi mezzi di trasporto, chi arriva dall'aeroporto arriva col bus lì di fronte e poi per il turismo...

- Prezzo
In parte penso di sì, perché è in pieno centro e ha un prezzo assolutamente accessibile a chiunque.
- Presenza di movida/locali notturni
No, non penso.
- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
Sì.
- vicinanza a poli universitari
Non è vicinissimo ai poli universitari però sicuramente se lo... se decidessi di affittarlo a uno studente immagino che... mi scrivono.. devo dire che in tanti mi scrivono per avere un affitto tradizionale e rispondo di solito che non sono interessato.
- Sicurezza
Non credo ma è un quartiere molto tranquillo.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell’annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Funziona abbastanza bene..

Ci sono cose che cambierebbe?

Bah...direi di no, non ho critiche.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Sì una volta sola. Poi ho un altro appartamento in affitto con un contratto concordato tradizionale. Un concordato quindi.. di quello a lungo termine, 6 anni addirittura. Era lunghissimo perché era un appartamento che a me interessava affittare a lungo termine e ho fatto il più lungo possibile perché era quello che aveva le maggiori agevolazioni.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Per ora non ho avuto nulla dire.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Era un tentativo... c'è stato per un po' di anni un mio amico che lo occupava diciamo come... pied à terre e poi se ne è andato, mi è rimasto libero e ho provato questa esperienza non avendo idea se funzionasse o no, più che altro per redditività. Diciamo che se non fosse andata bene sarei andato decisamente con l'affitto tradizionale. Airbnb devo dire che dà...che dà un riscontro positivo. E' anche un impegno eh perché comunque.. te l'ho detto, mediamente due-tre giorni stanno quindi devo andare ogni due-tre giorni a fare le pulizie, sistemare, fare un check in eccetera. Ma il pagamento è certo, le persone stanno un paio di giorni quindi danni più di tanto non te ne possono fare...

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Diciamo che il giorno che mi stufassi di gestirlo, perché comunque come ti ho detto è impegnativo, procederei con un affitto normale..

Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Non lo so... diciamo che bisogna farsi due conti perché se il margine di guadagno è poco più di quello di un affitto tradizionale non vale tutto il lavoro che si fa.

24. Per lei cosa rappresenta l’attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un’entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No. Un'entrata in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Eh...un 20%, sul guadagno... sull'entrata basica.

INTERVISTA 7 - GIACOMO

Età	55
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Diploma
Mestiere	Tipografo
Composizione nucleo familiare	Sposato con un figlio.
Residenza (area della città)	Torino-cintura.

Dati tecnici annuncio

- Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno. San Salvario.
- Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero appartamento.
- Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Monolocale..
- Qual è la dimensione in termini di mq?

20.
- L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Acquistato.
- Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

10 anni fa, per reddito, investimento sì.
- Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Ne abbiamo fissato uno diverso.
- A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

In estate mediamente intorno ai 40 euro, in inverno mediamente intorno ai 50.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Emh guardando quello che offriva Airbnb innanzi tutto e poi guardando come venivano affittati i restanti intorno.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Noi abbiamo cominciato da metà aprile... tendenzialmente... in questi mesi... 90%.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Sì, in agosto, quando siamo fuori... in vacanza.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Ah mediamente siamo intorno a... 3 notti.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Eh... non si può dire.. anche perché noi abbiamo appena cominciato. Diciamo che... mediamente, se abbiamo cominciato a metà aprile, quindi c'è maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre... in questi sei mesi siamo sull'ordine di... 600 euro al mese, mediamente.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Siamo in tre e lo gestiamo noi tre.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Noi. Solo noi. Il check-out è automatico, loro inseriscono le chiavi in un... determinato punto... invece il check-in lo facciamo noi al momento.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Nessun target.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No, no. Chiunque può venire. Comunque sono venuti diciamo in prevalenza turisti, però sono arrivati anche parenti di studenti, studenti... però in prevalenza turisti.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

La posizione, il costo senza dubbio... e basta.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Certo perché la stazione è.. vicinanza ai mezzi.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Emh... sì ma... il turista straniero non lo sa, perché al momento della prenotazione... Airbnb non dà la localizzazione precisa. Cioè quando tu guardi ti dice "l'appartamento è in questa zona". Poi quando prenoti allora a quel punto ti dà la localizzazione specifica, per cui quello che lo guarda non sa che qui intorno c'è il Valentino che è a un quarto d'ora dal centro.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Ah sì i mezzi pubblici ci sono, c'è la stazione di Porta Nuova che è a 10 minuti a piedi, anche meno e poi ci sono... ci sono i pullman, c'è la metropolitana in Corso Marconi...

- presenza di movida/locali notturni

No, secondo me no.. per quelli che vengono la prima volta non sanno che Via Baretto a Torino è una zona molto frequentata. Se ci rivengono una volta lo sanno e vanno a far serata.

- vicinanza a poli universitari

E' capitato che... un paio.. uno studente o forse due hanno prenotato perché erano vicino alla facoltà di architettura. La coppia che è andata via oggi sono i genitori di una ragazza che si è laureata stamattina.

- Sicurezza

Emh della zona? ... Nessuno ci ha chiesto se era una zona sicura o meno, quindi non abbiamo avuto il bisogno di doverlo dire. Diciamo che questa zona di San Salvario è stata bonificata in questi anni. Ci sono altre zone che lo sono meno, ma questa, essendo piena di... mmh locali dove ci sono un sacco di ragazzi, per cui... qui verso Via Madama sì, verso la stazione no, è ancora abbastanza... così, c'è ancora la parte "calda"...

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell’annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Secondo me è valido, noi lo utilizziamo proprio come emh turisti, quindi... è stato uno dei motivi per cui abbiamo deciso di optare per l'affitto su Airbnb.

Ci sono cose che cambierebbe?

Sì, ad esempio... noi... abbiamo l'obbligo della registrazione, per lo meno qua in Piemonte non sappiamo se da altre parti accade uguale. Per cui, ad esempio→ emh vorremmo che al momento della prenotazione chi prenota inviasse i dati del documento. Perché altrimenti noi ogni volta dobbiamo essere qui a prendere... soprattutto per gli stranieri diventa complicato perché magari il russo ha un nome particolare e...

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Certo. Abbiamo sempre fatto il 4+4 libero.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? E' sempre andata bene.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Perchè il nostro appartamento, stranamente, noi quando lo abbiamo acquistato, pensavamo, essendo Torino una città molto... con molti universitari e studenti fuori sede, pensavamo di affittarlo a studenti. In 10 anni lo abbiamo affittato, non è entrato uno studente, tutti lavoratori. Abbiamo deciso di affittarlo su Airbnb perché... non perché ci siamo trovati male... perché abbiamo voluto provare... una questione di curiosità, perché noi siamo sempre gli ospiti praticamente quando facciamo vacanza, per cui abbiamo voluto provare... per questo. Non credo che ci guadagniamo così tanto perché noi andiamo su e giù per Torino, fare accoglienza quindi... non pensiamo di guadagnarci. Lo abbiamo fatto così, per curiosità... per conoscenza, perché hai anche la possibilità di conoscere persone... questo è, cioè a noi piace conoscere le persone, non solo italiane ma anche... [straniere].

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Al momento no.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

La stanchezza, la fatica.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Emh... l'argomento tasse è ancora un argomento che non riusciamo a capire benissimo perché... non è ancora chiara la normativa. So, mi sembra che noi dovremmo pagare il 21% di cedolare secca sugli affitti... lo scoprirò quando ci faranno poi il 730 perché chi mi farà il 730, che è uno studio di commercialisti, non sanno neanche loro bene come fare a trattare la mia situazione, perché sarei il primo. Credo che comunque sia alla base ci sono degli errori da parte dello Stato, perché noi che affittiamo a persone con affitti normali... classici e regolari, ok, ci ritroviamo con le mani legatissime qualora l'abitante dell'appartamento decida di non pagare più. Quindi...non è una colpa di noi che decidiamo di andare da Airbnb, ma è una colpa dello Stato che non permette di dare delle leggi che tutelino in qualche modo il proprietario. Noi non siamo proprietari dove abitiamo, noi siamo affittuari, per cui sappiamo quali siano le... le problematiche di gente che va in appartamento in affitto. Quindi non è che io voglio essere pro Airbnb, però è... è anche una... di quelle motivazioni, perché dici "alla fin fine affitti con Airbnb perché: 1. Il pagamento è sicuro, i soldi ce li hai sicuramente. 2. Vanno via quando finiscono il periodo, se fanno qualche danno so che c'è anche un'assicurazione che copre eventualmente, per cui noi abbiamo costantemente l'appartamento a nostra disposizione.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No... non.. sicuramente non la seconda, la prima emh più o meno, nel senso che come abbiám detto prima non pensiamo di guadagnarci anche perché, se anche venisse affittato al 100% tutti i mesi, noi dobbiamo pagare più tasse. Quindi alla fin fine tra tutto quello che spendiamo in termini di costi nostri, in più paghiamo le tasse che vogliamo pagare emh... non pensiamo di guadagnarci.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Mah, nessun peso perché alla fin fine... non ci rimettiamo. Per noi Airbnb è solo un termine... un peso di fatica personale, non termini economici, non termini.. niente, solo quello, una nostra fatica, che magari come questa sera, finisci di lavorare, devi venire su per pulire perché domani c'è un ingresso.

INTERVISTA 8 - LUCA

Età	46
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Impiegato
Composizione nucleo familiare	Separato e un figlio.
Residenza (area della città)	San Salvario.

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Più di uno, due. San Salvario, tutti e due a San Salvario.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Intero appartamento.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?
- Una mansarda... con soppalco e un monolocale.
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- 26 mq la mansarda e 16 mq il monolocale.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- Acquistato.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Acquistati nel 2011... investimento.
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- No, Ne ho fissati diversi.
8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?
- Emh è variabile nel senso che... dipende dal numero di giorni di permanenza. Se stai due giorni siamo oltre 50 euro a notte, se affitti mensilmente scendiamo sotto i 30.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Dal... prezzo di offerta medio che c'era in giro.. prezzo di mercato, si, in base alle caratteristiche dell'appartamento.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Siamo a un livello intorno al... numero di ore... 60%. A volte me l'affittano tre mesi di fila, altri giorni sta due mesi vuoto.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

E' successo d'estate per... impossibilità di gestione del check-in e check-out.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Varia assolutamente perché ho turisti che fanno il weekend, ho avuto dottori o... studenti... o insomma... Sono stati da un mese, alcuni nove mesi anche.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Eh dipende, siamo intorno ai... tra i tre e i seimila, dipende.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Con l'aiuto della mia ex moglie.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Da solo.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Nessun target particolare.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Mi piace... mmh trovo più redditizie le permanenze... superiori al mese. Comunque ho avuto di tutto, di tutto.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Beh sono completamente arredati, completamente ristrutturati, dotati di tutti i servizi, wi-fi incluso.

- Prezzo

In parte penso di sì, perché è in pieno centro e ha un prezzo assolutamente accessibile a chiunque.

- Zona

La zona, sì, la zona.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Certo.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Beh sì, penso di sì, siamo in centro.

- presenza di movida/locali notturni

Non solo ma anche la presenza della stazione... della comodità al centro...

- vicinanza a poli universitari

No. Non no, perché mi è capitato di avere degli studenti ma... non vicini no.

- Sicurezza

Mah, non c'è nessun problema, no quindi...

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Dalla mia ex moglie.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Beh è molto... molto efficiente, sì.

Ci sono cose che cambierebbe?

La tassazione. E' complicato il sistema di tassazione. Siccome Airbnb non agisce come sostituto d'imposta devi tu andarti a registrare, far la segnalazione agli... agli alloggiati, al portale della polizia e poi... provvedere al pagamento della tassa.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Sì. Contratto libero, 4+4 libero. A volte transitorio.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Mah positive, tutto sommato non ho mai avuto alcun problema.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Reddito.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Sì, sì..

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Un incremento del canone.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Dipende. Probabilmente no, dipende... dalla convenienza.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No, un incremento delle entrate.

Che peso/ruolo ha nell’economia della sua famiglia?

Basso. Non incide particolarmente a livello di impegni o altro.

INTERVISTA 9 - VIOLA

Età	52
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Fisioterapista
Composizione nucleo familiare	Sposata
Residenza (area della città)	Torino Centro

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Uno in Torino dove vivo io stessa ed il mio compagno.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Una stanza ed un bagno ad uso esclusivo.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- 14 mq.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- Acquistato.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Nel 2018, ne avevo già uno più piccolo prima. L'ho fatto per investire il capitale che avevo ereditato in passato ed avere una casa più grande.
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- Ne ho fissato uno diverso, mediamente più alto, perchè non rientrerei altrimenti delle spese.
8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?
- Mediamente x una camera è 1 bagno in città affitto da 28/30 euro a notte ad un massimo di 35/40 euro nelle festività più richieste.
9. Come ha scelto il costo di affitto? \

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Nei periodi aperti è occupato circa il 60/70%.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Si ci sono dei periodi in cui non affittiamo ogni qualvolta che noi non ci siamo, non siamo organizzati per lasciare la casa senza la nostra presenza.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

La permanenza media è di 2 o 3 notti.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Non ho ancora fatto 1 anno, forse 2500, 3000 euro l'anno da cui dovrei togliere le spese (luce gas) che non ho ancora calcolato.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Con il mio compagno.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Gestiamo il tutto io ed il mio compagno.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Sono io stessa un' ospite Airbnb e mi aspettavo persone come me, gente mediamente giovane che viene soprattutto x studio o lavoro.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No, sono rimasta favorevolmente stupita dell'educazione e rispetto delle persone che utilizzano questa piattaforma, credo più che chi usa Booking o che va in strutture alberghiere. Il fatto di entrare in case private credo faccia la differenza, ancor più per chi fa a sua volta l'host.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

- Prezzo
- Zona

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi
- presenza di movida/locali notturni
- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
- vicinanza a poli universitari
- Sicurezza

Sono tutti fattori che incentivano le persone e in più il fatto che Torino negli ultimi anni è una città che richiama turisti.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, ma ho seguito le istruzioni di Airbnb e i loro consigli.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Penso che sia un sito molto dettagliato e snello, adeguato a paesi diversi tra loro.

Ci sono cose che cambierebbe?

Non ho compreso perchè il costo delle pulizie non si possa cambiare sia che io abbia un ospite per 3 giorni che per 20. L'altra cosa che contesto (e so che hanno già contestato in molti) è la valutazione che va sotto la voce di Valore, che spesso non ha nulla a che fare con la qualità del servizio, la puntualità o la pulizia. Inizialmente ci avevano dato 1 stella in meno per la zona, che non era centrale, ma è un dato senza significato, perchè ognuno è libero di cercare in altre zone e io non ho dichiarato niente di non corrispondente con la realtà. Perciò è una voce da togliere o da specificare meglio.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Per avere un arrotondamento delle mie entrate, il sistema è relativamente semplice da usare e mette a disposizione delle cose che sgravano l'host (come il pagamento automatico da parte della piattaforma della tassa di Soggiorno); perchè il mio compagno lavora a casa e la cosa è gestibile, per aprire la mia casa alle persone, come hanno fatto con me, e non chiudermi nella diffidenza.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No, se dovessi cambiare non affitto più e tengo la casa solo per noi.

Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Se aumentasse troppo la tassazione non mi converrebbe più, considerando anche le spese e il disagio che comunque c'è visto che il lavoro lo facciamo da soli. Non ho provato ad usare altre piattaforme, forse farei una ricerca su altre più convenienti, ma credo che attualmente sia la migliore per le mie necessità.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Ho già risposto.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Nella mia economia ha un ruolo secondario, la uso come arrotondamento, ma non vivo di questa attività.

INTERVISTA 10 - VITO

Età	61
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Ex topografo
Composizione nucleo familiare	Divorziato
Residenza (area della città)	San Salvario

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno solo in San Salvario.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero Appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Monolocale.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Circa 30 mq.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Acquistato.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Investimento.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Seguo la "smart price" anche perché ho visto che è una media dei prezzi di mercato. Con Airbnb si ha la possibilità di impostare un prezzo fisso se lo si desidera oppure la "smart price" che aumenta di prezzo quando la domanda del mercato si alza e viceversa diminuisce quando la domanda si abbassa. Ho notato che il software di gestione di Arbnb è nettamente il più sofisticato rispetto alle altre piattaforme ed è molto ben studiato poiché consente all'utente di personalizzare l'offerta, di

gestire i prezzi, di controllare la contabilità e soprattutto di creare e quasi di obbligare ad un rapporto di correttezza sia da parte del cliente che dell'host.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Da 30 a 40 Euro.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Chiaramente guardando i prezzi di mercato delle stesse tipologie di alloggio sulle diverse piattaforme e poi chiedendomi quale sarebbe stato il prezzo minimo che avrei potuto accettare al fine di coprire le ore di lavoro poiché le ore di lavoro sono tante sia quelle su internet che quelle di pulizia dell'alloggio e di lavanderia di lenzuola, asciugamani, tappeti, tende, tovaglie. Il guadagno alla fine viene fuori dalla gestione del lavoro manuale, se si pensa di voler affidare la pulizia dell'alloggio ad una persona esterna ci si brucia l'utile.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Più o meno al 70%, potrei riempirlo al 100% se accettassi le prenotazioni giornaliere ma ci sarebbe un lavoro di pulizia enorme, al momento accetto solo prenotazioni minime di 2 giorni.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

No è disponibile tutto l'anno.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Due giorni.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Al netto delle spese e delle tasse 7500€ circa all'anno.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da solo.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Provvedo da solo , ogni tanto mi aiuta mio figlio quando può

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Ho pensato fin dall'inizio al turista medio, ho pensato ad un target femminile poiché sono le donne che prenotano i viaggi vacanze è così è poi stato nella pratica.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito? \

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

- Prezzo
- Zona
- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi
- presenza di movida/locali notturni
- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
- vicinanza a poli universitari
- Sicurezza

Direi tutti questi punti.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Si.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci? Ci sono cose che cambierebbe?

No come dicevo in precedenza il sito mi pare ben studiato.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Si.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Dipende da chi ti trovi in casa direi.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Gestire un alloggio su una di queste piattaforme da in generale dal 60 al 70% in più di guadagno rispetto ad un affitto tradizionale ma è un vero e proprio lavoro poiché il tempo e le risorse da dedicare sono molte. Affittavo in modo tradizionale ma è difficile trovare degli inquilini che trattino l'alloggio in modo decoroso e soprattutto che paghino sempre l'affitto. Lo Stato tutela in modo incredibile chi non paga, in passato mi è capitato di perdere un anno di affitto e poi di ritrovarmi, dopo lo sfratto, giudice ecc... l'alloggio completamente devastato. Il mio inquilino aveva rubato le pentole, le posate, le tende e addirittura il lavandino! Con Airbnb si ha la sicurezza di ricevere il denaro e si ha un controllo giornaliero sull'alloggio, inoltre Airbnb ti garantisce un'assicurazione sui danni e sui furti, ma soprattutto come dicevo in precedenza, con il sistema delle recensioni si instaura una sorta di reciproco controllo. I clienti ed in generale le persone sono corrette ed educate al 95-98%, solo una piccola percentuale si comporta in malo modo. In questa percentuale non saprei comunque additare una appartenenza, un ceto sociale o una nazionalità.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Se decidessi di riprendere il mio vecchio lavoro di topografo tornerei ad un affitto tradizionale poiché non avrei più il tempo materiale per dedicarmi all'Airbnb.

Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

C'è una grossa spinta in Italia e in generale nel mondo, da parte delle grandi lobby a mantenere il loro potere, le grandi catene di alberghi costituite da cordate di grandi investitori vedono di malocchio qualunque attività piccola privata e diffusa sul territorio che possa intaccare i loro interessi. Un esempio è Uber... ma se ci si pensa ci sono centinaia di divieti simili che tendono a mantenere uno status boicottando l'iniziativa piccola privata in nome di uno Stato che spesso è colluso con questi grandi investitori. La tassazione mi sembra già incredibilmente alta, pago infatti per un monolocale circa 100€ al mese SOLO di IMU più il 21% di cedolare secca sull'entrata degli affitti! Poi ci sono le spese di condominio, 100€ e la luce circa 60€ al mese. L'utile è già molto ridotto!

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Come dicevo in precedenza è difficile avere degli utili se lo si fa gestire a terzi ed è un lavoro a tempo pieno.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Al momento rappresenta il mio reddito principale ed il mio lavoro.

VANCHIGLIA

INTERVISTA 11 - LUISA

Età	56
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Licenza media
Mestiere	Impiegata ospedaliera
Composizione nucleo familiare	Sola con una figlia
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno, il mio, dove vivo io. Qui in Vanchiglia.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Monolocale.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Sarà... 30 compreso il bagno.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

No, io sono in affitto, diciamo con un... accordo che ho fatto con il proprietario che... ci tiene perché io praticamente... mi occupi del suo alloggio, perché in passato affittando a studenti e lui è un... un avvocato e non ha... tempo di seguire l'alloggio, gli hanno praticamente semi-distrutto l'alloggio, per cui emh non potendolo seguire, perché affittava a degli studenti che poi subaffittavano, quindi lui non aveva più il controllo della situazione, per cui mi ha chiesto, visto che io... cercavo... qualcosa che andasse bene, abbiamo fatto questo accordo e in pratica, per ammortizzare le spese d'affitto, affitto qualche giorno al mese quando io vado via, per forza.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo? \

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

No, no lo seguo.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Mah siamo intorno ai 40-45 euro al giorno.

9. Come ha scelto il costo di affitto? \

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Mah io blocco praticamente le date per viverci io e lascio liberi... i weekend, quando posso praticamente trasferirmi da mia figlia o da mia sorella.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Diciamo la settimana lavorativa.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Fine settimana, due/tre giorni.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Mmh non li ho mai fatti, diciamo che... mi servono... quelle... diciamo in media quei 300 euro al mese per... perché io affitto... sia... va bè, comunque perché... mi servono per ammortizzare l'affitto quindi... diciamo intorno ai 300 al mese. Cosa sono? Tremila.. e seicento più o meno, in un anno.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

No, no, da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Faccio io.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Mah... a volte studenti perché... magari... sono persone che hanno frequentato qui, vengono a trovare gli amici o... occasionalmente è successo anche ad alcuni studenti di... ho affittato un giorno infrasettimanale perché dovevano dare degli esami... può capitare, ecco... perché magari mi fanno proprio la richiesta specifica... e va bene. E anche parenti di studenti, sì e anche qualche turista in qualche occasione, però comunque sono spesso giovani. Lavoratori invece mmh raro.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

A me piacciono gli studenti.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Eh perché è comodissimo, è comodo a tutti i servizi, all'università, è comodo... non c'è bisogno di usare i mezzi pubblici e poi comunque, essendo, la casa dove vivo io, c'è praticamente tutto quello che serve.

- Prezzo

Sì, sì certo.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Ah sì, assolutamente sì, penso di sì.

- Presenza di movida/locali notturni

io penso... sì penso di sì.

- Sicurezza

Ah io... mi sento sicurissima... non ho nessun problema, a volte dimentico pure di chiuder la porta quando vado a dormire.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

E' difficile dirlo perché io non sono una professionista... ripeto, non sono una professionista per cui non ho... avuto mai modo di... di collaborare con altri siti, cioè io ho trovato questo... e per me va bene così, tanto a me, insomma ripeto, serve solo per... ammortizzare un po' le spese.

Ci sono cose che cambierebbe?

No, ripeto no, non mi sono mai fatta questa domanda perché a me basta... basta quello che.. che faccio insomma.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Io sono in affitto in questo appartamento con un 4+4.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Eh il motivo è quello, per aver un... cioè per ammortizzare le spese che ho.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto? Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

Valuterò a fine anno perché volevo vedere.. perché in realtà io oltretutto io quando arrivo devo mettere la macchina nel garage in piazza Madama Cristina che ha anche un costo, quindi a quello che mi dà Airbnb devo togliere anche il costo del posteggio, quindi voglio vedere se.. poi certi giorni io non lo posso aprire, perché comunque non ce la faccio, allora voglio vedere poi a fine anno emh facendo... un confronto con un'ipotesi di affitto a studenti se il gioco vale la candela e questo non l'ho ancora fatto.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Diciamo che sto già valutando di lasciar perdere Airbnb e di trovare una... un'alternativa a questa cosa qua, di trovare delle altre forme magari per ammortizzare comunque questa spesa. Non... non ho un interesse così grande diciamo a continuare, per me è solo una necessità economica.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No... la prima, cioè... ti ho già detto prima, quindi...

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Peso economico appunto quello di permetterci di rimanere... visto che ho una figlia che non ha un lavoro fisso, di rimanere qua... di non cambiare casa e zona, perché io lavoro comunque... qua vicino, cioè vado a piedi a lavorare, capito?! E' abbastanza impegnativo comunque, emh le spese

appunto... le spese sono ammortizzate dal... cioè altrimenti non lo farei, se dovessi spendere di più, però il ruolo sulla famiglia forse è un po' complicato, perché comunque devi... è un impegno comunque con le persone, quando hai delle persone in casa comunque ti devi... ti mette un po' in ansia.

INTERVISTA 12- SIMONE

Età	32
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Licenza media
Mestiere	Ex-cuoco/musicista
Composizione nucleo familiare	Solo
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Emh più appartamenti, al momento 4, 3 in questa zona in Vanchiglia e uno in Corso Vittorio-Porta Susa. Io non sono il proprietario neanche di una di queste case, sono di tre proprietari differenti, ma tanto è come se lo fossi perché i proprietari vengono da me a prendere i soldi e basta.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Prendendo in considerazione questi due in Vanchiglia, sono un intero appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \

Sono monolocali col soppalco.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Saranno... soppalco incluso questo... 27... meno di 30.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Sono stati acquistati.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Sono stati acquistati circa 40 anni fa, insieme al locale fronte strada che è il negozio, in pratica i due monolocali che ne sono venuti dietro sarebbero il retro del negozio. Lui [il proprietario] era proprietario di molto in questo cortile, ha venduto lui a quel proprietario lì davanti, lui è uno che qua in questo cortile capeggia da anni. Poi si è scocciato ed è andato a vivere a San Remo, ha comprato una mega-villa lì.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Emh dipende dai periodi, quando sono intossicato con i clienti il prezzi lo decido io, altrimenti uso i prezzi smart della piattaforma.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

30/35... parlando di una notte.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Guardando gli altri annunci intorno e pensando soprattutto a quanto io avrei speso.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

... Un buon 70-74% delle notti mensili.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Mmh no.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Per mia sfortuna molto breve... un paio di giorni, perché più lunga è la permanenza, meno persone vedo, meno lenzuola devo cambiare, almeno oltre a pulire l'appartamento, è l'unico motivo.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Sì, emh... se la media continua ad essere questa, circa 8000. Sì, considerando che poi che ci devi togliere tutto da lì. Cioè 8000 che ti entrano in tasca poi devi togliere tutto... ne rimarranno 5 e mezzo.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da solo, ogni tanto mi permetto un ragazzo, un paki [pakistano], che con 10 euro mi pulisce tutto.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Per un buon 90% me ne occupo io, però... quando sono molto stanco mi appoggio a qualcuno, ma solo per le pulizie, le persone le incontro sempre io.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Emh basandomi sulle esperienze di quelli precedenti, per questo ho... cercato una posizione che fosse ottima per lavorare sia con il turismo che con lo studentato in cerca di sistemazione più idonea sia in termini economici che altro. Comunque preferisco i turisti, perché mi piace proprio avere a che fare con la gente. Mah ho cercato di renderlo disponibile per entrambi, però preferisco il turismo... cioè il turista lo preferisco.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No, cioè, non è che preferisco, è che spesso il turista è più soddisfatto e contento, invece l'italiano ti fa proprio il conto in tasca, che io non ho niente da nascondere, fammeli pure i conti in tasca e appunto che me li fai, dico non sei neanche contento dopo, vedi che a me restano 15 euro. Ho avuto sia lavoratori che parenti di studenti comunque.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Mah allora principalmente, secondo me, per il luogo, per la posizione in cui si trova. Emh a seguito di questo il cortile in sé che è uno dei più belli di Vanchiglia e la possibilità di stare fuori perché c'è un piccolo pàtio e... questi sono già buoni motivi secondo me.

- Prezzo

Ecco, questo è un altro buon motivo

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Idem, più servizi che mezzi pubblici, perché questa non è una zona proprio ottimamente servita.

- presenza di movida/locali notturni

Spesso non lo sanno neanche, spesso le persone che vengono non lo sanno.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Si

- vicinanza a poli universitari

Yeah!

- Sicurezza

Ottima!

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Si.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Eh credo che sia perfetto per questo punto qua.

Ci sono cose che cambierebbe?

Assolutamente sì. Allora essendo che Airbnb prende la gran parte del denaro, della provvigione, diciamo, chiamiamola così, da chi viene ospitato, tutela di più lui, molto di più. Molto di più significa che a seguito di discussioni, mi stai sul cazzo vari no? che ci possono essere, l'ospite può anche decidere, come mi è capitato, di lasciarti una recensione di merda, che significa una, due o tre stelle, fino a tre stelle sono recensioni di merda e... per recuperare una di queste ne servono tre da cinque stelle e non è uno scherzo, cioè veramente. Quindi... cioè non è uno scherzo perché poi da quello dipende il tuo lavoro, poi a seguire no? La gente già prenota di meno, perché allo stesso prezzo può avere uno che ha 5 stelle. Vuoi sempre dei confronti quando fai così.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No. Il proprietario sì, lo ha fatto fino ad agosto. Mi sembra... un cedolare secca. Mi sembra. Sì, transitorio e ha affittato a studenti.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Il proprietario pensa che ogni volta, a fine di ogni ciclo di studentato ha dovuto praticamente ristrutturare l'appartamento. Non perché lo avessero distrutto, ma perché... pulizie zero... gestione delle situazioni zero, quindi una macchia così di umidità diventa un muro che crolla, perché stanno zitti, perché "oddio poi!", eh cosa? Cioè avvisa no?! E' più contento adesso.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Io ho scelto. Io ho proposto a lui di fare questo, di fare questa attività. Perché la facevo da un anno con un'altra casa e ho visto qual era la situazione, informandomi, avendo vissuto anche a Milano e sapendo che Torino 5, 6, 8 anni dopo arriva... stiamo andando a Milano, cioè domani, che per me è il prossimo anno, sarà Milano. Quindi da settembre dell'anno prossimo non ci sarà da stupirsi se una stanza privata chiusa andrà a 600 euro, perché adesso è a 400. Io a Milano ho vissuto 3 anni per fare il cuoco e vivere lì attaccato al ristorante, 600 euro al mese per una stanza. Io ho scelto Airbnb per una questione mia di.. necessità e volontà di incrementare gli introiti.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Sì.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Sono stanco... di cambiare un lenzuolo al giorno, è una questione di cambiare il metodo di lavoro adesso, quindi affittare per più tempo e prendere più case. A me basta quello che serve per vivere però, non voglio 30 case.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

...Se lo stato dovesse limitare a... non so, tre o due o cinque le case a me andrebbe bene continuare, perché no. E' giusto tutelare chi viene qui per ragioni importanti, a me, se mi servono più soldi e devo avere un solo appartamento, va bene, ne avrò solo uno e mi cercherò un lavoretto part-time. Se le tasse aumentassero, comunque mi converrebbe tenere un appartamento perché in ogni caso un po' di nero lo puoi fare, perché quello che vuole stare una notte in più c'è sempre... cioè le tasse sono 23-24%.. 21% eh, boh va benissimo, cioè una tassazione che non puoi gestire è quella che va sopra il 25, il 28%... diventa... cioè...

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

La fonte di reddito principale.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

...Comunque non più di quello che mi serve, cioè che mi serve che abbia, nel senso non è... io non rincorro il denaro e quindi a me... quando vivo son tranquillo, poi se c'è il mese che... l'anno che mi posso comprare una chitarra in più son contento, ma se ne ho già una son felicissimo, quindi a me va bene. E', certo, un grande impegno perché è diventata una responsabilità, un peso certo. Io comunque non sono mai staccato da questa merda, cioè io sempre attaccato al telefono e io sono uno che vivrebbe come nel bosco, in campagna, cioè... quindi sai che a me veramente pesa, e però... ho dovuto scegliere di farlo perché il lavoro non è... quello che so fare, il mio mestiere mi riduce uno straccio, mi uccide, non lo so più gestire. Fuori non c'è niente che ti dia sicurezza, l'unica cosa è farti da te, io però soldi non ne avevo perché me li sono sputtanati tutti e questo era, come

uno che esce di galera, il primo modo per lavorare onestamente, senza rompere i coglioni a nessuno, umilmente perché servi la gente quindi... boh, io la vedo così.

INTERVISTA 13- FRANCESCA

Età	33
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Designer
Composizione nucleo familiare	Sola
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- Uno. Qui in Via Santa Giulia.
2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- Intero appartamento.
3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?
- Un bilocale.
4. Qual è la dimensione in termini di mq?
- Emh mi sembra che sia intorno ai 55... 50, 55 mq.
5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- L'ho acquistato.
6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- Si, l'abbiamo acquistato... eh adesso saranno passati un 3-4 anni, perché inizialmente l'abbiamo messo in affitto normale... sono 4 anni. Il primo anno sono venuti dei nostri amici emh... quindi li conoscevamo, su fiducia glielo abbiamo affittato e sono stati un annetto, poi è venuta un'altra ragazza sempre nostra amica che è stata anche lei un anno e dopo quello l'abbiamo messo su Airbnb.
7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?
- Lo seguiamo... emh lui ti permette di fare una cosa... variabile che in base alla richiesta, se c'è più

o meno richiesta, gli abbiamo messo un minimo sotto il quale non può scendere, però per il resto lo gestisce lui.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Mediamente sui 35 euro.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

In base a quello [lo smart price].

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Quasi sempre.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Bah generalmente qualche giorno ad agosto quando noi siamo via solo perché non c'è nessuno che lo può... seguire, ecco.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Mah, in media fanno pochi giorni, 4, 3-4 giorni di media, poi ci sono quelli che magari vengono e fanno un mese-due mesi perché hanno magari delle cose con l'università, magari cose così.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Oddio, questo non te lo so dire. Questo non ne ho la più pallida idea... facendo due conti, se siamo su una media di... però parliamo lordo eh, perché... senza calcolare le spese, quindi luce, gas emh tutto quello che è, telefono, la connessione più poi le tasse perché poi comunque affittando la dichiarazione la fai... diciamo che comunque sul lordo siamo su una media di 750 al mese.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Mah con il mio compagno... da soli, l'unica cosa che... ci aiuta, viene la mamma del mio compagno per fare le pulizie.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Noi più la mamma del mio compagno, appunto.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Inizialmente, bah, non lo sapevamo, nel senso, l'abbiamo fatto come esperimento... abbiamo detto "vediamo come va"... l'abbiamo fatto come esperimento, non avevamo un' idea di che cosa potesse... venire oppure no.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Emh... non abbiamo una preferenza però vengono tantissimi stranieri, cosa che non pensavo.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Perché vicino al centro e perché è tutto arredato a nuovo...

- Prezzo

Sì, sì, penso di sì, sì.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Servizi sicuro, mezzi pubblici sì, sicuramente.

- presenza di movida/locali notturni

Allora, qualcuno secondo me lo apprezza e qualcuno no, nel senso che va bè, c'è chi vuole stare tranquillo, poi va bè, noi non siamo San Salvario quindi non c'è il casino di San Salvario, però proprio lì sotto, di fianco il portone c'è una vineria che è spesso molto... rumorosa sì, c'è tantissima gente, quindi c'è chi apprezza o a chi non gliene frega niente, che va a dormire e non gliene frega niente e chi magari ti dice "eh però fa un po' casino", però... gli dico sempre "beh alla fine se vieni in centro città, devi mettere anche in conto... che può esserci questa cosa, se vuoi stare tranquillo magari scegli di andare in qualche zona un po' più fuori, in centro città secondo me è anche giusto che ci sia quello perché se no...

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì, sì va bè magari mi chiedono "eh la mole quanto è lontana da casa tua?" per esempio, per cui sì, l'idea di poter girare a piedi comunque fa.

- vicinanza a poli universitari

Mmh non lo so, sì qualcuno che viene per l'università sì, c'è... però non... non è la maggior parte secondo me.

- Sicurezza

Qui è sicurissimo, assolutamente ma nessuno me l'ha mai chiesto.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Secondo me va bene, è organizzato bene, non ho mai avuto problemi.

Ci sono cose che cambierebbe?

No, no, va abbastanza bene.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Sì. Allora il primo era un contratto... cosa gli avevamo fatto, il 4+4 ai primi ragazzi, perché poi a Martina avevamo fatto la cedolare secca... sì il 4+4 perché entrambe le persone non sapevano quanto tempo sarebbero rimaste.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Mah... io non mi sono trovata male, ma appunto noi eravamo in amicizia quindi sicuramente non abbiamo avuto problemi, emh... sicuramente comunque avere il contratto tradizionale... almeno, per quel che mi riguarda, era molto più comodo che gestire un Airbnb, perché comunque la gestione dell'Airbnb è un bell'impegno, in ogni caso è un bell'impegno. E invece il contratto tradizionale bom, ce l'hai, è finito, una volta che lo fai, sono lì, non è che ti devi preoccupare di grandi cose, cioè sì magari si rompe qualcosa... ma una caldaia non funziona, va bè, vengo a vedere ma... è una roba che succede sporadicamente.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Eh solo per una sicurezza dell'entrata diciamo.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Si, sì, sì, se... trovassi qualcuno di cui, insomma, di cui mi fido, per cui sono... tranquilla, sì, sicuramente.

Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull’affitto dell’appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Emh... mah sì, dipende.. sì, bisognerebbe farsi i calcoli, vedere effettivamente queste tasse quante sono... cioè bisognerebbe farsi un conto alla mano e vedere quanto viene a costare perché... poi adesso alla fine comunque le tasse che vengono messe su Airbnb sono uguali ad avere la cedolare secca, quindi alla fine... non cambia molto. Diciamo che... su certe cose sono d'accordo, nel senso, capisco che è un problema, perché giustamente, se uno deve andare a vivere là, non trova una casa dove stare... quindi sono d'accordo che sia un problema, sicuramente. Credo che per noi in Italia il problema fondamentale sia solo la legislatura, perché se uno avesse la sicurezza che dice va bè, mi metto in casa uno che però non mi paga o mi fa dei danni e sono sicura che posso intervenire e, insomma, non ho problemi e mi posso insomma, insomma sei tutelato, diciamo, allora non c'è nessun problema, cioè onestamente per me sarebbe molto più comodo, invece che dover star dietro tutto il giorno a risposte, domande, chiavi, pulizie eccetera, tanto alla fine il nostro guadagno non è molto in più... è paragonabile più o meno a un affitto normale, perché le bollette le dobbiam pagare tutte noi anche, mentre invece quando hai uno che viene in affitto le bollette se le paga lui, quello che consumi, consumi, sono affari tuoi e bom. Magari ti viene qualcuno che mette 28 gradi in casa perché è impazzito e poi ti trovi la bolletta del riscaldamento a 1000, quindi... è chiaro che poi alla fine dei conti non è che ci guadagniamo molto di più, per cui sì in realtà, secondo me, in Italia, almeno per me il problema è solo quello. Poi sicuramente c'è chi invece ci si arricchisce, però...

24. Per lei cosa rappresenta l’attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un’entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No, è un’entrata in più.

Che peso/ruolo ha nell’economia della sua famiglia?

Non molto perché... calcolando che noi quell'alloggio lì l'abbiamo acquistato per fare un investimento, diciamo che al momento si paga da solo, va a coprire... le spese, quindi al momento diciamo che non incide né in positivo né in negativo, mentre poi quando finiremo di pagare il mutuo sarà un’entrata in più, sì.

INTERVISTA 14- GABRIELE

Età	40
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Attore
Composizione nucleo familiare	Sposato
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno. Qui in Via Artisti.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Due stanze private qui in casa mia, quelle lì che vedi.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \

4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

90 mq totali l'appartamento... le due stanze circa 15 mq credo.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

L'ho acquistato insieme alla mia famiglia qualche anno fa per abitarci, io spesso sono via quindi mettiamo a disposizione queste due stanze.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo? \

7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Ne ho affittato uno diverso, un po' di più rispetto a quello proposto.
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Intorno ai... 65 euro a notte.
9.

Come ha scelto il costo di affitto?

Eh boh, in base un po' ai... alla soglia che dice Airbnb più il fatto che appunto che quando vado via... quindi lascio tutto l'appartamento, faccio io tutte le pulizie, quindi così.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?	
<i>Bah appunto solo nel weekend emh... non ogni weekend, però ogni volta che metto la disponibilità riesco ad... ad affittarlo. Al mese mah.. due... di base due weekend al mese.</i>	
11. Ci sono dei periodi dell’anno in cui lo rende non disponibile?	
<i>D'estate.</i>	
12. Qual è la permanenza media degli ospiti?	
<i>...Due-tre giorni.</i>	
13. Quanto rende l’appartamento all’anno, circa?	
<i>Emh... no, non ho fatto i calcoli. Al mese potrebbero essere un... 300 euro al mese, però appunto non è tutto l'anno... cioè non è una cosa fissa.</i>	
14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l’aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?	
<i>Da solo.</i>	
Per la gestione dell’appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?	
<i>Quasi sempre da solo, se non ci sono mi affido a degli amici per prendere le chiavi o... così.</i>	

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l’affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.	
<i>Eh coppie o... piccole famiglie... turisti, sì. Studenti no, lavoratori poco perché nel weekend è un po' più difficile.</i>	
Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?	
<i>No, quelli sono, più o meno.</i>	
16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?	
<i>Perché è abbastanza in centro e... è abbastanza ben tenuto...</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Prezzo 	

<i>Mah non saprei, cioè è un prezzo nella media...</i>	
<ul style="list-style-type: none"> vicinanza ai mezzi pubblici/servizi 	
<i>Sì, cioè... siamo a due passi dalla Mole...</i>	
<ul style="list-style-type: none"> presenza di movida/locali notturni 	
<i>Non penso.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi 	
<i>Sì, sì ovvio.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> vicinanza a poli universitari 	
<i>Sì, qui c'è Palazzo Nuovo però non mi è capitato quasi mai di... ci sono stati ogni tanto dei genitori che venivano a trovare dei figli.. però generalmente no.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Sicurezza 	
<i>Vabè qui siamo in centro, è abbastanza tranquillo.</i>	

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell’annuncio è svolta da lei personalmente?	
<i>Sì.</i>	
18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?	
<i>Emh è organizzata abbastanza bene anche se, secondo me, Airbnb ti spinge troppo alla competitività, cioè... è cambiata tanto questa cosa dall'inizio... A me non piace, personalmente non mi piace, mi dà fastidio.</i>	
Ci sono cose che cambierebbe?	
<i>...Sì, questa è una delle cose che cambierei... appunto era nata per il piacere di condividere la casa, di avere degli... delle entrate, però io non sono un albergo, non voglio essere un albergo e non voglio che qualcuno mi metta pressione, per questo. Appunto è la mia casa, non è una casa che ho comprato apposta per affittare, quindi...</i>	

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Per... un po’ pagare le spese di amministrazione e gestione, rientrare del... costo della casa...

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No, perché è l'appartamento in cui vivo.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Emh... andare in un'altra casa o stare via per molto tempo.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Eh... già le tasse sono in realtà molte di più, adesso non so quante, però per me sono tante, appunto considerando che è l'appartamento in cui vivo, che vado via per affittarlo... sì, c'è una convenienza, però non è chissà che guadagno.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Un'entrata economica in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Emh aiuta a pagare le bollette. Non è pesante gestirlo, è un po’ noioso ogni tanto, devo andare via di casa, fare le pulizie e tutto. Appunto anche perché lo uso quando sono via per lavoro, quindi devo preparare le mie cose per andare via per lavoro e in più devo pensare a... pulire, organizzare eccetera. In realtà fin'ora sono stato abbastanza fortunato perché la casa è... ovviamente pulisco però è... sempre stata lasciata abbastanza bene.

INTERVISTA 15- NADIA

Età	37
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Commerciante
Composizione nucleo familiare	Sposata con tre bambini
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Ho in affitto una stanza. Al secondo piano dell'alloggio che abito con la mia famiglia.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Una stanza privata.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \

4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

Dovrebbe essere... più o meno 25 mq.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Sono in affitto.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo? \

7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

L'ho seguito in fase iniziale e poi ne ho fissato uno diverso più alto.
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

40 euro.
9.

Come ha scelto il costo di affitto?

Emh... prendendo in considerazione il fatto che è solo una... nonostante la... cioè, il forte della stanza è la posizione centrale... e il punto debole ovviamente è che è unicamente una stanza e

quindi può consentire solo il pernotto e non l'uso cucina e in più, essendo nel mio alloggio, nonostante sia separato dal resto della casa da una porta, non è come avere un alloggio indipendente, quindi ho scelto un po' di più del prezzo suggerito, che è proprio una miseria e non va nemmeno a coprire i costi di pulizia, ma non quanto, ad esempio, potrei affittare probabilmente con un alloggio ad uso esclusivo.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Più o meno tra i 10 e i 15 giorni al mese.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Non lo rendo disponibile il mese di agosto, perché non ho modo di gestirlo.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Una notte.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Novemila euro.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

No, da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Sempre io.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Esattamente quelle che vengono, quindi.. turisti di passaggio... spesso dal Nord Europa, quindi tanto dalla Francia, ma anche da... Spagna, Paesi Nordici, che quindi per visitare l'Italia si fermano un giorno/due massimo a Torino. Questa è una gran fetta, l'altra fetta è... familiari di studenti nei momenti di sessioni di laurea.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Eh... normalmente son tutti abbastanza educati, diciamo che non mi aspettavo le famiglie complete, quindi famiglie con anche bambini che stanno in una stanza... Ho tante, tante famiglie, quindi adulti e uno/due bambini, quindi, probabilmente per ammortizzare i costi della vacanza,

scelgono comunque questa soluzione, cosa a me inaspettata, emh non amo tantissimo soprattutto esempio, perché insomma non sono propriamente ordinati... proprio le regole della casa diciamo che non... non è che proprio le rispettino.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Per la... location. E' stato anche la ragione più votata come gradimento.

- Prezzo

Beh sicuramente, è una soluzione abbastanza economica, quindi...

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Beh, è abbastanza comodo, ha una serie di mezzi pubblici che collegano le stazioni, quindi questo aiuta. Emh per il resto.. da qui in realtà si muovono quasi tutti a piedi, tant'è che più del 70% arriva in treno o in aereo, non in macchina.

- presenza di movida/locali notturni

Mah.. allora io... dipende, insomma io ho tanti turisti poi stranieri, nella descrizione ho messo che Vanchiglia è un quartiere vivace a livello notturno, quindi non chiedo se vengono per la movida o meno nel senso che... probabilmente apprezzano anche il fatto che ci sia soprattutto a livello di ristorazione un po' di scelta comoda, ecco.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì, sono insomma... il principale è raggiungibile a piedi, tra cui la Mole è a 20 metri, quindi...

- vicinanza a poli universitari

Eh... questo sì, soprattutto per ... le sessioni di laurea per i parenti mmh pochi studenti, se non magari... al massimo 3-4 giorni se sono alla ricerca dell'alloggio, perché in realtà non avendo la cucina... io dico che affitterei volentieri anche 6 mesi e poi se vuoi starci sappi che però devi mangiar fuori tutti i pasti e quindi non ho quasi mai studenti proprio a lungo periodo.

- Sicurezza

Nessuno me l'ha mai domandato, quindi...

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell’annuncio è svolta da lei personalmente?

Si.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Nah mi sembra fatto bene... è funzionale, intuitivo, non ho mai incontrato grandi difficoltà.

Ci sono cose che cambierebbe?

...Ma allora, personalmente modificherei la parte di penalizzazione che si ha da host quando si deve annullare un.. una prenotazione perché insomma la ritengo un po' eccessiva, addirittura la sospensione per 6 mesi o un anno... insomma, arriva a essere un po'... e soprattutto le scarse giustificazioni che ti dà possibili, perché ti dà solo o per malattia o per ristrutturazione che devi dimostrare. Se, banalmente sono ammalata io o... ad esempio, mi è venuto un impegno improvviso, che devo prendere e partire, ma non è un impegno di salute, cioè non sono ricoverata in ospedale devo annullarla e... e lì invece sono... vengo poi penalizzata. Tant'è che comporta poi il lavorone di cercare io una sostituzione... un alloggio sostitutivo, chiedere all'utente di annullarmi, perché se annullo io sono penalizzata, se annulla l'ospite non vengo penalizzata, quindi spesso mi adatto a cercare io una soluzione alternativa per l'ospite chiedendogli... allo stesso prezzo, stessa cosa, chiedendogli cortesemente di annullarmi la prenotazione.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No, nel senso che essendo una stanza, essendo in affitto non ho l'opportunità.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Emh... meramente per una questione economica, di modo tale che ammortizzo un po' le mie spese di casa.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Emh... non posso, nel senso che, insomma, sono io in affitto e quindi, insomma, non puoi subaffittare regolarmente visto che non è una prassi permessa.

Emh... non posso, nel senso che, insomma, sono io in affitto e quindi, insomma, non puoi subaffittare regolarmente visto che non è una prassi permessa.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Mah allora... se avessi un secondo... un alloggio di proprietà, probabilmente preferirei affittare a studenti che non su Airbnb, oggettivamente.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Mmh mi troverei sicuramente a dover alzare il prezzo a notte e poi magari, dopo un periodo di sei mesi-un anno, valutare se ha un senso o meno.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Un'entrata economica in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Emh più o meno il 50% dell'affitto, quindi una buona entrata. E' anche impegnativo, sì, sì più o meno... comporta 10 ore di lavoro a settimana, ho fatto una media.

INTERVISTA 16- GIADA

Età	58
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Diploma
Mestiere	Host Airbnb
Composizione nucleo familiare	Sposata
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno. E' questa, nella nostra... residenza.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

L'intero appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

E' un bilocale, con cucina e servizi.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Circa 60.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Acquistato.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Per viverci, come residenza.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Ne abbiamo fissato uno diverso.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Eh, dai 40 ai 50.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

...Qui è un po' complicato. Allora, in realtà noi pensavamo di partire con una cifra più elevata, ma abbiamo visto che la piattaforma non ci consentiva di lavorare, cioè non arrivavano richieste. Quindi abbiamo cominciato ad abbassare, ancora, ancora, ancora, finché ci siamo assestati su questa cifra che va da, appunto, 40 e 50 e hanno cominciato a girare le... le prenotazioni. Airbnb tende a suggerirti sempre di abbassare il prezzo. Emh noi non.. non seguiamo, anzi adesso che siamo diventati super-host abbiamo cercato anche di alzare... ma di pochi euro, perché senno si blocca il sistema.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Beh mediamente... 15-18 pernottamenti al mese.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Allora, noi abbiamo iniziato a maggio di quest'anno. Adesso chiuderemo fino alla fine di febbraio pressappoco perché dobbiamo tornare a casa, Natale, le feste, dobbiamo fare qualche lavoretto, quindi anche in futuro non sarà 12 mesi su 12.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Due notti.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Allora quanto rende, cioè quello che incassiamo tolte le spese, lorde, perché proprio quello ancora lo dobbiamo vedere l'anno prossimo, ma... sui 700 euro al mese.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Facciamo tutto noi.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Tutto noi, sì.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Turisti, turisti e di fatto sono turisti, capita qualche volta che venga qualcuno per... motivi di lavoro ma è proprio... una minima parte.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Mah allora, volevo provare a vedere se... però non so da quanto dipenda da me, eh fare dei soggiorni, cioè promuovere, e poi bisogna fare degli sconti, dei soggiorni più lunghi per lavoratori magari, non so, un persona che deve fermarsi 15 giorni-10 giorni. Perché magari c'è lo sbatti dover cambiare le lenzuola e fare la lavatrice ogni due-tre giorni, quindi significa... ammortizzi i costi anche diversamente, la lavatrice, i consumi, un po' tutto quanto. Non so, non ho ancora avuto un anno intero per valutare tutte queste variabili qua, potrebbe essere un'idea.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Allora, la centralità, la posizione diciamo rispetto a... ai punti d'interesse della... il fatto di essere centrale ma anche una zona un po' appartata, tranquilla, emh anche se adesso un po' anche qui la movida comincia a fare capolino, però sempre diciamo così... una movida contenuta rispetto a quella di altre zone. Emh piace proprio la casa, la nostra libreria, il fatto che mettiamo a disposizione i nostri dischi, la vista sulla Mole, emh questi sono un po' i punti di forza diciamo dell'... [appartamento]

- Prezzo

Beh penso di sì.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Abbastanza, sì, sì sì ce lo chiedono, insomma... i nostri host... i nostri ospiti sono molto informati, la maggior parte viene qua e ha già abbastanza in mente... noi poi lasciamo del materiale, piantine, cartine, i depliant delle mostre del momento in cui vengono, però di solito sono già abbastanza orientati.

- vicinanza a poli universitari

Parecchi no, però ad esempio qualcuno che è venuto a... fare dei test, o c'è stato qualche genitore che è venuto per la laurea del figlio, o per cercare casa... emh non tantissimi, però d'estate qualcuno c'è stato.

- Sicurezza

Se non è sicura questa zona!

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, sì abbiamo fatto tutto noi.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Mmh è perfettibile, sicuramente ci sono delle cose che potrebbero essere migliorate, alcune sono già cambiate, Airbnb è sempre attento comunque a rinnovarsi a modificare la piattaforma, a renderla più... diciamo fruibile... no, abbastanza bene, diciamo complessivamente.

Ci sono cose che cambierebbe?

...Mmh non so, lì per lì... mah più che il sito in sé, i contenuti, certi contenuti del sito, no? Questo...ci sono... degli algoritmi, evidentemente, che Airbnb utilizza e che fanno uscire dei messaggi così un po'... periodicamente che ti suggeriscono o di abbassare i prezzi, o di fare degli sconti, o di sbloccare delle date perché in quelle date sicuramente c'è più affluenza, o di cambiare la fotografia, perché magari quella fotografia lì secondo non so quali parametri non è particolarmente attraente, quindi a volte, diciamo così, manda dei messaggi senza tenere conto della specificità, no? Sta parlando a te che hai delle determinate caratteristiche e ti accomuna ad un altro che ne ha di altre completamente diverse... Mah una cosa è stata chiesta, nel senso che due settimane fa c'è stato un incontro in cento città, no? Fra cui anche Torino, quindi gli host di cento città si sono visti e hanno discusso un po'. Una delle cose che è venuta fuori sul sito è il fatto che si fa molta fatica a trovare le informazioni che riguardano la parte amministrativa, burocratica, cioè ti rimandano a delle chat che però non sono poi alla fine così chiarificatrici, perché nelle chat ognuno parla delle proprie esperienze. Il più grosso delle questioni al momento è tutta la parte fiscale, le tasse, la parte amministrativa, come essere in regola, gli adempimenti, lì c'è molta confusione a livello nazionale, locale eccetera. Quindi non c'è proprio un numero, un servizio clienti pubblicizzato, un numero verde, un numero... insomma qualcosa. Quindi ti devi un po' andare a cercare queste cose qui, a volte magari... non è proprio così immediato.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Perché l'abbiamo trovato un sito affidabile con la possibilità di un... realizzo anche... immediato. Volevamo fare anche proprio un'esperienza da un punto di vista anche umano, perché comunque

ti porti dentro un po' di mondo, no? Varie provenienze quindi è anche un modo di relazionarti, anche se per poco, con delle persone di varie provenienze.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Niente, perché questa è la nostra casa, e quindi... non ne abbiamo un'altra, nel senso che io in questo momento sto da mia figlia che casualmente per qualche mese è da un'altra parte ma...

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Penso di no.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Mah né uno né l'altro nel senso che... è un'integrazione, essenzialmente un'integrazione, è un part-time.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

In termini di... Beh io... allora lui lavora, io non lavoro adesso, e quindi è stata anche un'idea per integrare... cercavo un part-time, questo più o meno può... rapportarsi a un part-time, può essere equivalente a un part-time grossomodo. E' impegnativo ma si può fare, cioè se io avessi un altro lavoro non potrei fare Airbnb, nel senso che comunque richiede una flessibilità e una presenza insomma... fisica anche che... c'è una parte economica però... quello che abbiamo infondo notato e poi anche... lui diceva prima abbiamo aperto la casa no? E quindi anche la gratificazione che ti arriva dalle recensioni di persone che, comunque, Airbnb... emh soprattutto con gli stranieri è che... in qualche modo spinge alla sostenibilità. Per cui per esempio gli asciugamani non vengono utilizzati tutti, si sta molto attenti alle cose che... alla separazione dei rifiuti. E poi anche quello che ci scrivono è il fatto che la casa, che poi ripeto, ripetiamo, era nostra, si stupiscono che mettiamo a disposizione tutto, infondo, a parte una piccola stanza dove mettiamo le nostre cose. Però effettivamente la gente ama questa cosa, soprattutto gli stranieri, gli italiani sono più stupiti, [dicono] "ma come, casa vostra?!" gli stranieri invece ci ringraziano, perché comunque è una condivisione e questo credo che, al di là della parte economica, per quanto sia importante, è un riconoscimento altro, una gratificazione diversa.

INTERVISTA 17- MARTA

Età	34
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Educatrice
Composizione nucleo familiare	Sola
Residenza (area della città)	Torino-cintura

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno, soltanto uno. In zona Vanchiglia, in centro.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

No, un intero appartamento.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

E' un bilocale, quindi c'è una.. una camera da letto, la cucina-zona living, però emh c'è anche un divano letto quindi lo affitto a... cioè massimo 4 persone, che possono dormire due in camera da letto e due in... nel living.

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Circa 51 mq.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

L'ho acquistato.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Emh l'ho acquistato a giugno di quest'anno, del 2019, proprio a uso investimento per farlo ad Airbnb.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Eh ne ho fissato uno diverso. L'ho seguito inizialmente per cominciare a lavorare, per farmi un po' di pubblicità. Quando ho preso un po' piede in realtà... l'ho aumentato un po'.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

...Mediamente siamo tra i 65 e i 75, mediamente.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Eh il costo di affitto? Allora, innanzitutto abbiamo fatto anche un po' un calcolo delle spese. E nel calcolo delle spese ovviamente, al di là delle spese ordinarie che sono luce, riscaldamento, il mutuo che ho su questo appartamento... anche il fatto che io abito fuori Torino e quindi c'è anche tutto lo spostamento, pulire eccetera, quindi volevamo... comunque un minimo... sia rientrare nei costi che abbiamo avuto per acquistare la casa, che poi nel tempo un po' di guadagno, oltre al fatto che dovevamo pagarci la rata del mutuo.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

In media siamo tra le 24 e le 25 notti al mese.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Allora emh... al momento no, perché anche ad agosto qualche giorno è occupato, cioè... è libero il calendario, però se vuoi metterlo come non disponibile ad agosto... però in realtà al momento visto che non è neanche un anno lo abbiamo sempre tenuto disponibile.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

In media 3 notti.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Allora, al mese... io ti dico una media eh, di, di netto che abbiamo. Siamo all'incirca sugli 800 euro. Eh perché poi dipende, perché guarda io ce l'ho sia su Airbnb che su Booking, quindi eh lavoro con entrambi, però siamo più o meno... ci sono stati mesi in cui ho fatto 1000 euro, mesi in cui ne ho fatti 700, quindi a me è venuta un po' una media di 700, ok?

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Allora, con l'aiuto del mio compagno perché l'abbiamo acquistato in due l'appartamento e a volte anche dei miei genitori. Ma più che altro... per le pulizie i miei genitori. Check-in e check-out siamo io e lui, per la maggior parte io.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Pulizie io, lui e mia mamma e mio papà. Dipende un po' dagli impegni di lavoro, dall'ora eccetera.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Allora inizialmente... come target di persone in mente avevo giovani che viaggiavano. Però, e infatti inizialmente avevo pensato di non mmh di non aprirlo ai bambini... cioè alle famiglie. Emh metterla come clausola. Non perché non mi piacciono i bambini, anzi ci lavoro ma perché nella mia testa c'era "oddio viene la famiglia, me lo distrugge", in realtà non è così, anzi sono le persone che più si comportano meglio.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Quindi inizialmente ero partita con l'idea "lavoro con gruppi di amici, studenti che vengono magari a fare i test d'ingresso durante alcuni periodi dell'anno, o persone che viaggiano per lavoro, ma non con famiglie". Poi in realtà lavoro molto con famiglie, molto.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Allora, perché è... innanzitutto per la posizione, perché è in Vanchiglia, penso che tu conoscerai Vanchiglia, quindi non si è in pieno centro, ma si è in centro praticamente a due passi, e quindi poi ci sono i locali eccetera, e in più è un appartamento a interno cortile, c'è un ingresso ad interno cortile e dispone di un patio, di un piccolo patio, che è un po' difficile da trovare qui nei dintorni. Quindi è vero che si è a pianterreno, eccetera, con tutti i difetti che possano avere i pian terreno, però ha questo spazio esterno molto carino fuori con tavolo, sedie, una pianta di ulivo eccetera... però è all'aperto, poi ho messo una tenda da sola sopra... e quindi, soprattutto nei mesi in cui non fa proprio freddo e in più... ci sono tipo, è in pieno... è in piena zona locali, ma ci sono tripli vetri, quindi... sei in centro, quindi puoi uscire, andare a far baldoria, poi quando ti chiudi in casa non senti nulla.

- Prezzo

Sì, assolutamente.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Sì, sì, sì.

- presenza di movida/locali notturni

Sì, ma anche proprio la posizione, cioè il fatto che emh si è... tutti i poli turisti, le attrazioni turistiche sono raggiungibili a piedi la maggior parte, o magari con due fermate di autobus.

- vicinanza a poli universitari

Allora, al momento non posso dire che è questo perché con studenti non ho tanto lavorato, nel senso sì, mi è arrivato qualche... qualche persona che poi andava a studiare, ma non proprio lì in quella zona. Però potrebbe essere, ma non sto lavorando tanto con studenti, cioè che vengono lì per farmi proprio quella richiesta lì. Mah, in effetti mi è capitato di laurea... forse solo una ragazza, sai? Una ragazza con la famiglia, una però, su tutta... su tutto il resto.

- Sicurezza

Allora il quartiere io reputo che sia molto sicuro e abbiamo avuto anche ottime recensioni su questo, perché fortunatamente su Airbnb sono già superhost e su Booking abbiamo solo buone recensioni. Emh è vero che sono nella zona di emh Piazza Santa Giulia, dicono che sia un po' il covo dello spaccio, ti dico la verità, ma emh fino ad ora non è risultata insicura, nel senso che, se tu conosci la zona e se sei mai stata a Santa Giulia eccetera vedi che ci sono i ragazzi che spacciano il fumo, l'erba. Ma poi in realtà è sicura, io abitavo lì tempo fa e emh e non ho mai avuto la percezione del pericolo, anche tornando a casa la sera da sola. Quindi secondo me come sicurezza ci siamo.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Emh secondo me è organizzato molto bene, mmh intuitivo, il calendario è super chiaro, emh anche la possibilità di cambiare le foto, mettere i tag, è molto semplice. Secondo me il sito è organizzato molto molto bene.

Ci sono cose che cambierebbe?

Eh del sito... mah, in generale no, sai al momento non mi viene in mente niente, no.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No, anche se avuto delle richieste.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Perché secondo me il guadagno è maggiore. E' vero che c'è più sbattimento, detto in parole povere, però l'affitto a lungo termine comporta tutta una serie di problematiche che possono essere: se uno non dovesse pagarmi l'affitto, la morosità, piuttosto che emh registrazione del contratto all'agenzia delle entrate, è vero che io poi pagherò, perché le tasse che si pagano sono messe poi nella dichiarazione dei redditi, però c'è una tassazione diversa e quindi... però la ragione principale è la morosità, perché in questo senso mi sento più tutelata, emh sia da Airbnb che da Booking perché fornisco una carta di credito e quindi son sicura che prendo anche meno, ma lì prendo.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Emh no. Non l'ho pensato perché... sempre per la stessa ragione, sì c'era l'idea magari degli studenti, però non è un appartamento adatto a studenti, cioè per come è arredato, per come è fatto. Non è funzionale.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Ma guarda, ti dico, se dovessi decidere, dovessimo decidere di non affittarlo più ad Airbnb, penso lo useremmo noi per viverci. Io non lo affitterei quell'appartamento.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Eh... mi auguro che questa cosa non succeda, perché già voglio dire... allora non lo so, ti dico... rispondere a questa domanda non lo so, perché ancora io non ci ho pagato nessuna tassa, perché appunto non è passato ancora un anno, la dichiarazione dei redditi eccetera. Se lo Stato dovesse aumentare le tasse, se dovessimo vedere che il guadagno, cioè il gioco non ne vale la candela, quindi perché comunque gestire l'Airbnb è molto impegnativo, perché se pensi alle pulizie, check-in, check-out, le spese eccetera, però proprio come sbattimento di vai, vieni, vai, vieni, chi coordina, perché chiaramente lavorando, perché io non è che faccio solo quello per lavoro, magari potessi avere quattro appartamenti e fare solo quello, emh quindi se lo Stato dovesse mettere delle tasse e dovessimo valutare che alla fine quello che ci andiamo a guadagnare è... è poco, probabilmente lo toglieremmo dall'affitto, sì.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Mmh no, non è fonte di reddito principale, è un'entrata in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Mah, al momento... è semplicemente un accantonamento, cioè un... modo per mettere via dei soldi. Per integrare, ti dico, mi è venuto in mente di dirti risparmio perché poi sono soldi che noi non tocchiamo, li lasciamo su quel conto adibito ad Airbnb e non tocchiamo perché poi in realtà c'è in progetto di acquistare un altro appartamento, non so fra quanti anni perché... non è così semplice però... così è l'idea.

INTERVISTA 18- GIORGIA

Età	43
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Titolare di un CAF
Composizione nucleo familiare	Lei, una figlia e la madre.
Residenza (area della città)	Vanchiglia

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

A Torino uno. In via Eusineo.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

L'intero appartamento.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Allora, è un bilocale.
4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

Mm 40 mq.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Emh era la mia prima casa. E' la mia prima casa, l'ho comprato con mutuo. Appartiene a me e a Unicredit.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Acquistato per abitarci. Nel 2006.
7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Lo metto sempre più alto, perché Airbnb mette prezzi bassi e... non ci sto dentro. Lo metto sempre più alto, mi arriva sempre il messaggio prezzo consigliato, io me ne frego , ma faccio la stessa cosa anche su altre case che affitto non solo a Torino.
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

45 euro.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Ho reputato che è giusto secondo la mia casetta, secondo la posizione, secondo il mercato.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Quando mi va bene sempre, cioè siamo quasi al 99% emh... capita raramente che, che è libero. Quando è libero non vedo l'ora di andare io perché mi piace tanto.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Eh... no, allora. Contano i soldi, di conseguenza se c'è richiesta non si discute, se sotto la campana fiscale è libero mi fa piacere perché vado a dormire io.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Dipende come sono fortunata, possono stare tre-sei mesi oppure possono stare anche pochi giorni. Mi sono capitati degli studenti stranieri che... ad esempio una ragazza che è di origine rumena ma che studia a Parigi e l'ha preso per 4 mesi [prenotandolo più volte su Airbnb].

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Allora io se lo affitto un mese intero faccio... allora se io faccio... viene più o meno, perché io al momento faccio gli sconti del 5-10%, di massima arriva... se faccio un mese intero, tipo 25x30 fa 750, in linea di massima d'inverno lo affitto a 750 al mese, in tale modo che faccio un po' di sconto al cliente che non è più 45 al giorno ma è 25 a notte... e così mi diventa 750 soprattutto per il periodo invernale quando c'è di mezzo anche il riscaldamento, perché ci sono più consumi e di conseguenza più spese.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Tutto da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Tutto da sola.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Ma io.. cioè Airbnb mi ha dato le stelline e varie cose che ho preso gente da 5 continenti. Per questo tante volte ho pensato anche di mettere i miei appartamenti a prezzi più alti perché così non arrivano cani e porci. Poi ho avuto anche cani e porci. Anche gente che ha distrutto, che ha fatto casino, ma in linea di massima... sì, ma mi hanno rimborsato poi Airbnb, perché ho avuto una tizia che è venuta a fare un corso insieme a dei fidanzati... eh non so perché c'era più gente in casa del dovuto, doveva essere prenotato uno ma erano tipo in tre e mi hanno smontato, hanno smontato, in casa dove non si può fumare, mi hanno smontato il rilevatore di fumo, l'hanno staccato dal muro, che è molto, molto in alto, me l'hanno nascosto, staccato dalle batterie, me l'hanno nascosto nell'armadio e poi... nella tazzina del caffè c'era un liquido e le sigarette spente lasciate sotto l'armadio. Distrutto gli asciugamani, fatto un casino pazzesco e Airbnb è stato fantastico, stupendo, meraviglioso perché mi hanno rimborsato per le pulizie. Ah non ti dico la puzza di fumo che non andava.. non andava via, ho avuto praticamente meno di 24 ore per rimettere a posto l'appartamento e mi ha aiutato la mia... la mia collega eh... ma loro mi hanno.. ho chiesto 75 euro, me li hanno rimborsati. Questo è stato tragico, non mi era mai capitato ma loro sono stati molto molto molto bravi cioè... non affitto con altri sistemi perché Airbnb funziona così bene ma anche quando vado io in giro, se ho avuto un problema, mi è capitato anche di affittare anche una casa dove non c'era spazio, c'era un letto... praticamente il mio fidanzato non ci stava così, cioè doveva stare così. Non c'era spazio tra il muro e poi la caldaia era nella camera da letto. Ho detto "siete fuori di melone?!" e allora di fronte a quelle cose loro mi hanno rimborsato, mi hanno trovato loro un'altra sistemazione cioè... Airbnb è sempre... stato fantastico.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Non preferisco gli italiani. Penso agli stranieri. La mia migliore cliente è stata una giapponese, ma preferisco gli stranieri perché sono molto molto molto molto più puliti, mi è capitato di avere l'italiano... senza cattiveria, del Sud, non ti dico com'era il mio parquet. Non so se ha fumato qualunque cosa ma c'era una roba allucinante emh... con i francesi mi sono trovata sempre molto molto bene, ma poi in qualche modo sono entrata in un giro che ho avuto sempre tanti stranieri.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Perché è bello. E' piccolino, è accogliente, se vai anche a vedere tutti si trovano... tutti dicono "è come nelle foto" e poi l'ho... ci ho abitato io dentro e di conseguenza l'ho fatto per il mio gusto emh... è caldo, accogliente eee e poi è comodo, siamo a mmm 700 metri da Piazza Vittorio, sei in Lungo Po, anche se hai il cane, anche se devi fare... devi andare all'università cioè no, è posizionato bene. E poi è mio, di conseguenza va bene.

- Prezzo

Si sì, secondo me per quello che offro sì.

- presenza di movida/locali notturni

No, no nella mia zona non ci sono, è tranquilla. No, non credo emh... può essere appetibile per il fatto che ti fai la passeggiata al Lungo Po, sali, sei in Piazza Vittorio, hai dall'altra parte la Gran Madre, se sei turista poi se sotto i portici, hai la Mole a pochi metri... da questo punto di vista sì, può essere appetibile ma non perché sono vicino ai Murazzi, non... nessuno mi ha mai detto "affitto perchè sono vicino ai Murazzi".

- vicinanza a poli universitari

Eh sì ma di solito sono quelli che vengono per fare i master. Cioè, gli stranieri, ho avuto i francesi, olandesi, emh... adesso c'è una ragazza rumena che studia a Parigi... di solito per i Master.

- Sicurezza

Potrebbe... potrebbe essere, perché comunque sei in una zona, sei molto vicina al centro ma nello stesso tempo Via Sineo è anche una via chiusa, nel senso che tu entri, vai a destra e sinistra, finisci nel Po e sei su... non sei su... è una via chiusa, di conseguenza non c'è traffico, una macchina una volta che entra, entra per parcheggiare, non entra per trafficare. Per questo sei... sei comodo, sei in silenzio.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

E' fantastico.

Ci sono cose che cambierebbe?

No. No, perché non ho mai avuto... tutte le volte che ho avuto un problema loro lo hanno risolto, per questo non... mi va bene come la gestiscono, come la sistemano, i messaggi che ti arrivano, come ti informano, i promemoria... cioè ti dà... in realtà non lo considero io per quanta potenzialità può avere, perché ti arrivano un sacco di messaggi dove dici incontri quello, fai quello, se tu lo usi come turista... ti dice emh affittare in base a una tipologia, affitti così, per lavoro, affitti per andare a fare un'esperienza, cioè è talmente ampio che non ce n'è, secondo me, come Airbnb. E ti dà una sicurezza non indifferente, ma mi è anche capitato... tipo una famiglia francese padre e figlio... si vede che la traduzione dal sito era come... io ho due camere, ma non sono delle camere da letto, c'è una camera da letto e una camera dove c'è un divano letto, di conseguenza era molto chiaro, io non ho detto due camere da letto, ho detto due stanze. Ma... si vede che come è stato tradotto non si capiva questa cosa e questi qua arrivano e mi chiedono un secondo letto. Ho detto... io non

ce l'ho, cioè all'epoca non avevo neanche il divano come adesso. E allora non ci siamo capiti, abbiamo sentito Airbnb e da Airbnb mi hanno comunque dato i soldi, a loro han trovato un'altra sostituzione a spese loro, perché non era colpa mia, non è che io ho mentito nella mia descrizione, per questo che... che affitto o che sono come turista, loro hanno sempre trovato delle soluzioni fantastiche.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

E' capitato. Ma non mi piace, perché non mi piace non avere il controllo delle cose, di conseguenza un contratto tradizionale 4+4... se questo qua non ti paga te la prendi nella schiena. E diventa molto complicato e preferisco sempre cose determinate, mi piacciono... tante volte non... mi è capitato che dei clienti mi hanno chiesto "ah hai un appartamento da affittare" se il mio non è affittato dicono... perché preferisco il turista allo studente che è una cosa determinata, da punto A a punto B, te ne vai e preferisco così, al di là del fatto che si guadagna molto di più. Perché se io ho tempo... ad esempio nel periodo non fiscale tante volte lo affitto a giornate, tre-quattro-cinque, una settimana, quello che è perché si guadagna molto di più. Se tu fai 45x30 è tanta roba. E' vero che ti sbatti, sono 1350, sì ti sbatti che vai a pulire, vai a cambiare le lenzuola, cambi gli asciugamani, lenzuola e asciugamani sono più, più usura, c'è più consumo di varie cose ma 1000 ti rimangono. Invece, diversamente quando sei in periodo fiscale l'affitto a 750, non ci penso più, ovviamente crescono anche i consumi di acqua, di luce, di tutto quando... quando ho gente, quando ho più traffico. Ma mmh evito veramente di affittarlo con quelli tradizionali semplicemente per paura che se vanno dentro ti distruggono, perché uno quando sta poco non lo distrugge perché non ci pensa e comunque è attento, quanto danno può fare? Invece se sta tanto tempo... distrugge tutto. Comunque ho fatto transitorio, sì, agevolato.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Dipende da chi... Se avessi più immobili farei... perché credo che investire nel mattone è ancora... anche se lo hanno fatto in tanti, in tanti, in tanti perché tanti dei miei clienti hanno comprato... o se li avevano hanno dedicato... oppure c'è gente che l'hanno fatto a posta per prendere, per fare Airbnb, cioè... è in qualche modo il futuro. Emh mi spiace per gli alberghi.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Per pagare il mutuo. Ma perché mi fido di Airbnb e so che comunque in caso di qualcosa siamo assicurati e siamo protetti... è decisamente meglio di altri sistemi, perché ho provato altri sistemi e sono spuntati un sacco di cose, i tassi sono più alti di Airbnb e poi uno può cancellare e lì ti vanno un po' cani e porci e questa cosa non mi piace assolutamente.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No perché non voglio che la gente stia troppo tempo, voglio avere il mio appartamento a disposizione.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Niente perché se arriva una famiglia con un bambino e non mi paga l'affitto, con la legge italiana che è una legge cattiva, cioè io non li posso sbattere fuori e vado a pagare le tasse e rimango... così. Perché non sei tutelato. Potresti essere tutelato se fai un contratto quello là convenzionato, ma lì un contratto convenzionato in base alla zona, devi andare... adesso hanno fatto le associazioni di categoria, che devi pagarle... e paghi l'avvocato e fai quello, cioè ma per favore, non ha senso. Se non si fa come dico io, la tengo sfitta perché tanto vado a dormire quando ho bisogno io e va bene così, cioè non ho... non ho necessità di farlo a tutti i costi, perché comunque mi costa di meno se lo tengo chiuso che se lo faccio in maniera sbagliata.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Più del 21%? E' già... scusa, allora io per quello che mi ricordo a livello di reddito io lo faccio 21% per come mi conviene, se no lo faccio intorno al 23, di conseguenza non mi cambia. Perché l'affitto può diventare reddito, vuol dire che in base a quante spese ho io, come lavoro, se per caso rischio che vado troppo in negativo, a questo punto certi affitti li pago al 23% perché ho troppa roba da scaricare, ma semplicemente è questo il mio lavoro e di conseguenza so come andare a bilanciare queste cose. Emh per questo... spesso mi è capitato di pagare il 23% ma sono sempre soldi che entrano, non escono. Di conseguenza, non mi cambia. Se mi impone più di 23 mi girano, ma perché mi girano che devo pagare tasse in generale, non apposta per gli affitti, ma se mi fai pagare 23 non mi cambia la vita.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

No, una cosa in più.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Ogni tanto, quando va bene l'appartamento, mi paga i tre mutui che ho. Può essere faticoso ma a questo punto chiedo aiuto alla mia collega, oppure, se c'è bisogno, mando la donna delle pulizie quando, ogni tanto, quando uno, se sta più mesi, che la casa è comunque più un disastro non ho voglia di andare e a quel punto pago la donna delle pulizie che va a dare un rassettata generale e io faccio più le cose di dettaglio, ma vale la pena, cioè è tranquillamente una fonte di reddito, io ho tre mutui, di conseguenza se con... le cose che prendo in un mese mi pago i tre mutui... direi che vale la pena... cioè nel mio lavoro non penso altre cose perché so che se Via Sineo è affittata, io le cose le ho pagate.

INTERVISTA 19- CRISTINA

Età	49
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Architetto/counselor
Composizione nucleo familiare	Sposata
Residenza (area della città)	Pecollina

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Solo uno in zona centrale.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero appartamento.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

Loft.
4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

50 mq.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

L'ho acquistato.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Per investimento nel 2019.
7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

A volte lo seguo a volte no.
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Tra i 47 e i 70 euro.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Seguendo la risposta del mercato.

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Lo affitto solo da 3 mesi ed è stato quasi sempre affittato.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Al momento no ma è probabile che succederà.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

La maggior parte si ferma 1/2 giorni però ho avuto soggiorni più lunghi da 12 a 24 giorni.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Non lo so ancora.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Lo gestisco da sola.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Faccio io le pulizie e utilizzo una tintoria per lenzuola e asciugamani.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Non avevo in mente nessun target, ho ospitato sia lavoratori che turisti che studenti e fino ad oggi mi sono trovata bene con tutti.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

- Prezzo
- Zona

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi
- presenza di movida/locali notturni
- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
- vicinanza a poli universitari
- Sicurezza

Beh direi tutti i punti sotto elencati unitamente al fatto che lo stabile è stato recentemente completamente ristrutturato ed è in un contesto affascinante e l'alloggio è nuovo e ben organizzato (a detta degli utenti). Non ultima la pulizia.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Si.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Va abbastanza bene.

Ci sono cose che cambierebbe?

Un maggior grado di personalizzazione del prezzo e dei costi aggiuntivi, la possibilità di definire settimane o fine settimana di soggiorno a prenotazione obbligata (intendo obbligati a prenotare la settimana intera o dal venerdì alla domenica per esempio).

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

No.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate? \

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Per questioni di guadagno.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

No, se dovessi cambiare non affitto più e tengo la casa solo per noi.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Magari più avanti se gli impegni personali non mi consentiranno di continuare questa attività.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Difficile rispondere dovrei valutare i possibili guadagni nella nuova condizione ed equipararli a quelli di un affitto tradizionale.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Ho già risposto.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

E' solo il modo per pagare il mutuo e le spese dell'alloggio che affitto con Airbnb. Come dicevo all'inizio per me è un semplice investimento.

INTERVISTA 20- TOMMASO

Età	39
Genere	Uomo
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Laurea
Mestiere	Attore, doppiatore e regista.
Composizione nucleo familiare	Fidanzato cin una figlia
Residenza (area della città)	Torino Centro

Dati tecnici annuncio

1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Ho due appartamenti... uno che affitto a studenti normalmente e l'altro, purtroppo (e lo direbbe anche la mia fidanzata purtroppo perché lei non è di questa idea), emh in casa nostra, anche, abbiamo due stanze in più che non ci servono e tendiamo ad affittarle anche su Airbnb e noi affittiamo sia stanze singole che... stanze condivise con altri... inquilini in stanze doppie. Non affittiamo l'appartamento intero. Emh poi ogni tanto faccio anche da co-host per un'altra signora, però una cosa molto saltuaria.

2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Delle stanze condivise e singole.

3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? \

4. Qual è la dimensione in termini di mq?

Ok alcune doppie sono 20-25 mq, le singole sono... credo... ma sinceramente non lo so, emh... sinceramente saranno... quindi 10-12 alcune singole, altre tipo 15.

5. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

Un appartamento l'ho ereditato in parte, quando è mancato mio padre 15 anni fa all'età di 54 anni di un infarto fulminante e sono 15 anni che pago io il mutuo, perciò alla fine l'ho... l'ho ereditato a metà, più o meno, l'altra metà me la sto ancora pagando emh... e l'altro l'ho comprato insieme a mia sorella e poi pian pianino ho comprato anche io la sua metà però in gran parte, per l'80% con soldi ereditati sempre da mio padre perciò diciamo che... è difficile rispondere a questa domanda, entrambi li ho sia ereditati che comprati. Diciamo 50 e 50 anche se forse il vero matematico è più 65-35, 65 l'ho ereditato, 35 l'ho pagato io negli anni, diciamo così.

6. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Quello che abbiamo acquistato è perché mia sorella doveva cominciare l'università ed è nello stesso palazzo dove abbiamo ereditato quello di mio padre e ci piaceva avere due appartamenti nello stesso palazzo. Poi lei è andata via, poi io lì ho cominciato a fare emh... affittare a studenti e fare anche Airbnb.

7. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

Sì, Airbnb suggerisce un prezzo emh io mi attengo abbastanza a... ai prezzi che suggerisce, c'è un minimo e c'è un massimo e tutti... tutte le stanze... tutti gli annunci sono per una stanza soltanto, no? Emh tutti... ho tutta la... tutte le stanze hanno lo smart pricing, che decide Airbnb il prezzo alla fine, no, loro lavorano su percentuali, perciò per più si affitta più loro sono felici.

8. A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Mah, questo dipende anche... tu lo saprai perché stai facendo una ricerca, ci sono anche sconti settimanali e anche sconti mensili... poi calcoliamo anche che il 21% di tutto quel che si guadagna ritorna allo Stato... va allo Stato... emh però a grandi linee per una notte i posti letto in doppia sono tipo 15 e le stanze 20-25 a persona... A grandi linee sono quelle, poi mettiamo anche 15 euro per le pulizie e... e poi bo, calcola che il 21% ritorna allo Stato.

9. Come ha scelto il costo di affitto?

Emh il... infatti prima abbiamo utilizzato quello suggerito dal sito e poi man mano l'abbiamo alzato vedendo che comunque sia girava abbastanza, funzionava abbastanza insomma... in realtà potremmo anche... l'idea è quello di alzarlo progressivamente e valutare poi in base alle richieste quando alzarlo...

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Nei... praticamente sempre, tendiamo a trovare anche a luglio e agosto perché comunque la zona è molto richiesta, è molto bella lì sul lungo fiume.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Eh ogni tanto ci piace, perché c'è una stanza davanti quella nostra da letto che.. non vogliamo che si sia molto casino lì, non affittiamo più a coppie, solo a singole persone così non si mettono a chiacchierare, a fare casino tra di loro... e diciamo che non è sempre affittata quella lì, quella stanza lì, perché comunque è molto vicino a noi, dove sto con la mia fidanzata e nostra figlia e lì abbiamo messo anche un prezzo leggermente più alto, forse di 3-4 euro, così e abbiamo tolto l'uso della cucina e della lavastoviglie per chi rimane meno di una settimana, perché comunque ci piace non averla sempre affittata quella stanza lì. Tutte le altre cerco sempre di affittarle ma non solo con Airbnb, anche al di fuori di Airbnb ed Airbnb tendenzialmente lo usiamo di più come... come posso dire, come tappabuchi, se qualcuno al di fuori di.. cioè gli stessi annunci di Airbnb ci sono anche su Bakeca, su Idealista, su... su altri portali simili... perciò tendiamo, cioè cerchiamo di affittare tutto il più possibile, tranne quella lì davanti la nostra stanza da letto che un po' ci serve farlo ma non

dobbiamo neanche farlo sempre per forza, cioè non è che facciamo la fame se non lo facciamo sempre, però ci conviene farlo ogni tanto.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

C'è chi lo prende per una notte, come succede domani sera e c'è chi lo prende per un mese come... attualmente abbiamo uno qua per un mese. Non saprei farti una media, diciamo che quella che capita più spesso sarà tipo una settimana all'incirca, una-due settimane

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Con Airbnb affitto da circa 5 anni, mi rende all'incirca 6000 euro all'anno, tutto dichiarato, di cui il 21% ritorna allo Stato.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Le prenotazioni le gestisco io.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Il check-in e check-out o io, o se io non ci sono perché viaggio spesso, chiedo ad un inquilino o alla mia fidanzata, per i lavori di casa e manutenzione chiamo amici che son bravi a farli perché io sono una schiappa.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Non ho un target specifico.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

Mah ho smesso di affittare a gruppi di persone. Ho avuto un'esperienza assurda con un gruppo tipo di 9 persone, poi si è intrufolato un decimo che... poi sono andati ad una festa ad ubriacarsi e hanno affittato il mio salotto. Questo qua è tornato a casa, ha suonato ai vicini, è entrato nella casa, ha rovesciato tutte... tutte le... le sedie, i tavoli, la scrivania, ha fatto un bordello che non si capisce e.. e in pratica dopo mi sono... ho fatto causa, non causa, ma ho chiesto la caparra ad Airbnb, sono andati un po' avanti e indietro poi alla fine sono arrivati un 75 euro in più per il disagio, che secondo me valeva molto di più di quello.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Principalmente per la zona, la zona e il quartiere comunque... l'ambiente.

- Prezzo

Si, si sono soluzioni comunque economiche.

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Si beh ci sono un sacco di linee lì a due passi, c'è il... 15, il 16, ti portano ovunque.

- presenza di movida/locali notturni

Molti sono giovani, quindi credo di sì.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì, certo.

- vicinanza a poli universitari

Si qualcuno che è venuto per l'università c'è stato, poi non ti so dire sinceramente... nel particolare.

- Sicurezza

Nessuno me l'ha mai chiesto.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Il sito è fatto bene, ci sono alcune cose che cambierei...

Ci sono cose che cambierebbe?

Emh secondo me dovrebbero fare il booking automatico e il calendario insieme, così puoi fare booking automatico per alcuni periodi, bloccarlo per alcuni.. altri periodi... per le stanze doppie ti chiede di fare un doppio annuncio, di creare un doppio annuncio, secondo me, invece, si potrebbe fare tutto all'interno di uno, così tu affitti la stanza... il posto letto in una stanza doppia e vedi già chi c'è nell'altra, no? Che sarà un altro di Airbnb. Potrebbero fare anche questo, anche farli dialogare tra di loro, diciamo... ah trovo sia stupidissimo che tu non puoi mettere i link di altri

annunci in Airbnb, nella chat di Airbnb perché te li blocca, perciò se tu mi chiedi per una stanza che non è disponibile io non ti posso mettere l'annuncio di un'altra stanza che lo è, che sempre Airbnb è, cioè capisco criptare i link esterni, ma perché criptare i propri link sempre sul sito? Una cavolata. E poi cos'altro.. poi secondo me dovrebbero mettere delle penalità sulle persone che fanno perdere tempo agli host, tipo quelli che fanno mille domande e tutto è perfetto eccetera e poi ad un certo punto "no scusami ho cambiato idea", mi è successo un paio di volte e sono rimasto come per dire... cioè... mi hai fatto perdere mezza giornata per niente... e poi tipo in quel caso lì di quel tipo strano che, dicono che non era neanche tra quelli che doveva essere lì in casa ma si è aggregato, mi ha fatto degli strani danni in casa... secondo me dovevano darmi di più di 75 euro, è stato veramente pochissimo per il disagio che ha comportato questa persona fuori di testa, doveva essere una roba... doveva essere 200 e qualcosa. Comunque tendono a... dare sempre un po' ragione ai clienti più che agli host, diciamo.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Sì, non nell'appartamento in cui vivo ma nell'altro, contratto regolare di locazione o anche la cedolare secca.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Cosa ne penso della mia esperienza affittando tramite contratto normale? Niente. Non ho opinioni, cioè nel senso che alla fine dipende tutto dagli inquilini, se sono piacevoli o regolari ottimo, se non lo sono meno ottimo. Emh la qualità di vita è molto influenzata dalle persone che uno si ritrova in casa, boh. Restare la stessa, migliorare o peggiorare. Se sono tramite Airbnb o se sono tramite contratto normale non cambia molto questo.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Eh soldi, perché ci servono i soldi, perché la vita costa, perché ho un mutuo e due persone a parte me a carico, cioè una fidanzata e una figlia che non lavorano... e devo mantenere tutto e tutti...è una roba in più che ci aiuta, diciamo.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Quello nostro no.

Cosa potrebbe spingerla a farlo?

Mah nulla, stiamo bene con Airbnb e le altre soluzioni... brevi diciamo.

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull’affitto dell’appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Ma è già così da tre anni, lo stato impone un’imposta del 21%. Secondo me sbagliano a farlo e più che un’entrata economica dovrebbe essere vista come il diritto all’ospitalità. Secondo me 21% è assai, non dovrebbero neanche tassarlo quando lo fai in casa propria, ma solo se hai una seconda casa con Airbnb. Il problema è che Airbnb ha riempito un buco che il mercato ha lasciato. Perché la gente per motivi di lavoro, ma anche di piacere, ma più di lavoro, si sposta più che mai. Chi cacchio vuole fare un contratto 4+4 o un 1+1 o uno di un anno che poi devi lasciare prima... oh mi serve una stanza per tre settimane, devo stare lì, cosa fai, vai in hotel? Vai in hotel, vai in un residence, ti paghi... cioè tutto il guadagno del lavoro va in quello, non hai niente.... Cioè Airbnb ha riempito, col buon senso, un buco che... che andava riempito, è una cosa che... che andava fatta in ogni modo. Sennò la gente doveva sempre arrangiarsi in qualche modo assurdo, perciò secondo me è una cosa intelligente. E se uno si mette gente in casa, son cazzi miei, non dello Stato. Cosa vuole lo Stato da me? Se lo faccio in un appartamento in cui io non ci vivo, ok, come ci sono tasse sugli affitti normali tassiamo anche Airbnb, nello stesso modo, che alla fine è sempre quello, quello del 21%, cioè... la percentuale di tasse è uguale. Airbnb viene tassato uguale agli affitti normali. Perciò secondo me è una roba intelligente che andava fatta.

24. Per lei cosa rappresenta l’attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un’entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Una entrata in più.

Che peso/ruolo ha nell’economia della sua famiglia?

Mah, guarda... cosa rappresenta Airbnb... prima che avessimo una figlia non era spiacevole però ora è diventata un po’ una rottura di palle... la mia donna... non le piace, si lamenta, è un problema che stiamo avendo però... lei non lavora e io non guadagno di più di quanto guadagno, ci serve, ci aiuta ad... ad ammortizzare le spese anche, nonostante le tasse.

INTERVISTA 21- VALERIA - (Centro storico)

Età	31
Genere	Donna
Istruzione (titolo più alto conseguito)	Master universitario
Mestiere	Risk manager per la Borsa Valori
Composizione nucleo familiare	Sola
Residenza (area della città)	Torino Centro

Dati tecnici annuncio

1.

Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)

Uno, qui, Via Mazzini.
2.

Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?

Intero appartamento.
3.

Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali?

E' un appartamento da... è un bilocale con quattro posti letto, un divano letto e un letto matrimoniale... al piano terra.
4.

Qual è la dimensione in termini di mq?

60 mq.
5.

L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?

No, l'ho comprato, sì, sì.
6.

Quando l'ha acquistato e per quale motivo?

Per avere un secondo lavoro. Lo scopo non era l'Airbnb, era l'affitto in generale, era un reddito d'affitto ulteriore.
7.

Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso?

No, seguo l'algoritmo. Ho messo minimo e massimo io e... poi faccio fluttuare l'algoritmo.
8.

A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte?

Ma... tra i 40 e i 50.

9. Come ha scelto il costo di affitto? \

10. Quanto spesso il suo appartamento è occupato?

Sempre.

11. Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile?

Al momento no, ma ho cominciato a maggio quindi... non ti so neanche dire l'anno intero, cioè sto ancora vedendo il flusso dell'anno intero, quindi non lo so.

12. Qual è la permanenza media degli ospiti?

Eh... si dividono un po' a metà, c'è chi fa tre-quattro giorni, oppure il mese intero.

13. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?

Eh, no, non te lo so dire. Posso farti un conto... posso farti una media. Mah, diciamo tra i 7000 e gli 8000 euro. Un 20% in più rispetto all'affitto tradizionale. Poi in realtà dipende, perché un posto qua in Via Mazzini no, più o meno porti a casa lo stesso eh, perché anche un affitto lungo qua, in questa zona costa. Se ti sposti un po' più... il mio collega ne ha uno qua in San Salvario e... la differenza è più alta.

14. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi?

Da sola, mia mamma è un back up, ma di ultimo stadio proprio, faccio tutto io in realtà.

Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Faccio tutto io.

Visione/opinione personale

15. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.

Qualunque, non... Beh essendo al piano terra, è messo come affitto per disabili anche, eh perché ha la passerella, è tutto organizzato quindi ho avuto un paio di persone in carrozzina.

Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito?

No direi di no.

16. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela?

Beh innanzi tutto, beh, il quartiere, per dov'è, per la posizione, per il prezzo, perché comunque lo tengo molto basso facendo tutto io, cioè non ho qualcuno che fa le pulizie, faccio tutto io, quindi... e poi perché è carino, è bello!

- vicinanza ai mezzi pubblici/servizi

Sì, sì certo.

- presenza di movida/locali notturni

Bah non credo... forse sì... può darsi.

- vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi

Sì sì, siamo in centro.

- vicinanza a poli universitari

No, non ci ho pensato, devo essere sincera e poi si è vicino, ma non vicinissimo a nessuno, quindi... a parte forse architettura ma neanche vicinissimo però.

- Sicurezza

Sì, assolutamente, qui è tranquillissimo.

Interazione con il sito

17. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?

Sì, è tutto svolto da me.

18. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci?

Non ho avuto problemi.

Ci sono cose che cambierebbe?

No, funziona parecchio bene.

Affitti tradizionali

Esperienze passate

19. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se sì, attraverso quali tipi di contratto?

Sì. Eh o il transitorio o il 4+4.

20. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Dipende da chi ti capita in casa, perché ho avuto anche delle... pessime esperienze, devo essere sincera. Ho avuto due studenti svizzeri qualche anno fa, che ho dovuto sfrattare, ho dovuto sfrattare perché non pagavano da diverso tempo, eh hanno minacciato mio padre, quando è andato mio padre, hanno minacciato mio padre. Poi gli abbiamo fatto firmare cambiali per comunque rientrare dell'affitto, che non ci sono mai state pagate, e in più hanno completamente distrutto l'alloggio prima di andare via, distrutto, cioè non c'erano neanche i muri in piedi quasi, hanno distrutto l'alloggio. Poi abbiamo avuto un paio di ragazzi spagnoli in Erasmus che avevano trasformato la casa in "Torino party night", avevano messo fuori il cartello sul... sul campanello, "Torino party night", però erano simpatici, ci andavo anche io ogni tanto alle loro feste, però insomma anche loro non è che... perché per qualche anno ci siamo appoggiati proprio al servizio... al servizio dell'università, servizio Intesa San Paolo Università di ricerca casa e ci hanno mandato dei personaggi... dei personaggi notevoli. Eh, però diciamo che è stato... meno del diciamo 20% di esperienze tragiche proprio, tragiche, tragiche. Ma io sono tanti anni che affitto casa in realtà insieme a mia mamma, almeno 15 anni, quindi ne abbiamo viste passare di persone, devo essere sincera. Emh boh continuo a farlo perché io... secondo me, non lo so, io do anche un valore sociale a questa cosa, so che non tutti possono comprarsi una casa... però appunto, a volte ti va bene altre... ho pure degli amici... cioè sono rimasta molto amica con delle persone, tutt'ora.

Motivazioni personali

21. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?

Allora, intanto per la posizione, perché comunque è centrale. Poi perché ha una sola finestra, che dà sul cortile ed è al piano terra quindi è un po' buio. Quindi diciamo che per un affitto a lungo termine... sì la trovi la persona, non è quello, però... non so, io non ci abiterei perché comunque ha una sola finestra... cioè ha una porta finestra sul cortile e il resto è una finestra nel bagno. E poi perché voglio cambiare lavoro e rappresenta proprio una cosa transitoria.

22. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?

Sì, sì sì. Ho avuto delle richieste, ci ho pensato, se mi capita una buona occasione lo faccio. Non è... poi dipende cosa farò, se adesso cambio lavoro, ho bisogno di un po' meno soldi, oppure ho

più... cioè dipende anche dal mio impegno, perché adesso ho poco impegno al lavoro, lavoro qui vicino, posso... se avessi un lavoro più [impegnativo], non potrei gestire l'Airbnb tutti i giorni quindi a quel punto tornerei ad affittarlo a lungo termine.

Cosa potrebbe spingerla a farlo? \

23. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?

Boh valuterei... sì, credo di sì, cioè non lo so, devo essere sincera, bisogna vedere sul... sul momento e la legge. Io sarei assolutamente d'accordo di avere un massimo... un massimo di alloggi per persona, per proprietario, perché so che è un problema, conosco il problema eh o anche più tasse per carità. Cioè, allora, più tasse è una questione diversa perché la legge deve essere uguale per tutte le questioni, se io faccio un affitto e tu fai un affitto non è che posso strafare, cioè la legge deve uguale. Quindi va bene. Limitare un numero o comunque tassare grosse patrimonializzazioni, sì.

24. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale?

Un secondo lavoro.

Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Un terzo, cioè personale eh, non della mia famiglia.

LE INTERVISTE ALLE AGENZIE

.....

AZIENDA 422 REAL ESTATE

- 1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?

Allora, eh su di noi un effetto positivo, nel senso che ci ha permesso di affittare a prezzi più alti a lungo termine, perché noi riusciamo ad affittare a prezzi più alti a discapito di una durata minore, di solito facciamo contratti dai 6 agli 8 mesi, a seconda delle persone, il prezzo è più alto però accettiamo più inquilini, accettiamo anche che vadano via a luglio perché sappiamo che poi a luglio-agosto e settembre posso affittarli su Airbnb quindi, avendo una... una offerta maggiore, la domanda rimane la stessa e quindi il prezzo sale, e quindi alla fine... ho più persone che mi chiedono l'appartamento che posso affittare e quindi posso far salire il prezzo.

- 2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?

Secondo me permetterà una crescita dei prezzi, perché... te l'ho detto, si aumenta l'offerta e riduce la domanda, i prezzi salgono. Ma se Airbnb influisce sull'aumento della domanda per cose come l'aumento di turisti, è giusto che i prezzi salgano e io penso che questo sia il normale andamento di domanda e offerta. Io proprietario sono contento se i prezzi salgono perché posso affittare per maggiori ricavi. Il cliente e lo studente se i prezzi salgono sono scontenti. Però questo è il normale andamento delle fasi economiche. [E questo non ha un impatto negativo sul mercato immobiliare?]. Secondo me l'impatto è positivo perché se aumenta il turismo aumentano gli affitti brevi, chi affitta a breve termine ha maggiori ricavi. Chi affitta a lungo termine, riducendosi, cioè, aumentando la domanda e riducendo l'offerta, ci sono più persone che vogliono casa, meno persone che ce l'hanno e il prezzo sale, quindi il mercato cresce, a discapito degli studenti. Ora è chiaro che questa è una situazione che ha punti positivi da una parte, punti negativi dall'altra e in base a dove ci si trova sì... però è il normale andamento del mercato, è come penso debba andare. Quindi sono assolutamente favorevole. Detto questo c'è da aggiungere, che è una cosa da considerare che... questo è abbastanza generale come discorso sull'andamento del settore immobiliare in Italia, che io penso sia destinato a crescere, come è cresciuto in tutta Europa, tranne che in Italia, in America ha già recuperato i numeri prima della crisi quindi si è destinati a raggiungere quei numeri. Detto questo, c'è da considerare un fattore importante che è quello del calo demografico. Quest'anno in Italia c'è stato il numero di nascite più basso degli ultimi 30 anni, anche durante la guerra e tutto quanto, quindi questo calo demografico porterà tra 20 anni ad avere un numero di popolazione più basso. Il numero degli immobili... l'Italia è abbastanza ferma sulla costruzione di nuovi immobili, perché ce ne sono già tanti, si punta a rivalutarli e non a farne di altri. Questo calo demografico porterà tra 20 anni ad avere meno persone che cercano casa, il numero di case sarà sempre lo stesso più o meno, quindi cosa succederà? La domanda scende, l'offerta rimane uguale e il prezzo scende, però questo tra 20 anni, adesso...

- 3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?

Allora, un calo no, noi abbiamo sempre tantissime richieste per gli appartamenti, considera che ne

gestiamo 42, quindi quando un appartamento si libera e facciamo pubblicità, richieste da studenti ne arrivano tantissime, quindi non ho notato un calo. Una cosa che ho notato è che tramite Airbnb non mi chiedono soltanto gli affitti a breve termine, ma tramite Airbnb mi chiedono anche gli affitti a lungo termine, quindi mi capita di ricevere richieste tramite Airbnb per affitti a lungo termine e spesso volte mi è capitato di incontrarmi con le persone che magari affittavano l'appartamento con Airbnb per una settimana, si trovavano bene, gli piaceva e mi chiedevano di fare un contratto per sei mesi. Quindi... al contrario con Airbnb ho avuto più richieste di locazione a lungo termine perché... sono entrato in contatto con alcuni clienti per un affitto a lungo termine tramite un affitto breve. Quindi io metto l'annuncio su Airbnb e o mi chiedono direttamente di fare una prenotazione per sei mesi, magari mi chiedono uno sconto perché giustamente stanno più tempo, oppure vengono e se gli piace l'appartamento mi chiedono di fare un contratto. Succede soprattutto con studenti o persone straniere che hanno difficoltà con il reperire, trovare appartamenti... Airbnb la vedono come una sicurezza e hanno maggiore possibilità.

- 4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?

Allora, una cosa che ho notato è che il sito si presenta molto bene, con un design particolare che dà... che trasmette tranquillità, serenità. Oltre questo c'è sicuramente l'effetto del passaparola. Mi ricordo che 6 o 7 anni fa, quando iniziavo a viaggiare, avevo trovato questo sito, Airbnb, quando ne parlavo agli altri ragazzi con cui viaggiavo quasi nessuno lo conosceva. E poi dopo c'è stata l'esplosione, adesso chiunque va in viaggio usa Booking o Airbnb, perché si fidano. Anche il supporto dei clienti è importante.... E poi principalmente il vantaggio economico perché con Airbnb puoi vedere tutti gli appartamenti a disposizione, chi vuole risparmiare riesce a risparmiare magari con un appartamento non bellissimo, però in zona centrale....

- 5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

Allora, i motivi per cui ci si appoggia ad Airbnb sono: 1) I proprietari vogliono in futuro vendere l'appartamento, quindi non vogliono legarsi a qualcuno per tanto tempo. 2) perché pensano, ritengono, hanno provato che tramite Airbnb hanno maggiori ricavi e 3) presumo che l'idea sia quella di avere maggiore sicurezza, di ricevere un compenso, quando in realtà non è proprio così, perché... tecnicamente facendo le regole, affittando tramite Airbnb, tu devi comunque fare un contratto di locazione all'inquilino anche se rimane per un solo giorno, sei tenuto a fare questo contratto e l'inquilino, così come in altri casi, può tecnicamente rimanere nell'appartamento, occupartelo e non pagarti. E in quel caso tu non sei neanche tutelato perché non hai fatto un contratto a lungo termine. Se lui non paga Airbnb, però rimane nell'appartamento, tu comunque hai l'appartamento bloccato, una persona che non ti paga, e niente.. cambia poco. In genere non succede, cioè è capitato però tecnicamente il rischio è lo stesso, ma analizzando i numeri si riduce.

SAN SALVARIO

AGENZIA SOLO AFFITTI

1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?

Eh allora diciamo che ha avuto un certo impatto... però non come si pensa. Allora le spiego, è una cosa legata molto alle zone, quindi ci sono zone, emh parliamo di Torino naturalmente, in cui l'impatto è stato zero nel senso che non sono zone che hanno nessuna vocazione per quanto riguarda le locazioni di breve durata. Per le locazioni di breve durata ci può essere un certo interesse soprattutto per quanto riguarda le zone vicino alla stazione per esempio, quindi per turisti che vengono qua per qualche giorno-una settimana, oppure specificatamente vicino località che attirano flussi turistici, ma per dirti l'impatto non è stato altissimo anche perché nel tempo si è diluito. Allora, in altre parole, il privato che ha provato a fare gli affitti con Airbnb o comunque a fare locazioni brevi, ha cominciato, l'ha fatto, si è immaginato dei grandi guadagni e poi dopo ha dovuto fare i conti con una cosa che oggettivamente c'è, cioè il fatto che se io faccio locazioni brevi ho alcuni problemi: il primo è che non avrò mai una percentuale di pieno al 100%, quindi ci sono dei mesi in cui guadagnerò bene e dei mesi in cui mi terrò la casa vuota e devo fare la media, quindi se il pieno non supera il 60-70% c'è il rischio che non mi convenga, che è il primo aspetto. Il secondo aspetto è quello del check-in e check-out: cioè se io faccio locazioni brevi devo dare una casa pronta con tutto e quindi ho bisogno di accogliere chi arriva e, come dire, di essere presente quando se ne va. Questo vuol dire un impegno. Allora o io ho 20 alloggi e quindi posso mettere una persona che si occupa specificatamente di questo o altrimenti, se lo devo fare io come privato per magari due, tre, quattro stanze emh diventa un impegno oltre al problema di pulizie eccetera, diventa un impegno in cui, se mi metto a calcolare il tempo, mi rendo conto velocemente che non mi conviene. Quindi io ho visto molti che si sono avvicinati a questo mondo ma la maggior parte hanno lasciato perdere perché non era... non era sostenibile... quindi alla fine questo è un tipo di lavoro che ha senso se uno ha un numero importante di alloggi, quindi da 10 in su per capirci, infatti noi come Solo Affitti abbiamo anche delle locazioni brevi, però al di sotto di almeno 10, ma 10 sono pochi, ce ne vogliono di più per tenere in piedi questo tipo di attività, i costi di gestione sono troppo alti... oltre alle percentuali che si prende Airbnb eccetera eccetera. Diciamo che c'è stato un po' di diminuzione all'inizio del fenomeno, adesso è come prima perché molti tornano, cambiano idea. Poi questa è una zona in cui la maggioranza dei proprietari vuole affittare a studenti, con canone concordato studenti.

2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?

Bah sono convinto... allora, intanto il governo sta parlando di una legge per cui sopra un tot. numero di locazioni bisogna diventare impresa e si diventa albergatori... emh quindi questo scoraggerà qualcuno, perché la mia percezione è che molti di quelli che fanno affitti brevi oggi evadono... brutalmente, quindi se dovessero pagare le tasse il breakeven si abbassa, nel senso che bisogna avere una percentuale di pieno nel corso dell'anno più alta. E quindi... secondo me non avrà un impatto... si ce l'avrà, ma non devastante.

3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?

Mah ripeto, no, cioè c'è stata un po' questa cosa all'inizio e poi molti hanno lasciato perdere. Ripeto, tolte alcune zone particolari, che sono le zone sostanzialmente vicino alla stazione, dove la gente viene e sta una settimana... sulle altre zone no, perché l'affitto breve è legato a un tipo di utenza che... allora, generalmente non ha l'auto, perché per esempio a San Salvario se venisse uno che ha l'auto sua personale, eh si paga un euro e cinquanta di parcheggio l'ora, cioè non è sopportabile e quindi sono persone che si muovono con... senza automobile e che quindi hanno un bisogno assoluto di essere comodi col trasporto pubblico. Che è anche uno dei motivi per cui, in altre zone di Torino... cioè, in zone di Torino più decentrate, perché uno può venire a Torino a farsi una settimana e poi dire boh vabè, non vado in centro, vado... mi sposto dal centro, eh però dopo si deve muovere, quindi ci sono zone che sono.... Non sono funzionali a questo tipo di utenza.

4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?

Bah, allora, diciamo che oggi, se parliamo di affitti, quindi non solo di Airbnb, ma anche l'affitto normale, quindi per l'affitto residenziale normale passa tutto per le piattaforme digitali, cioè l'epoca in cui il cliente vedeva l'annuncio in vetrina, entrava per chiedere della casa non c'è, non esiste più, cioè nel senso che noi abbiamo gli annunci in vetrina, sì ne mettiamo qualcuno ma onestamente se abbiamo case "buone" sulle quali sappiamo che avremo delle richieste non le mettiamo nemmeno in vetrina, ci affidiamo ai portali immobiliari. Intanto consideri una cosa, o io abito in San Salvario e cerco una casa in San Salvario, allora ha senso che io vada a chiedere all'agenzia di San Salvario se ha qualcosa in zona. Altrimenti se cerco in San Salvario e magari abito... facciamo il caso degli studenti: gli studenti per definizione non sono di Torino, ok? Quindi sono obbligati ad affidarsi alle piattaforme. Questo discorso degli studenti, se lo sposto sull'utenza di Airbnb, cioè di gente che viene da altre città...e come fa sennò? Cioè cosa fa, si mette a telefonare a tutti i... cioè non ha senso. Quindi va su internet, si guarda le foto, spera che siano esaurienti, si fa i suoi confronti e usa queste piattaforme digitali com'è normale che sia. Secondo me cresceranno ancora d'importanza, adesso con il Coronavirus, noi non possiamo fare vedere le case, quindi l'attività è abbastanza ferma e ci stiamo mangiando le mani perché su alcuni alloggi su cui abbiamo delle richieste, cioè se l'alloggio è occupato da qualcuno che se ne va tra un mese io non posso portargli qualcuno dentro a vedere la casa, primo perché è proibito e secondo perché è pericoloso. Allora da questo punto di vista la decisione che abbiamo... la determinazione che abbiamo è quella che d'ora in poi su tutte le case arrivano i filmati. Filmato che riduce di molto le visite necessarie alle case.

5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

Allora... ci sono due motivazioni: la prima è di carattere economico, diciamo che è l'avidità dei proprietari se lo vogliamo riassumere proprio con un termine brutale. Poi ce c'è un'altra che è importante che è la questione psicologica: allora se lei va su Immobiliare.it, che è diciamo il portale più importante e si va a vedere i prezzi di vendita al metro quadro delle case, lì c'è lo storico degli ultimi 8 anni e c'è sia lo storico dei prezzi di vendita che lo storico dei prezzi d'affitto. Se lei va a vedere il trend delle vendite, il prezzo al metro quadro di vendita è sceso del 30%. Il prezzo di affitto emh sto parlando di Torino città perché è l'unico dato che ha un po' senso. Tenga conto

che sono i prezzi offerti in affitto, quindi ci può essere un prezzo reale che è leggermente più basso bisogna vedere i dati dell'Agenzia del Territorio, ma quello che sto dicendo io è immediato e comunque è simmetrico rispetto all'altro... i prezzi degli affitti sono scesi dell'8%. Quindi chi ha una casa in vendita, che ha acquistato a prezzo di mercato 8 anni fa, quando se la rivende se la rivende ad un 30% in meno, ok? Invece chi affitta, è vero che il canone di affitto è leggermente sceso anche perché sono aumentati di molto i canoni concordati che hanno abbassato la media del prezzo al metro quadro, però in questi 8 anni si è preso, come dire, emh si è messo in tasca tutti i soldi delle locazioni quindi se qualcuno ha una casa vuota da 8 anni, oltre ad aver perso il 30% del valore ha anche i costi di tenere una casa vuota 8 anni, che sono dai 2 ai 4mila euro l'anno, che voglio dire, non sono proprio poco. Chi si affida, chi fa la scelta di Airbnb, ti dicevo prima, la seconda motivazione è che sono proprietari che non vogliono vincolarsi per un periodo troppo lungo da un lato, quindi pensano che potrebbero aver bisogno di vendere la casa e quindi non vogliono fare affitti lunghi. Altro motivo... è che se io metto una famiglia in un alloggio e mi trovo con marito, moglie e tre figli piccoli, non li mandano mai via, ma se ci metto un cliente Airbnb o anche uno studente 1) pagherà perché pagano i genitori e con quello che costa tenere un ragazzo all'università in un'altra città, sicuramente pagheranno l'affitto come anche i clienti su Airbnb che pagano direttamente Airbnb 2) mi impegno per un periodo corto. Con Airbnb puoi fare la stessa cosa ma tra due mesi e due anni sostanzialmente non cambia nulla. Questo è il motivo sostanziale del successo dell'affitto breve, guadagnano di più da un lato e dall'altro non si impegnano per periodi lunghi.

AGENZIA TECNOCASA

- 1) Dal punto di vista stretto e tradizionale, la casa è un bene che si apprezia nel tempo. Ma se guardiamo la realtà attuale, vedo che la domanda di abitazioni è molto alta. In particolare, per la tipologia di business, posso dire che l'immobile sia per locarlo non solo a breve ma soprattutto nell'ultimo anno ha visto un aumento non tantissimo ma circa il 10-15%. Le case vengono acquistate per più persone. A San Salvario, quindi sono le case a tre camere al centro. L'immobile più venduto è quello molto stretto, per una persona o due studenti, quindi sì, sinceramente, devo dire che con la disponibilità finanziaria bilocale e trilocale, puoi fare un ottimo medio-budget di acquisto. Quindi se te lo compri costa meno e se ci metti più persone poi rispondere alla domanda.
- 2) Quale impatto avrà, a breve, la crisi?

Eh c'è da dire che, di sicuro, ci sarà un impatto. Scomparendo, grazie ad Agevolazione, la possibilità di trovare degli... delle case in affitto. Se metto uno studente mi paghi 6 mesi, potrebbe non pagare molto le persone che hanno comprato danneggiando a chi... ha comprato.

- 3) In questi ultimi anni avete visto un trend di crescita del mercato immobiliare?

No, devo ammettere che, proprio queste agevolazioni, quelle a lavoratori 18 mesi, tu lo affitti a un... a un canone fisso e portandoti in detrazione.

- 1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?
-

Sull'impatto proprio strettamente immobiliare di sicuro ha avuto dei lati positivi perché si è aggiunta un'altra fetta di mercato al quale... Non possiamo... Però se facciamo un piccolo passo indietro, per avere una casa da locare con Airbnb, devi acquistarla. Quindi sotto questo punto di vista ha aumentato le compravendite, che ci hanno dato la possibilità di effettuare una nuova tipologia di business, possiamo dire. Abbiamo molte più persone che vengono ad acquistare un immobile sia per localo normalmente, sia avendo questa nuova possibilità, molti giovani lo fanno, soprattutto nell'ultimo anno che ha fatto proprio un boom lì nell'immobiliare, una piccola parte, non tantissimo ma circa il 10-20% di acquirenti poi locano con Airbnb. [Quali tipologie di case vengono acquistate per poi esserelocate su Airbnb?] Allora, io lavoro nelle zone universitarie di San Salvario, quindi sono a stretto contatto con gli studenti e con Airbnb, perché siamo vicino al centro. L'immobile più venduto statisticamente è il bilocale. Perché il monolocale ha un utilizzo molto stretto, per una persona massimo. Nel bilocale invece ci si può adattare una coppia o uno studente, due studenti, quindi ha un bacino di utenza più ampio, e poi anche il trilocale, sinceramente, devo dire anche lì, perché lì metti due studenti, un famiglia, un single con... più diciamo disponibilità finanziaria, quindi... se devo andare proprio a toccare statisticamente ti dico bilocale e trilocale, puoi fare un po' di speculazione economica, con un piccolo budget... "piccolo"... medio-budget di acquisto riesci poi a locare facilmente l'immobile, la differenza è di un... 120 mq, quindi se te lo compri costa tanto, ristrutturarlo costa tanto, a localo poi non sai bene a chi perché se ci metti più persone poi magari te lo distruggono quindi diciamo i... sono bilocali e trilocali, per rispondere alla domanda.

- 2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?

- Eh c'è da dire che, di sicuro, sta togliendo una fetta di clienti, tipo gli affitti a famiglie stanno
- scomparendo, grazie ad Airbnb e agli affitti a studenti, le famiglie ormai hanno molta difficoltà a
- trovare degli... delle case in affitto perché ai proprietari sconviene economicamente perché se ci
- metto uno studente mi paga quasi sicuramente per qualche anno. La famiglia potrebbe stare tanti
- anni, potrebbe non pagarmi, quindi di sicuro ha avuto un impatto molto... diciamo ha agevolato
- molto le persone che hanno bisogno appunto di un... di una locazione a breve termine, ma sta
- danneggiando a chi... ha una famiglia, perché non riesce a trovare un affitto.

- 3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?

- No, devo ammettere che, invece stanno aumentando le persone che registrano, poiché avendo
- appunto queste agevolazioni fiscali, sempre dei transitori parlo eh, quindi 3+2, quelli a studenti,
- quelli a lavoratori 18 mesi, alla fine conviene registrarlo perché ti fanno pagare meno tasse. Quindi
- tu lo affitti a un... a un canone più basso, di un contratto libero, però il reddito annuo, registrandolo
- e portandoti in detrazione IRPEF e IMU, è maggiore alla fine. Quindi molti, al posto di affittare un

bilocale a 400 euro, ti faccio un esempio, lo affittano a 350 a studenti e annualmente percepiscono un reddito più alto quindi lo Stato è più felice perché così tutti registrano e pagano le tasse, il proprietario è felice perché paga meno tasse anche se sembra un po' inverosimile ma è così, e quindi stiamo riscontrando molti clienti che registrano anche soprattutto in case molto grandi, quando metti 4-5 studenti... Una volta non si registrava mai, perché c'erano davvero molte tasse, adesso con queste agevolazioni fiscali, registrano contratti molto di più. [Quindi non avete visto, visto una diminuzione di affitti normali? Cioè Airbnb non ha impattato granché su questa fetta di contratti per studenti insomma?] Mmh ma devo dirti, come ti accennavo il tempo, molte persone non hanno tempo di affittare su Airbnb, di sicuro conviene economicamente, ma non avendo tempo non ha rubato tutto questo mercato, anzi ha aggiunto persone che si interessano all'immobiliare, quindi acquistano proprio per quello scopo. Non va a togliere tantissimo all'affitto normale, però almeno nella mia zona dove lavoro io, che è quella che va da Corso Marconi a Corso Bramante, che è tutta quella fetta di San Salvario, affitto molto di più a studenti che ad Airbnb.

4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?

Eh il successo della piattaforma è, ti dico, non so se rispondo bene alla domanda, dipende molto da come piazzii il tuo immobile, cioè il successo di questa piattaforma va all'impegno che ci dedichi, cioè devi fare un'analisi di mercato, devi vedere il tuo immobile, a seconda dei metri quadri, quanto costa rispetto agli altri, devi... devi impegnarti, secondo me è molto l'impegno che determina il successo di questa piattaforma e soprattutto come ti accennavo la cosa principale è il basso budget che ci devi dedicare. Perché appunto comprandoti un monolocalino puoi avere la tua attività imprenditoriale, cioè l'affitto, monocamera... lo limiti un po' quindi la possibilità che molti possano accedervi senza troppo... troppa difficoltà, senza avere una laurea... cioè per farti capire... il fatto che comunque sia legato tutto alla tecnologia e quindi da casa si riesca a fare... un po' tutto.

5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

Eh guarda, questo è simile un po' al discorso che abbiamo fatto prima, quindi se devo farti un elenco di punti sono 1. La paura delle morosità, così non ci sono quelle paure lì. 2. Il fatto comunque di non tenersi troppo legati a una persona che magari oltre a non pagarti non ti piace, ti rovina l'immobile... e soprattutto molti lo prendono come attività secondaria, cioè arrotondano proprio dedicando del tempo a questa attività, quindi dico io lavoro part-time, mi dedico e faccio quest'attività, quindi proprio una cosa anche di piacere personale... e poi con un piccolo budget riesci a diventare un piccolo imprenditore, perché tu hai la tua casa, che va bene, che ti frutta del denaro, quindi tu vai lì, la migliori, ci investi dei soldi quindi diventa proprio... ecco... in altri termini, un piccolo videogioco, cioè che tu vai proprio lì e hai la tua attività che ti procura del denaro, quindi molti si interessano a ciò, al posto dell'affitto che è proprio più una cosa tipo bancaria, investo 100 e mi torna 105, Airbnb proprio devo fare le foto belle, devo avere un alloggio particolare, devo renderlo appetibile, faccio la pubblicità... è proprio una cosa che ti... ti può appassionare. Eh è' un po' un insieme di questi punti qua, poi... comunque la tecnologia sta avanzando nel mondo di... di tutte le attività, che siano l'immobiliare o l'alimentare, qualunque

sia e quindi la tecnologia importa molto in questo, perché riesci a fare quasi tutto su internet adesso, la casa non vengono a vederla da me, la vedono su internet, fanno due foto con un click e io ho prenotato, quindi anche quello la "smalticità", passami questo termine, di questo lavoro, di questa attività rende... appetibile il farlo.

VANCHIGLIA

.....

AGENZIA SOLO AFFITTI

1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?

Guardi, sicuramente nelle zone dove ci sono le università ha portato via parecchio lavoro, perché comunque oltre Airbnb il mondo dello studente è molto ricercato dai proprietari anche se poi magari l'affitto non è poi così lungo, però è un affitto sicuro, tranquillo, voglio dire non è un rischio affittare allo studente. Studente e pensionato sono gli inquilini più ambiti dai proprietari. Però ha portato via del lavoro, io proprio in questi giorni ho fatto un giro di telefonate per capire se volevano convertire la loro modalità appunto di Airbnb perché, secondo me, con questo problema del Covid sarebbe meglio poter affittare per un periodo leggermente più lungo che l'affitto breve, perché avranno... hanno sicuramente ricevuto tutta una serie di disdette proprio per questo motivo del Covid, ecco. Sì, poi, mi è capitato anche di sentire di persone che si rivolgono soprattutto a queste agenzie che fanno aste immobiliari, comperano in queste zone così un po' come Vanchiglia, Aurora e comperano questi appartamenti vecchi da mettere a posto o magari che sono all'asta, spendono poco e poi li mettono sul mercato con gli affitti brevi.

2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?

Secondo me, gli affitti tradizionali, proprio per questo problema dell'emergenza sanitaria sono destinati a salire, ad aumentare perché la vendita in questo momento entrerà in crisi più di quanto lo era già e quindi per ragioni di logica, se entra in crisi la vendita, l'affitto è destinato a salire, ecco, ad aumentare. Le scelte sicuramente saranno orientate verso l'affitto perché ancor di più ci sarà spostamento di personale che da un posto va a lavorare in un altro oppure... va be', lo studente quello è il classico giro di sempre, quindi i numeri non dovrebbero cambiare, però c'è da dire anche questo, che comunque la situazione economica non sarà delle più fiorenti e di conseguenza anche lo studente dovrà cercare di ottimizzare al massimo, ma comunque uno studente che viene da fuori, lei lo sa perfettamente, da qualche parte deve andare a dormire e troverà la soluzione più economica probabilmente, probabilmente faranno delle strutture, tipo gli ostelli, queste cose qui prenderanno... prenderanno piede di più.

3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?

Beh noi abbiamo aperto il mese scorso quindi non posso darle una risposta esauriente su questa cosa qui. Penso che comunque essendoci tutti questi siti online che permettono di mettere in affitto le proprie case capita spesso che qualcuno faccia da sé, però penso che molti poi tornano indietro perché hanno difficoltà a trovare inquilini giusti.

4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?

Dipende dal fatto che comunque uno non si deve impegnare poi più di tanto, nel senso che con Airbnb è un mordi e fuggi e lei paga come se fosse praticamente un albergo e non ha il problema di intestarsi delle utenze, non ha nessun tipo di problema se non quello di pagare il conto prima

di andare via, non ha delle cauzioni da dover lasciare lì e poi doverle recuperare e avere lì... praticamente lei lascia la cauzione su Airbnb con la carta di credito e poi basta. Sicuramente cioè questa cosa è comoda, però tutto dipende un po' dal tempo in cui uno si deve fermare. Però c'è il pro che comunque se non le piace lei dopo una settimana se ne va via e non è vincolato. E' solo una questione di vincoli, poi in realtà viene anche servito perché Airbnb le dà comunque dei servizi no? Le dà la biancheria, le dà a volte la colazione, le dà tante cose che comunque... però a conti fatti alla fine secondo me la locazione tradizionale conviene poi ancora eh.

5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

Perché secondo me l'affitto breve dà al proprietario più la garanzia di essere pagato a breve termine, solo per quello. Infatti con l'affitto breve, come dicevo prima, ha meno vincoli, se ci sono problemi uno riesce a districarsi abbastanza in fretta e dà meno... dà meno vincoli, solo per quello. Appunto riesce a far girare di più l'appartamento, cosa che invece magari con l'affitto tradizionale l'appartamento gli sta fermo più tempo, perché magari se va via qualcuno magari con l'affitto tradizionale l'appartamento gli può star chiuso tre-quattro mesi, sei mesi, otto mesi. C'è un signore, le faccio un esempio, mi voleva dare un appartamento in zona Aurora, un bell'alloggio all'ottavo piano e mi ha detto "eh sono due anni che è chiuso perché comunque non riesco mai a trovare l'inquilino giusto" e io gli ho detto "per forza, lei continua a metterlo su Bakeca [Bakeca.it], su quelle cose lì, non si affida a un'agenzia, e poi chiedeva comunque anche una cifra spropositata e io gli ho detto "secondo me la cifra che lei chiede in questa zona è un po' fuori, abbassi magari di 100 euro, vedrà che lo affitta anche più facilmente, questo per ritornare al discorso del fai da te e dei proprietari che comunque non guardano... che so, vogliono il 4+4 per chiedere la cifra che vogliono perché secondo loro vale quello però il mercato quell'appartamento lì lo dava a 100 euro in meno. Aurora che è qui a fianco, è anche una zona particolare eh, adesso molti stanno investendo e stanno trasformando i loro hotel in queste strutture ricettive così come Airbnb, residence ecc. C'è anche da dire questo, prima la zona del quadrilatero era la zona della movida, poi la zona della movida si è spostata in Vanchiglia perché al Quadrilatero ci sono stati dei problemi tra i residenti, adesso in Vanchiglia ci sono gli stessi problemi che prima c'erano al Quadrilatero, quindi fra un po', molto probabilmente, è vero che la convivenza con questi extracomunitari e gli studenti non so se potrà andare tanto bene, se dovesse spostarsi in zona Aurora, però vedo che comunque la moda cambia, vedo che la gente si trasforma, poi basta che aprano una branca dell'università in quella zona lì ed ecco che la tendenza sarà poi di andare lì. Diciamo che lì ormai il mercato è anche saturo di extracomunitari, di tutti quelli che ci sono a Porta Palazzo, il mercato è quello lì, è questa la realtà.

AGENZIA TECNOCASA

- 1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?

Aibnb da quando è nato non ha impattato in modo importante in Vanchiglia, anche perchè molti proprietari di immobili che affidano a noi la locazione, preferisce utilizzare un classico contratto ad uso studenti.

- 2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?

Sicuramente sugli affitti tradizionali, nel tempo, secondo il mio giudizio personale, impatterà non oltre il 30%.

- 3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?

Assolutamente no, i contratti di tipo transitorio vanno per la maggiore anche perchè Vanchiglia si trova proprio al centro dei principali poli universitari di Torino, e comunque per esperienza personale ad oggi la percentuale dei contratti di locazione non registrati è esigua.

- 4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?

Non ho capito la domanda.

- 5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

La formula affitto breve o transitorio è sicuramente molto più snella dal punto di vista contrattuale, sicuramente meno vincolante dal punto di vista temporale e decisamente più redditizia.