



**Politecnico
di Torino**

Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale
In Ingegneria Gestionale
A.a. 2020/2021
Sessione di Laurea dicembre 2021

Il modello di sharing economy e la diffusione di Airbnb nella regione Sardegna

Relatore:
Prof. Luigi Buzzacchi

Candidato:
Paolo Ledda

SOMMARIO

INTRODUZIONE	4
CAPITOLO 1: LA SHARING ECONOMY	7
1.1 Differenti tipologie di sharing economy.....	9
1.2 Categorie che impiegano le piattaforme di sharing economy.....	10
1.3 Airbnb e le esternalità generate dall'economia della condivisione.....	12
1.4 La quotazione in borsa di <i>Airbnb</i>	15
1.5 La regolamentazione della Sharing economy.....	15
CAPITOLO 2: AIRBNB, VANTAGGI E SVANTAGGI	18
2.1 Business model di <i>Airbnb</i>	18
2.2 Influenza della piattaforma <i>Airbnb</i> sui canoni di locazione per lunghi periodi nelle località francesi.....	20
2.3 Influenza della piattaforma <i>Airbnb</i> sui canoni di locazione per lunghi periodi nella città di New Orleans.....	21
2.4 Lo spopolamento delle città.....	22
2.5 I vantaggi di <i>Airbnb</i>	24
CAPITOLO 3: ANALISI DEL DATABASE	28
3.1 Modifiche database <i>Airbnb</i>	28
3.2 La Sardegna – panoramica sulla popolazione e sull'economia regionale.....	29
3.3 Suddivisione database <i>Airbnb</i> della Sardegna.....	31
3.4 Analisi delle singole Aree.....	41
Area 1: GALLURA.....	41
Area 2: CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI.....	55
Area 3: NORD OVEST SARDEGNA O EX PROVINCIA DI SASSARI.....	69
Area 4: SULCIS IGLESIENTE.....	81
Area 5: BARBAGIA-OGLIASTRA.....	94
3.5: Confronto tra le aree ed analisi dei risultati.....	105

INTRODUZIONE

Nell'ultimo decennio l'affermazione della sharing economy ha inciso profondamente sull'economia tradizionale e sulle abitudini dei consumatori.

Tale mutamento è avvenuto grazie alla creazione di numerose start-up e piattaforme online che consentono l'interazione tra gli utenti in modo tale da poter scambiare i propri beni.

Al giorno d'oggi, gran parte della popolazione utilizza quotidianamente beni e servizi in condivisione; ciò riguarda principalmente gli alloggi e gli spostamenti con autoveicoli, motocicli e cicli, talvolta anche tramite servizio taxi.

L'obiettivo di questa tesi è quello di fornire un'analisi sulla piattaforma leader dell'economia della condivisione nell'ambito immobiliare, ossia *Airbnb*, concentrandosi, in particolare, sul mercato degli affitti a breve termine nel territorio della regione Sardegna mediante l'utilizzo del database fornito dalla società *Airdna*.

Le motivazioni che hanno condotto ad eseguire uno studio in tale ambito sono molteplici. In primis, la Sardegna è considerata una meta turistica d'eccellenza, grazie all'ampia offerta di paesaggi rinomati in tutto il mondo per la loro rara bellezza. Con il diffondersi del fenomeno degli alloggi in condivisione, a qualsiasi turista è offerta l'opportunità di soggiornare in località turistiche o meno dell'isola, anche a cifre modiche.

Tuttavia, il PIL pro-capite della regione si attesta al di sotto della media del PIL pro-capite nazionale. Pertanto, la sharing economy rappresenta una possibilità concreta tramite la quale ottenere un aumento delle entrate economiche.

Inoltre, il modello di business degli hotel non si adatta alla forte stagionalità che caratterizza la domanda da parte dei turisti; in passato, ciò ha causato un aumento esponenziale dei prezzi ed il non soddisfacimento della domanda. Pertanto, l'affitto a breve termine di alloggi solitamente sfitti risulterebbe un'ottima alternativa al fine di soddisfare gran parte della richiesta durante il periodo di massima richiesta, ossia durante il mese di agosto.

Per di più, la scelta di eseguire tale studio è motivata anche dalla notevole espansione degli alloggi adibiti a b&b sul territorio regionale, in particolare nelle zone turistiche.

In alcuni comuni, come verrà trattato nel terzo capitolo, il numero degli annunci risulta addirittura raddoppiato, così come il numero di prenotazioni e, talvolta, anche la somma dei ricavi.

La diffusione della sharing economy e del fenomeno *Airbnb* e la mia esperienza personale nell'impiego della piattaforma, mi hanno condotto ad effettuare un'analisi in ambito regionale con lo scopo di determinare una stima del vantaggio che la popolazione sarda potrebbe ricavare da un uso corretto della piattaforma.

Per valutare l'impatto che la piattaforma possa avere sulla popolazione e sul territorio sardo saranno analizzate le prenotazioni su base mensile presenti sul database fornito da *Airdna*, alcune statistiche fornite dall'ISTAT riguardanti l'economia isolana, l'industria alberghiera e, più in generale, tutta la popolazione residente in Sardegna.

In particolare, saranno comparate differenti aree della regione, valutando i prezzi medi, il tasso di occupazione ed i ricavi per poter determinare la presenza di una differenza sostanziale dei parametri esaminati tra le differenti aree.

I risultati dell'analisi, esposti nel terzo capitolo, evidenziano una crescente diffusione degli alloggi adibiti a b&b su tutto il territorio. Difatti, qualsiasi area coinvolta nell'analisi ha registrato durante il triennio 2017-2019 incrementi compresi tra il 54%, registrato nell'ex provincia di Sassari, ed il 91%, registrato nell'area della Gallura.

Pertanto, su tutto il territorio vi è stato un incremento dei ricavi e dei giorni prenotati.

I prezzi seguono un andamento stagionale, in cui si registra un punto di massimo assoluto nel mese di agosto e la presenza di un punto di massimo relativo nel mese di dicembre, probabilmente dovuto alle festività natalizie e agli eventi organizzati in tutta l'isola.

I prezzi medi relativi all'intero anno, a parità di area considerata, risultano avere un andamento costante negli anni 2017, 2018 e 2019.

Dall'analisi risulta esserci non solo un aumento delle property, ma anche degli host, ossia coloro che inseriscono gli annunci.

L'area che presenta la percentuale degli annunci maggiore di multi-unit host è quella della Gallura mare, dato che inquadra un'attività più professionalizzante rispetto alle altre aree. Tale area risulta essere anche l'area con il prezzo maggiore.

Al contrario, la zona del Sulcis Iglesiente, nonostante sia mediamente popolosa, risulta essere l'ultima classificata, tra tutte le aree esaminate, per prezzo medio, somma dei ricavi e numero di b&b.

Inoltre, saranno presi in considerazione e analizzati vari studi inerenti alcune città americane a francesi, in modo tale da poter effettuare una stima dei pro e dei contro dell'impatto della sharing economy sull'economia tradizionale¹, se questa nuova economia sia sostenibile nel lungo periodo sotto l'aspetto economico² ed infine di tutte le esternalità negative che può causare come lo spopolamento dei centri abitati³ e l'aumento del costo degli affitti nelle città turistiche⁴.

Il seguente lavoro di tesi è suddiviso in tre capitoli:

1. Nel primo capitolo è descritto il fenomeno della sharing economy. Si analizzano le cause che hanno determinato la nascita e lo sviluppo del fenomeno, ormai assodato e diffuso tra la popolazione. Sono illustrate differenti piattaforme di sharing economy, prestando particolare attenzione ad una delle più famose, ossia *Airbnb*.
2. Nel secondo capitolo è presentato un approfondimento sul mercato degli affitti a breve termine, con riferimenti a diversi studi inerenti al fenomeno. Sono analizzate tutte le esternalità che lo sviluppo della piattaforma potrebbe generare o, in alcuni casi, ha già generato, come dimostrato da differenti economisti e ricercatori che hanno svolto analisi riguardanti diverse città europee ed americane.
3. Nel terzo ed ultimo capitolo è esposta la situazione socioeconomica della regione Sardegna, riportando le differenti fonti di reddito che contribuiscono al PIL sardo. Successivamente sono analizzate le diverse aree turistiche in cui è stata suddivisa la regione per l'analisi e le ragioni per il quale sono state così suddivise. Tali aree sono: l'area di Cagliari, l'area del Sulcis Iglesiente, l'area della Barbagia-Ogliastra, l'area dell'ex provincia di Sassari e, infine, l'area della Gallura. A conclusione del capitolo sono state realizzate delle comparazioni tra le varie aree e delle previsioni sulla futura possibile espansione del fenomeno.

¹ Canova, Migliavacca (2016). Shaker: il valore economico della sharing economy in Italia.

² Demailly J. Novel P. (2014). The sharing economy: make it sustainable

³ L'Espresso 15-07-2019. Ecco come Airbnb sta cambiando le nostre città.

⁴ Ayouba K., Breuillé M., Grivault C., Le Gallo (2019). The spatial dimension of the French private rental markets: evidence from microgeographic data in 2015.

CAPITOLO 1: LA SHARING ECONOMY

La sharing economy, ossia economia della condivisione, si è diffusa in maniera esponenziale fino a coinvolgere moltissimi settori economici e sociali, grazie anche alla diffusione di internet e alla creazione di differenti piattaforme (senza escludere i vari social network) che permettono l'incontro di utenti con interessi convergenti.

Si potrebbe parlare di sharing economy già a partire dagli anni '90, con le piattaforme di *Craigslist*, in cui sono riportati differenti annunci, e di *Ebay*. Tali piattaforme permettono a qualsiasi utente, professionista o meno, di effettuare delle vendite su un mercato di dimensioni globali ed ottenere, quindi, dei profitti grazie ad oggetti a sua disposizione, con un prezzo di vendita prestabilito o sotto forma di asta online.

Tuttavia, si può parlare ufficialmente di sharing economy solo negli anni duemila ed in particolare in seguito alla grande crisi finanziaria del 2008. In questi anni la sharing economy subì una crescita esponenziale, creando un modello di business sostenibile sotto l'aspetto economico ed ambientale.

Successivamente allo scoppio della bolla dei mutui americani, la popolazione trovò difficoltà ad ottenere finanziamenti e pertanto si svilupparono nuove forme di business per permettere un autofinanziamento.

Negli anni successivi, infatti, furono fondate moltissime le aziende fondate, molte delle quali tutt'ora attive, che sfruttano la condivisione e l'attività non professionale per generare degli extra guadagni.

La crisi finanziaria del 2008 non fu l'unico fattore determinante allo sviluppo della sharing economy, ma venne promossa anche dallo sviluppo di internet, che definì Belk nel 2014 come “*un gigantesco pool di contenuti condivisi a cui chiunque può accedere*”.

Un esempio di sharing economy sviluppata grazie ad internet e a cui tutti possono accedere e usufruire del servizio in modo gratuito è *Wikipedia*, che nacque il 15 gennaio del 2001, inizialmente in lingua inglese per poi essere presente in moltissime altre lingue. Si tratta di un'enciclopedia online nella quale tutti i volontari condividono le proprie conoscenze e le mettono a disposizione della comunità in forma gratuita.

Furono diverse le aziende che fallirono a causa dell'avvento di *Wikipedia*, come ad esempio *Encarta*, fornitrice di enciclopedie online per *Windows* e *Microsoft*.

Un altro fattore fondamentale per lo sviluppo della sharing economy è stato il diffondersi dei telefoni cellulari di tipo smartphone, dotati di accesso ad internet.

Il consumatore, alla ricerca di un bene o un servizio, è messo in contatto con un altro utente capace di soddisfare le sue richieste grazie a delle piattaforme online.

L'utente mette a disposizione un bene di proprietà, che altrimenti resterebbe inutilizzato, e lo condivide, generando dei profitti e riuscendo a soddisfare una domanda.

Il consumatore paga una cifra per il servizio o il bene ricevuto, la piattaforma guadagna una fee percentuale fissa o in base ai ricavi (a seconda della piattaforma), ed infine l'utente che inserisce l'annuncio riceverà una quota del pagamento del consumatore, per il servizio o per il bene offerto.

Le piattaforme lavorano in modo differente a seconda del bene o servizio che viene messo a disposizione. Al fine di velocizzare il match, possono essere inseriti dei filtri, come ad esempio per un affitto a breve termine su *Airbnb*, mentre in altre piattaforme come *Uber* o simili questo non è necessario e porterebbe solo ad un allungamento dei tempi.

Oltre al match, è fondamentale vi sia fiducia tra le parti; ad esempio, il venditore non dovrebbe inserire nella piattaforma annunci ingannevoli, con difetti omessi, o descrizioni fuorvianti ed inoltre deve essere garantita la sicurezza di pagamenti e delle transazioni bancarie.

La fiducia del compratore spesso si ottiene grazie ad uno storico di recensioni ed è per questo motivo che molte piattaforme obbligano o consigliano vivamente di rilasciare delle recensioni al fine di permettere acquisti trasparenti e sicuri.

La sharing economy ha subito una crescita esponenziale non solo grazie allo sviluppo tecnologico, ma anche grazie ai social network o altre piattaforme, come ad esempio LinkedIn.

Queste piattaforme permettono di creare delle vere community, tuttavia virtuali, in cui gli utenti sono messi in condizione di poter contattare qualsiasi altro utente, avere gli annunci a portata di click e, grazie anche alla presenza di eventuali filtri, cercare e trovare l'annuncio di loro interesse, che sia un oggetto in vendita, una casa in affitto, un'offerta di lavoro, una richiesta di lavoro o altro.

Naturalmente, la community deve disporre di un certo numero di utenti al fine di ottenere un'economia di rete di successo. Maggiore è il numero degli utenti che ne fanno parte e

maggiore sarà il numero di interazioni che questi potranno avere, e probabilmente sarà maggiore il numero di transazioni o scambi che avverranno con successo.

Pertanto, al fine quindi di ottenere una piattaforma di successo, questa dovrà essere facilmente accessibile e conosciuta, per attirare più utenti possibili.

Per attirare molti utenti, tantissime piattaforme online offrono, inoltre, dei buoni acquisto, prime transazioni gratuite, sconti se si invitano nuovi utenti ed altre strategie.

1.1 Differenti tipologie di sharing economy

La sharing economy si estende in moltissimi campi e con beni o servizi di ogni genere, dai beni immobili, mobili e i servizi di trasporto.

Col passare degli anni sono state definite differenti definizioni tra le quali:

- *“La sharing economy è la risposta all’economia capitalistica tradizionale nella quale tendiamo a fare affidamento su risorse esterne alle nostre comunità, e dove il lavoro che facciamo e i beni che acquistiamo generano ricchezza per persone esterne alla comunità”*.⁵
- *“Un nuovo sistema economico con radici antiche, caratterizzato dall’elemento della condivisione, della fiducia e della relazione, che si esprime in un rapporto normalmente tra pari, mediato da una piattaforma digitale. Un sistema che, attraverso una circolazione delle informazioni più efficiente, aumenta sensibilmente la produttività dei beni e servizi a cui si ha accesso e riduce l’impiego delle risorse”*.⁶
- *“La Sharing Economy è un’opportunità per ridurre gli sprechi del 20%, la spesa familiare del 7% e un modo per aumentare il tempo di utilizzo di un bene”*⁷
- La definizione fornita dalla Commissione Europea nel 2016 è la seguente: *“Imprese che sviluppano dei modelli di business basati sull’accessibilità per i mercati peer-to-peer e le loro comunità di utenti”*

La sharing economy può presentare differenti sfaccettature, a seconda delle quali viene definita dagli esperti come “gig economy”, “economia on demand”, “peer to peer

⁵ Orsi J. (2013). The Sharing Economy Just Got Real

⁶ Barberis P. Chiratti L. (2016). Sharing Economy- Un’occasione da condividere

⁷ Demailly J. Novel P. (2014). The sharing economy: make it sustainable

community” e, infine, “consumo collaborativo”, ognuno delle quali con le seguenti caratteristiche:

- **Gig economy:** è definita come “economia dei lavoretti” ed è una delle nuove forme dell’economia digitale.

La forza lavoro è composta da lavoratori indipendenti, remunerati in base alle prestazioni offerte.

Sono esempi di gig economy le piattaforme *Just eat* o *Uber*, in cui i lavoratori indipendenti sono remunerati in base al numero di consegne (*Just eat*), o in base al numero di clienti a cui è stato fornito un passaggio (*Uber*) e non con una paga fissa come spesso avviene nei contratti da dipendente.

La gig economy si è sviluppata per il bisogno di rendite extra e grazie alla nascita di piattaforme online che ne hanno permesso una crescita esponenziale.

- **Economia on demand:** la domanda di prestazione è effettuata attraverso piattaforme online ed è rivolta ad operatori quasi mai professionisti, per via anche della performance richiesta e dei requisiti necessari per svolgerla.

Il punto chiave di questa economia on-demand è la velocità con cui avviene il match tra domanda e offerta.

Una piattaforma che dispone di notorietà in quest’ambito è *Handy*, nella quale si incontrano personale per le pulizie e proprietari di casa.

Un altro esempio, questa volta italiano, è la piattaforma *Superprof*, nella quale si fissano appuntamenti per lezioni private di qualsiasi materia con pagamento orario, a prezzi più o meno modici, con il vantaggio di non dover aspettare dei corsi istituiti da qualche ente pubblico o privato, ed è quindi un servizio immediato in cui vien messa a disposizione la conoscenza in cambio del denaro.

- **Economia peer to peer:** vi è l’incontro di domanda e offerta senza l’intermediazione di terze parti, per l’affitto o la vendita di servizi o beni mobili o immobili.

1.2 Categorie che impiegano le piattaforme di sharing economy

Secondo una ricerca condotta dalla società *Ipsos*, commissionata dalle due aziende più famose nella sharing economy, quali *Airbnb* e *Blablacar*, circa l’86% della popolazione

residente in Italia ha modificato le sue abitudini a causa della crisi economica e ambientale.

Nel ventunesimo secolo è sempre più comune condividere un bene o servizio.

Si può condividere un passaggio in auto, un immobile per effettuare delle vacanze, ma anche un ciclo o un motociclo per gli spostamenti nei centri cittadini.

Circa il 70% degli italiani ha già sentito parlare della sharing economy; di questi, l'11 % risulta essere un frequente utilizzatore ed il 31% è interessato a tale fenomeno.

Tendenzialmente, l'età media degli utilizzatori di *Airbnb*, *Blablacar* e altre piattaforme è bassa. Infatti, la fascia d'età in cui si concentra il maggior numero di utilizzatori è quella compresa tra i 25 ed i 34 anni.

Il 74% degli utenti ha meno di 44 anni ed è tendenzialmente di sesso maschile (nel 56% dei casi).

Secondo una ricerca dell'Università di Pavia⁸, nel 2015 la sharing economy in Italia ha raggiunto un giro d'affari di 3,5miliardi di euro e raggiungerà nel 2025 una cifra compresa tra i 14 ed i 25 miliardi di euro.

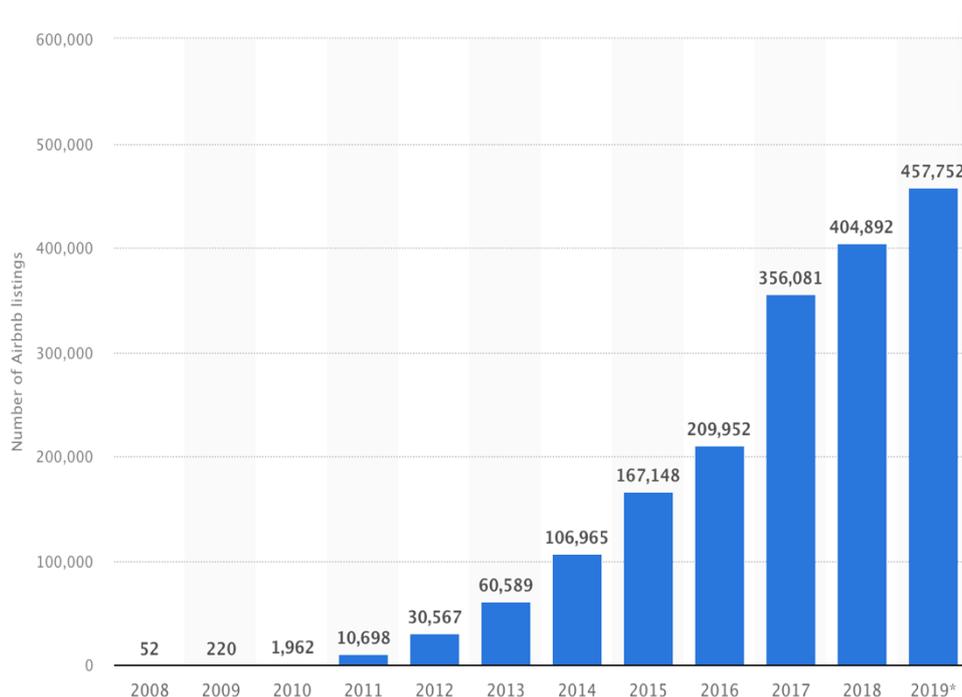


Figura 1.1 Numero degli annunci Airbnb in Italia dal 2008 al 2018 (Statista Research Department, 16/03/2021).

⁸ Canova, Migliavacca (2016). Shaker: il valore economico della sharing economy in Italia.

Dal grafico in Figura 1.1 si evince una crescita esponenziale per il periodo 2008-2017 del numero delle proprietà messe a disposizione dagli host per gli affittuari.

Dal 2017 in poi la crescita è meno accentuata anche a causa dell'altissimo numero di annunci ormai presenti nella piattaforma.

1.3 Airbnb e le esternalità generate dall'economia della condivisione

La piattaforma *Airbnb* nacque nel 2007, anno in cui una coppia di host decise di ospitare nel proprio alloggio tre ospiti nella città di San Francisco, USA.

Al momento, secondo l'azienda, sono più di quattro milioni gli host attivi che impiegano la piattaforma per affittare a breve termine le property e si contano più di un miliardo di check-in effettuati dall'avvento della piattaforma al settembre del 2021.

Tale crescita, così esponenziale, è dovuta alla facilità con la quale qualsiasi persona comune può inserire l'annuncio e, quindi, diventare un host.

Per comprendere il potenziale della sharing economy nel mercato immobiliare basti pensare ai dati riguardanti gli USA.

Diversi studi hanno dimostrato che gli affitti a breve termine svolti nelle proprietà di privati hanno un impatto positivo sulle economie locali⁹.

In questi anni, la piattaforma Airbnb è diventata protagonista del settore turistico, giovando non solo ai piccoli privati che svolgono la funzione di host, ma anche a molti quartieri storicamente non turistici.

Secondo diversi studi, la sharing economy, e quindi la piattaforma di *Airbnb*, determina importanti effetti di equalizzazione dal punto di vista dell'offerta e della domanda.

Per quanto riguarda l'offerta, qualsiasi proprietario di immobili ha la possibilità di creare dei profitti con i propri beni.

L'economista Hernando De Soto sostiene che "l'economia della condivisione" svolga una funzione simile per le persone di mezzi modesti nel mondo sviluppato.

⁹Gottlieb C. (2013). Residential short-term rentals: should local governments regulate the 'industry'?

Guttentag D, (2015). Airbnb disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector.

Zervas, G. (2015). The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the Hotel Industry.

Invece, per quanto riguarda la domanda, la sharing economy permette a molti consumatori di trovare sistemazioni economiche in luoghi fino a poco tempo fa inaccessibili a molti, oppure di condividere uno spostamento in macchina, tramite Uber o Blablacar, senza dover disporre di un'auto o di un'autista personale.

Tuttavia, i b&b causano anche diverse esternalità negative. Infatti, quando vi è un eccesso di alloggi adibiti a b&b, vi è difficoltà da parte della popolazione locale a reperire degli alloggi con orizzonte temporale medio-lungo¹⁰.

Inoltre, nelle località con un'alta presenza di b&b si registrano aumenti del valore degli immobili, da considerarsi come un fattore positivo per chi ha già a disposizione l'immobile, mentre diventa un fattore parzialmente negativo per tutti coloro che vorrebbero acquistare un immobile¹¹.

Un'altra esternalità negativa è rappresentata dal fatto di poter danneggiare il settore alberghiero. In passato, alcuni dirigenti di prestigiosi hotel minimizzavano l'impatto di Airbnb sull'industria alberghiera americana.

Per capire quali siano le reali potenzialità della sharing economy nel settore degli alloggi basti pensare che secondo un censimento svolto negli USA, sul territorio statunitense sono presenti circa 460 milioni di camere da letto, pari a 1,5 per abitante¹². Molte di queste risultano pertanto inutilizzate e quindi potenzialmente affittabili.

Analizzando la tendenza degli ultimi anni dei ricavi della piattaforma *Airbnb* e valutando il capitale a disposizione dei privati, si evince che i numeri sicuramente continueranno a crescere e, quindi, ancor di più ad intaccare i profitti degli alberghi.

L'organizzazione Federalberghi sostiene che le strutture alberghiere subiscano la concorrenza sleale da parte dei b&b, che va ad intaccare i loro profitti ed in particolare la categoria degli hotel ad una e a due stelle, che soddisfano la domanda dei viaggiatori meno esigenti.

¹⁰ Franklin J., Waddel P. (2003) A hedonic regression of home prices in king country, washington, using activity-specific accessibility measures

¹¹ Amstrong R., Rodriguez D. (2006). An evolution of the accessibility benefits of commuter rail in eastern Massachusetts using spatial Hedonic functions.

Lewis Workman S., Brod D. (1997). Measuring the neighborhood benefits of rail transit accessibility.

Chatman D., Tulach N. (2012). Evaluating the economic impacts of light rail by measuring home appreciation: a first look at New Jersey's river line.

¹² Dan Rotshild (2014). How uber and Airbnb resurrect dead capital.

Inoltre, Federalberghi sostiene che l'affitto per periodo breve sia diventato ormai un lavoro "fai da te" e che gli host che inseriscono gli annunci godano di un vuoto normativo che ha consentito loro di diventare parte dominante del mercato.

Nell'agosto 2018 in Italia erano presenti 397mila annunci, rispetto ai 174mila annunci di appena due anni prima.

Secondo l'ISTAT, le strutture alberghiere nel 2018 erano 113mila. Pertanto, erano presenti 280mila strutture b&b in più rispetto ai dati censiti.

Federalberghi definisce questo un "Far West", in cui si ha un vero e proprio spopolamento dei quartieri più turistici, ed in decremento del fatturato delle strutture.

A differenza dei numeri fatti registrare dalle strutture b&b, con flussi monetari sempre più in crescita, le strutture alberghiere di tutte le principali città italiane hanno avuto un calo delle prenotazioni e dei ricavi; nell'anno 2018, rispetto all'anno 2017, si sono registrate delle riduzioni di diversi punti percentuali, con il picco negativo raggiunto dalla città di Venezia con un -15,6%.

Segno negativo non solo per le città italiane, ma anche per diverse capitali europee, come Parigi che segna un -3,1% dei ricavi nello stesso anno.

Per provare ad ostacolare la crescita impetuosa della piattaforma, la concorrenza sleale nei confronti degli alberghi e l'evasione fiscale, diversi governi e comuni hanno redatto alcune norme.

Nel novembre 2016 il governatore della città di New York promulgò il divieto di inserire annunci in cui si offre un affitto per meno di trenta giorni. In seguito, la piattaforma Airbnb fece causa alla città di New York.

Nella città di Berlino è permesso l'affitto di interi alloggi b&b solo previa autorizzazione, poiché la piattaforma penalizza i residenti ed ostacola la riqualificazione urbana di alcune aree. Nella città tedesca, tuttavia, resta permesso l'affitto di singole stanze.

È richiesta la licenza anche nella città di Barcellona, anche solo per l'affitto di una singola stanza, a differenza della città di Berlino.

In Italia, il governo Renzi propose una cedolare secca del 21% sugli introiti derivanti dall'affitto a breve termine.

Un altro motivo per il quale si sarebbe voluta redigere tale tassa è per via dell'ubicazione della sede legale della multinazionale *Airbnb*, nonostante gran parte dei suoi introiti provengano dalle città

La piattaforma, come tutti i giganti del web, ha sede in Irlanda, in cui la tassazione raggiunge il 12,5%, meno della metà del 26% pagato sull'utile dalle aziende con sede in Italia.

1.4 La quotazione in borsa di *Airbnb*

Il 10 dicembre del 2020 la società *Airbnb* è stata quotata nella borsa di New York ed è stato uno dei più grandi IPO mai registrati, quasi raggiungendo le percentuali di IPO delle aziende quotate nel periodo della bolla dei "dot com".

All'apertura delle contrattazioni il prezzo di ciascuna azione ha raggiunto i 146 dollari, più del doppio dei 68 dollari decisi dalla società *Airbnb* come prezzo di apertura.

Il *Financial Times* definiva la quotazione di *Airbnb* come una delle più attese tra tutte le società della Silicon Valley.

La sua quotazione è la più grande avvenuta nelle borse statunitensi nel 2020 ed avviene in una fase storica particolare (Covid19), specialmente per il settore in cui opera.

Ha ottenuto un risultato così stupefacente che l'azienda *Roblox* ha rinviato la sua quotazione per difficoltà a stabilire un giusto prezzo per le sue azioni.

L'azienda è arrivata ad una capitalizzazione di mercato di circa 100 miliardi di dollari: maggiore della somma delle capitalizzazioni di mercato delle tre maggiori catene di hotel mondiali (Marriott, Hilton e Hyatt) messe insieme.

Dai risultati ottenuti in borsa, si deduce che vi sia forte fiducia su *Airbnb* e che per molti investitori rappresenti il mercato del futuro per i viaggi e il turismo, dimostrato anche dall'aumentare continuo dei ricavi, degli host, del numero dei guest che hanno effettuato una prenotazione e degli alloggi messi a disposizione.

1.5 La regolamentazione della *Sharing economy*

I cambiamenti nelle relazioni sociali ed economiche implicati dalla *sharing economy* hanno generato particolari sfide normative. Questi includono problemi relativi alle condizioni di lavoro, fiducia, rischio, responsabilità e agenzia individuale degli utenti che ne fanno parte.

Alcuni operatori delle maggiori piattaforme di sharing economy hanno dichiarato che i partecipanti alla piattaforma non sono lavoratori, ma bensì microimprenditori vista la libertà con la quale possono ritirare la propria offerta, di manodopera o del bene non utilizzato.

Tuttavia, in assenza di un lavoro a tempo indeterminato, i proventi dall'attività svolta nella sharing economy diventa la prima fonte di reddito della persona.

Vi è un cambiamento nel rapporto tra lavoratore e datore di lavoro, specialmente nella sharing economy descritta come “gig economy”, in cui il lavoratore fornisce la sua manodopera alle grandi piattaforme, come *TaskRabbit* o *Fiverr*.

Una conseguenza di questo cambiamento è che i partecipanti sono esposti a maggiori rischi, benefici ridotti e minore sicurezza del lavoro. Pertanto, la regolamentazione può essere auspicabile per proteggere i diritti e il benessere dei lavoratori (De Stefano, 2016)¹³. Deve essere presente una regolamentazione al fine di garantire la fiducia tra i partecipanti.

Le piattaforme hanno introdotto un sistema di rating col quale valutare un venditore o un acquirente. Tuttavia, è molto facile eludere il sistema di rating, manipolando le recensioni con altri account.

Anche supponendo che i sistemi di valutazione degli utenti possano essere ben difesi da attacchi dannosi e non nascondano pregiudizi sistemici introdotti da interessi commerciali, la rimozione delle parti commerciali tradizionali dagli scambi significa che tali responsabilità debbano essere spostate altrove. La fiducia rappresentata nelle valutazioni degli utenti potrebbe essere significativa, ma il rischio è sopportato in modo sproporzionato dai singoli partecipanti.

Il rischio può non riguardare solo truffe, ma anche l'incolumità dell'utente.

Ad esempio, *Airbnb* non richiede agli utenti di fornire una fedina penale pulita per host o ospiti e, potenzialmente, i trasgressori violenti potrebbero essere host o ospiti.

I singoli partecipanti alle reti di sharing economy sono limitati nella loro scelta dell'utente con cui effettuare transazioni. Le piattaforme sono standardizzate e rese quasi anonime per aumentarne il numero di transazioni avvenute con successo, senza quindi lasciare la possibilità di conoscere l'host.

¹³ De Stefano V. (2016). The rise of the just in time workforce: On demand work, crowdwork and labour protection in the gig economy.

Ad esempio, *Airbnb* permette di visualizzare lo storico delle recensioni e quindi influire sulla scelta dell'alloggio, mentre nella piattaforma *Uber* solo dopo avere effettuato il match tra autista e cliente è possibile valutare l'autista.

In queste piattaforme anche le responsabilità sono trasferite ai partecipanti.

Secondo *Airbnb*, l'assicurazione della casa deve essere fornita dai singoli partecipanti. Allo stesso modo, non ci sono ispezioni in materia di salute e sicurezza sebbene, ad esempio, *Airbnb* incoraggi gli host a installare rilevatori di fumo o monossido di carbonio, ma di fatto permettano a qualsiasi alloggio di essere affittato.

In caso di incidenti per malfunzionamenti dell'alloggio, la responsabilità cadrà sull'host che ha affittato, così come gli eventuali danni compiuti da un guest o da un suo ospite saranno imputati al guest stesso.

Airbnb, tuttavia, dispone di un programma protezione per ricoprire i danni compiuti da un guest per un massimo di un milione di dollari, ma solo ad alcune tipologie di abitazioni o utenti.

Imporre normative nazionali o locali, al fine di ridurre i rischi, responsabilità e regolamentare dal punto di vista fiscale, sulle piattaforme di sharing economy è ridotta a causa della loro novità, della loro dipendenza da sistemi algoritmici non trasparenti e della loro portata globale. Nel caso di *Uber* e di altre applicazioni di ride sharing, alcuni comuni (o Stati) hanno scelto una regolamentazione drastica del servizio, e quindi hanno optato di vietare completamente l'operatività dei servizi (come in Italia), piuttosto che essere in grado di raggiungere un accordo con la piattaforma soddisfacendo il contesto normativo locale, o fiscale.

CAPITOLO 2: AIRBNB, VANTAGGI E SVANTAGGI

Nel presente capitolo sarà analizzato il business model della piattaforma *Airbnb*, esaminando diversi studi riguardanti l'impatto di tale piattaforma sull'economia.

Sarà valutata una possibile correlazione tra la densità degli annunci b&b in un determinato luogo ed il relativo costo dei canoni di locazione per lunghi periodi. In particolare, si dovrà verificare se poter imputare all'espansione della piattaforma un eventuale aumento delle tariffe la difficoltà nel poter reperire un immobile per affitti a lungo termine.

Per poter comprendere tale fenomeno saranno analizzati due studi, uno riguardante otto città francesi, ed uno riguardante la città americana di New Orleans.

In seguito, si prenderà in considerazione il problema dello spopolamento delle città, esternalità negativa causata dal continuo crescere del numero delle property nei centri urbani.

Successivamente, saranno analizzati i vantaggi generati dalla piattaforma e l'impatto che questa ha su welfare.

2.1 Business model di *Airbnb*

Il 70% dei manager ritiene che per ottenere un vantaggio competitivo nel ventunesimo secolo sia fondamentale puntare sull'ottimizzazione dei processi e sull'innovazione del modello di business. Infatti, la facilità con la quale un'azienda riesce ad emulare il prodotto di un suo concorrente, grazie anche all'irrefrenabile tecnologia, motiva tale affermazione, la quale assume maggiore rilevanza in tutti quei settori in cui il prodotto non può essere radicalmente innovato.

Mediante l'innovazione del business model si può incrementare il valore generato dall'impresa.

Di fatto, la piattaforma *Airbnb* ha infranto i canoni tradizionali del comparto alberghiero, sconvolgendo il classico business e imponendosi nel settore con una valutazione record di oltre 24 miliardi di dollari in un breve lasso di tempo, superando giganti come le catene *Hilton* e *Marriot*.

Il principio di base che ogni catena alberghiera segue prima di creare l'infrastruttura è osservare e studiare la concorrenza nelle vicinanze. Dopo aver valutato i dati raccolti, si valutano le prospettive di differenziazione, individuando un insieme di caratteristiche che possano far distinguere l'offerta da quella dei concorrenti. Pertanto, gli albergatori studiano appropriate strategie di marketing in modo tale da poter conquistare parte della domanda come, ad esempio, puntando sugli aspetti promozionali e sui servizi post-vendita.

La piattaforma *Airbnb* si definisce “*un sito social che mette in contatto persone che hanno spazio libero con chi cerca un posto dove stare*”, definizione che si discosta di gran lunga da quella di una catena di hotel.

La società funge essenzialmente da intermediario, permettendo che sulla piattaforma avvenga il match tra hosts ed ospiti e possano essere effettuate le transizioni, senza che di fatto essa possieda alcun immobile¹⁴.

Il modello di business dell'azienda è tanto dirompente quanto semplice. Gli hosts inseriscono sulla piattaforma i loro appartamenti o, come concepita inizialmente, le camere libere della propria abitazione, decretando liberamente i prezzi.

La società, d'altra parte, impone un pagamento sia all'ospite che all'host. Infatti, gli ospiti pagano una commissione compresa tra il 9-12% del costo della prenotazione del soggiorno, mentre gli host versano un'ulteriore commissione di servizio del 3% per sostenere i costi di elaborazione dei pagamenti.

Attualmente, il modello di business di *Airbnb* è soggetto ad una regolamentazione minima, quasi nulla nella maggior parte delle sue sedi.

Una delle maggiori sfide che si pone tale modello è quella che la piattaforma acquisisca sempre maggior fiducia e quella di massimizzare la possibilità di poter effettuare prenotazioni con esito positivo tra le parti.

A tal proposito, l'azienda ha imposto nella piattaforma online l'obbligo di inserire una recensione, sia sull'host che sull'ospite, entro un determinato termine, per poter effettuare il check-out con successo.

Gli ospiti, solitamente, valutano parametri come la pulizia, la posizione e la disponibilità dell'host.

¹⁴ Choudary S. P. (2013). The Airbnb advantage: how to avoid competition and become a multi-billion dollar startup.

Il vantaggio competitivo dell'azienda *Airbnb*, rispetto alle catene alberghiere, è quello di poter garantire la presenza di un alloggio pressoché in qualsiasi paese e comune.

Inoltre, la forza del suo modello di business risiede nei prezzi e nei flussi di entrate.

Infatti, non è la piattaforma a decretare i prezzi delle camere o degli appartamenti presenti sul proprio sito.

In questo modo, gli hosts possono applicare la tariffazione per loro più opportuna e l'azienda genera profitti tassando entrambe le parti, senza dover sostenere spese di manutenzione o di altro genere, che graverebbero disponendo di locali di proprietà.

2.2 Influenza della piattaforma *Airbnb* sui canoni di locazione per lunghi periodi nelle località francesi

Due esternalità negative conseguenti all'aumento esponenziale del numero dei b&b sono l'aumento del costo degli affitti e la difficoltà nel poter reperire un alloggio a lungo termine da parte della popolazione locale.

Tuttavia, a causa del calo demografico, in diverse località non si presenta il problema del poter reperire un alloggio.

Secondo uno studio effettuato da Ayoub, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C. e Le Gallo¹⁵, nell'anno 2019 l'elevata presenza di annunci nella piattaforma *Airbnb* ha esercitato una pressione sui canoni di locazione nelle città di Montpellier, Parigi e Lione, causandone un aumento. In altre città, tuttavia, non si è riscontrato tale aumento.

Se si prendono in considerazione solo gli annunci inerenti all'affitto di interi immobili, si evince un aumento superiore per quanto riguarda tale categoria di alloggi.

Inoltre, l'impatto dell'attività di *Airbnb* sugli affitti è maggiore con l'aumentare della percentuale di occupanti ed è minore con l'aumentare della densità degli hotel, come dimostrato sia per quanto riguarda la città di Montpellier che quella di Parigi.

Tale studio assume un'importanza notevole se si considera che riguarda il secondo mercato più importante in cui opera *Airbnb*, ossia quello francese e, in particolare, una delle mete più richieste, Parigi.

¹⁵ Ayoub, K., Breuillé M., Grivault C., Le Gallo (2019). The spatial dimension of the French private rental markets: evidence from microgeographic data in 2015.

Recentemente il governo francese ha introdotto diverse norme fiscali per tentare di arrestare l'espansione del fenomeno *Airbnb*.

La concorrenza sleale ai danni del settore alberghiero ed il mancato controllo fiscale dei guadagni hanno condotto il governo francese a prendere tale decisione.

Inoltre, vi è il rischio che uno sviluppo incontrollato del potere esercitato dalla piattaforma sul mercato immobiliare comporti lo sfratto di molti residenti a favore di affitti a breve termine, qualora i proprietari degli immobili ritengano più redditizia quest'ultima scelta. Pertanto, oltre ad un regime fiscale più severo è stata introdotta una norma che impone un limite massimo di giorni prenotabili pari a 120 giorni, oltre i quali si ha una tassazione di livello "professionale".

L'analisi in questione riguarda le città di Bayonne, Montpellier, Tolosa, Lione, Marsiglia, Nantes, Nizza e Parigi, le quali si discostano tra loro notevolmente per il numero di abitanti

Tale studio ha dimostrato che l'aumento degli affitti di *Airbnb* ha determinato un impatto significativo sugli affitti del settore privato solo nelle città di Lione, Parigi e Montpellier. Difatti, mentre gli affitti di *Airbnb* sono aumentati di un punto percentuale, gli affitti privati hanno subito un aumento dello 0,3851%, dello 0,3982% e dello 0,5242%, rispettivamente per le città di Lione, Montpellier e Parigi.

Se si prendono in considerazione solo gli annunci professionalizzanti, l'impatto risulta significativo solo per il comune di Parigi, mentre non risulta rilevante per tutte le altre restanti città.

Tuttavia, il prezzo dei canoni di locazione più recenti ha subito un aumento di sei punti percentuali, a fronte di un aumento del numero degli alloggi di un solo punto percentuale.

2.3 Influenza della piattaforma Airbnb sui canoni di locazione per lunghi periodi nella città di New Orleans

Negli ultimi anni si è registrato un aumento generale notevole del costo degli affitti.

Difatti, l'aumento dei costi dell'affitto ha causato una migrazione della popolazione locale verso altre aree meno turistiche di una città o di un territorio, nelle quali vi è una minore presenza di strutture adibite a b&b.

Tuttavia, ciò potrebbe comportare, di conseguenza, un aumento degli affitti anche delle altre aree, a causa di un aumento della domanda.

È necessario stabilire se l'aumento del canone di locazione di un'area possa essere imputabile ad un aumento complessivo della domanda di alloggi o se ciò possa essere riconducibile allo sviluppo della piattaforma *Airbnb*.

Gli economisti Jhon D. Levendis e Mehmet F. Dicle nell'ottobre del 2016 hanno effettuato uno studio al fine di decretare se imputare tale aumento alla presenza di *Airbnb* oppure all'aumento generale dei prezzi¹⁶.

Dal seguente studio non risulta nessuna correlazione statisticamente valida tra i tassi di affitto del quartiere ed il numero di residenze b&b presenti nell'area.

La correlazione tra queste due variabili è stata analizzata con l'utilizzo degli OLS (metodo dei minimi quadrati), suddividendo la città in base ai codici postali e le abitazioni a seconda della tipologia, quindi multifamiliare o monofamiliare, ed analizzando singolarmente ciascuna categoria.

Pertanto, come accennato in precedenza, l'analisi non può confermare l'ipotesi che vi possa essere una correlazione tra le due variabili, poiché si ottengono dei valori di p-value di gran lunga inferiori alla soglia di accettazione.

Dunque, a differenza di quanto riscontrato nella città turistiche francesi, nella città di New Orleans non risulta esserci correlazione sulla presenza di alloggi adibiti a b&b ed i costi dei canoni di locazione a lungo termine. Perciò, il presente studio smentisce il sussistere di tale esternalità negativa.

2.4 Lo spopolamento delle città

“Le città europee credono che le case dovrebbero essere utilizzate, soprattutto, per viverci. Molte città stanno soffrendo di una grave mancanza di alloggi. Dove le abitazioni possono essere sfruttate in modo ancor più lucrativo, affittandole ai turisti, spariscono dal mercato immobiliare tradizionale, i prezzi aumentano e la ricerca di

¹⁶ Levendis J., Mehmet F. (2016). The economic impact of Airbnb on New Orleans.

una casa da parte dei cittadini che vivono e lavorano nelle nostre città viene ostacolata”.

Tale citazione è un estratto della missiva redatta dalle città di Amsterdam, Berlino, Barcellona, Bruxelles, Bordeaux, Monaco di Baviera, Cracovia, Vienna, Parigi e Valencia e destinata all’Unione Europea al fine di ottenere una maggiore regolamentazione della piattaforma *Airbnb* in Europa.

Lo stato francese aveva in passato già tentato di limitare la società *Airbnb*, tuttavia la Corte di Giustizia Europea ha definito la piattaforma *Airbnb* come un semplice motore di ricerca e, pertanto, non soggetta alla regolamentazione riservata per i servizi immobiliari. Tuttavia, la piattaforma si è discostata ampiamente dal suo concept originale. Difatti, inizialmente era possibile unicamente offrire dei posti letto o delle camere della propria abitazione, mentre attualmente più del 50% degli annunci presenti nella piattaforma riguardano interi alloggi (in Sardegna si arriva a quasi la totalità degli annunci).

Il sociologo Giovanni Semi ha affermato in un’intervista all’Espresso che *Airbnb* è la causa principale della gentrificazione delle città ed in particolare ha dichiarato: *“Dal punto di vista sociale, Airbnb è un divaricatore. Fa salire gli affitti ed esclude i meno abbienti dalle zone centrali delle grandi città. Sotto questo profilo allarga i fossati ed è un fenomeno negativo che interessa città come New York, Parigi, Londra, Roma”. E continua: “Molti proprietari usano Airbnb non tanto per la redditività ma per la certezza di ricevere il denaro incassato e distribuito dalla piattaforma. In altre parole, si accontentano di incassare meno soldi ma senza rischi di morosità. Questo, a ben vedere, ha un effetto drammatico in periodi di crisi perché chi fatica a pagare l’affitto ha meno case a disposizione. Sarà più facile che venga sfrattato e sarà più difficile che ottenga un contratto di locazione. E il problema degli alloggi vuoti si aggrava. A Torino ce ne sono oltre quarantamila, a Milano oltre centomila”¹⁷.*

Il sociologo pone il problema sull’elevato numero degli alloggi adibiti a b&b nelle grandi città, capaci di attirare turisti da tutto il mondo.

Dallo studio francese analizzato in precedenza, solo in quattro delle otto città analizzate è stato possibile individuare una correlazione tra l’aumento della densità dei b&b e l’aumento del costo degli affitti. Tuttavia, è bene precisare che tali città rientrano tra

¹⁷ L’Espresso 15-07-2019. Ecco come Airbnb sta cambiando le nostre città.

le principali mete turistiche francesi e per giunta frequentate durante tutto l'anno, a differenza delle mete turistiche estive.

Ciononostante, in molte città il dilagare della piattaforma sta contribuendo all'esclusione dei meno abbienti da diverse zone residenziali delle città. Difatti, il fenomeno ha subito una crescita esponenziale in qualsiasi stato e città.

Inoltre, oltre agli host che desiderano adibire un proprio immobile a b&b stabilmente, esistono gli host occasionali, i quali rendono disponibile il proprio alloggio solo in concomitanza con determinati eventi o in alta stagione.

Ad esempio, nella regione Sardegna, come sarà analizzato nel capitolo 3, si verifica un aumento del numero degli annunci a cadenze regolari, in particolare nel mese di agosto. Nella città di Madrid, durante le giornate in cui si è svolta la finale di Champions nel 2019, gli annunci hanno registrato un incremento di 4.500 unità abitative per le date interessate.

Talvolta, oltre alla gentrificazione dei centri cittadini, vi è anche la difficoltà a reperire alloggi pur disponendo di budget in linea o addirittura superiori alla media.

Pertanto, ciò comporta lo spopolamento delle città in determinati periodi dell'anno a causa della stagionalità del turismo, fenomeno che non si verificherebbe stipulando contratti di locazione a lungo termine in favore di residenti.

2.5 I vantaggi di *Airbnb*

Airbnb concede la possibilità a piccoli privati di affittare un loro immobile sottoutilizzato a degli sconosciuti, offrendo garanzie in termini di sicurezza dei pagamenti.

Infatti, grazie allo sviluppo informatico e tecnologico, è possibile mettere in contatto guests ed ospiti e permettere loro di effettuare pagamenti sicuri all'interno della piattaforma, generando fiducia reciproca tra le parti.

Tuttavia, è necessario valutare se siano più i vantaggi o gli svantaggi correlati al diffondersi di tale fenomeno.

Farronato e Fradkin nel 2018 ¹⁸analizzarono i benefici e gli svantaggi che la piattaforma *Airbnb* genera sul welfare mondiale.

¹⁸ Ferronato C., Fradkin A. (2018). The welfare effects of peer entry in the accommodation market.

Airbnb ha permesso di ridurre i costi di ingresso ai privati per accedere al mercato delle accommodation garantendo un'offerta variegata e flessibile. Infatti, gli hosts sono liberi di scegliere i giorni nel quale rendere disponibile il proprio alloggio e i giorni nel quale non renderlo disponibile e di stabilire il prezzo.

Inoltre, in passato, durante le festività o i periodi di alta stagione, gli hotel, disponendo di una capacità fissa, non sono in grado di soddisfare il livello elevato di domanda. Ciò ha condizionato le vacanze di molte persone, le quali si trovavano impossibilitate a partire, influenzando negativamente su tutte le attività legate al turismo come ristoranti, musei, bar ed il commercio in generale.

Principalmente, ai viaggiatori giova la piattaforma *Airbnb* per due motivi:

- I b&b offrono un prodotto differenziato rispetto a quello offerto dagli hotel;
- Vi è la possibilità di trovare un alloggio anche nei periodi di altissima stagione, e senza permettere alle strutture alberghiere di innalzare troppo il prezzo, vista la forte concorrenza.

La differenza tra il modus operandi degli hotel e dei b&b sta nel massimizzare i propri profitti in base alla capacità non utilizzata. Gli hotel, come illustrato in precedenza, applicano dei prezzi dinamici, a differenza di quasi la totalità dei b&b che li mantiene invariati.

Alla lunga, l'offerta flessibile da parte dei b&b, dovrebbe portare ad una riduzione del tasso di occupazione delle camere alberghiere e ad una riduzione dei prezzi.

La riduzione dei prezzi è un fattore positivo per molti viaggiatori. Infatti, si rendono accessibili a molti di essi mete turistiche un tempo inaccessibili.

Inoltre, la piattaforma *Airbnb* permette al turista di scegliere una meta non solo in base alla densità delle strutture alberghiere, ma di poter spaziare, scegliendo, talvolta, mete atipiche o meno conosciute. Difatti, la piattaforma permette agli ospiti di poter alloggiare in luoghi in cui gli hotel non risultano profittevoli e pertanto non sono presenti. Ad esempio, è difficile pensare che un hotel risulti essere redditizio in località nel quale più del 50% degli arrivi è registrato nei mesi di luglio ed agosto, come nel caso delle Sardegna.

Infatti, l'isola conta solo 905 strutture alberghiere, molte delle quali operanti esclusivamente nel periodo estivo ed altre aperte tutti i 12 mesi con tassi di occupazione inferiori al 20% nei mesi freddi.

Dall'analisi risulta che, in assenza della piattaforma *Airbnb*, il welfare totale sarebbe inferiore.

A subire il danno dell'assenza sarebbero i viaggiatori e coloro che affittano gli immobili. I primi riscontrerebbero dei prezzi maggiori nelle strutture alberghiere, a causa dell'assenza di concorrenza da parte degli host privati.

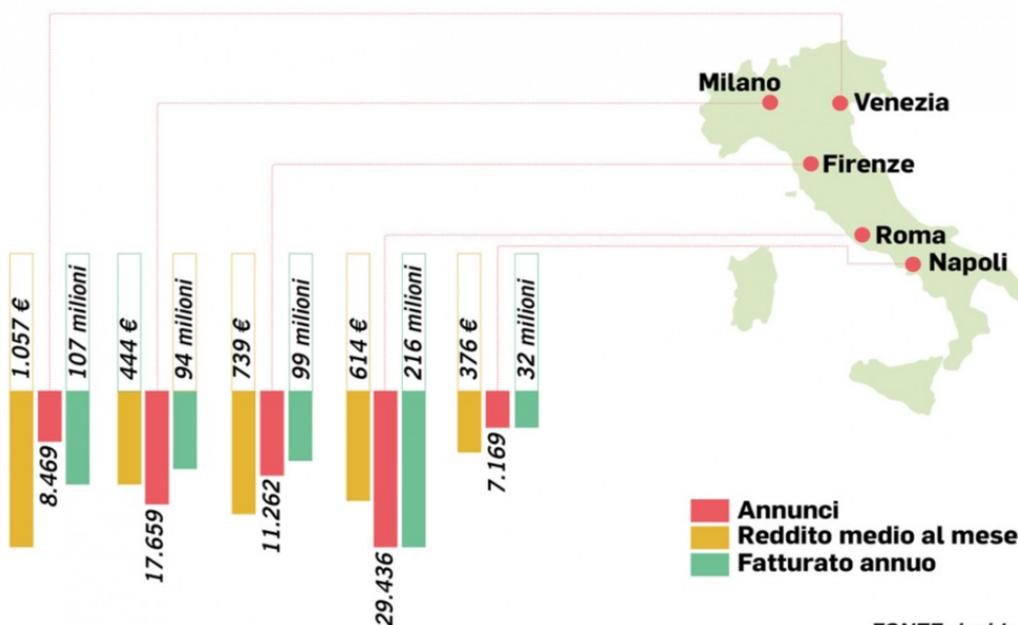
Gli hosts, invece, sarebbero privati di extra-rendite generabili mediante l'affitto di alloggi sottoutilizzati.

L'unica categoria che potrebbe trarre un vantaggio economico dall'assenza della piattaforma *Airbnb* è quella degli hotel, mentre non si fa cenno ai residenti che ricercano alloggi in affitto a lungo termine.

Lo studio, per poter effettuare un bilancio del welfare e del surplus del consumatore in assenza della piattaforma *Airbnb*, prende in considerazione le prime dieci città americane. È stato stimato che il benessere generale, welfare, diminuirebbe di 137milioni di dollari circa, mentre il surplus del consumatore si ridurrebbe di 276milioni di dollari.

Il danno per il consumatore risulta così elevato per via dell'assenza di concorrenza e della capacità fissa, che nei periodi di alta stagione comporterebbe un aumento dei prezzi.

IL FATTURATO DI AIRBNB IN ITALIA



Fonte: *insideairbnb*
infografica di Costanza Fraia

Figura 2.1 Numero degli annunci, reddito mensile e fatturato annuo di cinque grandi città italiane (*insideairbnb*, 2021).

Nell'analisi effettuata da *InsideAirbnb*, sono stati valutati i profitti generati da *Airbnb* in Italia ed i ricavi che questa piattaforma permette di ottenere alla popolazione.

Ad esempio, disporre di un b&b nella città di Venezia, in media, corrisponde ad avere l'equivalente del 70% dello stipendio medio italiano (pari a 1.600 euro).

Se si pensa che molti host dispongono di più b&b contemporaneamente, è facile capire il perché ci sia una vera e propria corsa all'inserimento degli annunci nella piattaforma statunitense.

CAPITOLO 3: ANALISI DEL DATABASE

Nei due capitoli precedenti è stata realizzata un'analisi della letteratura inerente alle strutture adibite a b&b, la sharing economy e di come queste attività siano sempre più professionalizzanti.

In questo capitolo sarà svolta un'analisi dei b&b presenti nelle principali zone turistiche della Sardegna pubblicizzati mediante annunci sul portale Airbnb.

Dal database, contenente tutti i dati relativi ai b&b presenti nel territorio della Sardegna, sono stati estrapolati solo i dati riguardanti i comuni di importanza turistica.

Nel database sono presenti i dati aggregati per mese, dal 01/01/2017 al 01/12/2019, riguardanti i comuni, i ricavi, gli host ID, i property ID, le tipologie dell'alloggio, il numero di prenotazioni, i giorni in cui il b&b è stato prenotato, i giorni in cui il b&b era disponibile, i "blocked day", il numero massimo degli ospiti ammessi, il numero dei bagni e, infine, il numero delle stanze.

3.1 Modifiche database Airbnb

Alle variabili sopraindicate ne sono state aggiunte delle altre, quali tasso di occupazione, average daily rate e ricavo marginale.

Queste nuove variabili sono state ottenute dalla combinazione lineare di una o più variabili già esistenti nel database.

Per l'analisi del database sono state escluse alcune righe, per non inficiare sui risultati finali. In particolare, si tratta di property che presentano un numero di "blocked day" pari alla durata del mese.

Con blocked day si intendono i giorni in cui l'annuncio è visibile nel portale, ma non risulta disponibile alla prenotazione nonostante la proprietà sia sfitta. Ad esempio, potrebbe trattarsi di un periodo in cui l'alloggio è fruibile ai soli proprietari o di un periodo in cui essi non sono interessati all'affitto, ma lasciano comunque fruibile l'annuncio per permettere prenotazioni future.

Questi dati avrebbero distorto il risultato di molti indici e rendimenti, poiché porterebbero ad una sottostima della redditività della locazione e del tasso di occupazione.

3.2 La Sardegna – panoramica sulla popolazione e sull'economia regionale

La Sardegna è una regione dello stato italiano che ospita 1.639.591 residenti nell'anno 2019 (fonte ISTAT), di cui il 40% è concentrato nei capoluoghi di provincia o nell'area metropolitana di Cagliari.

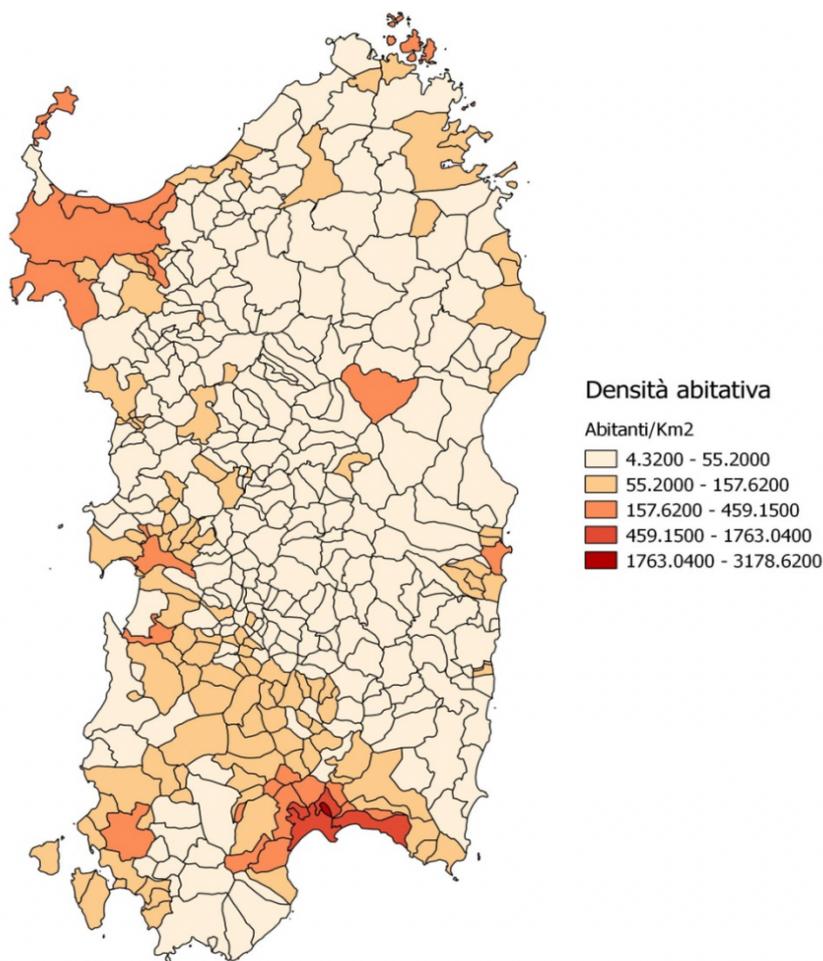


Figura 3.1 Cartina della regione Sardegna in cui è riportata la densità della popolazione residente (ARDIS, 2014).

Sono 730mila le famiglie sarde, di cui il 17% formate da persone sole con oltre 60 anni di età.

Il 19% di loro è in condizione di povertà relativa, includendo nel totale il 25% della popolazione.

Il PIL pro-capite è il 70% della media europea, con 16.837 euro, ma è in linea col PIL del mezzogiorno.¹⁹

Ogni anno si registra un decremento del numero delle imprese e le poche di dimensioni rilevanti faticano a crescere.

Si assiste allo spopolamento delle aree interne, dovuto alla mancanza di lavoro di molti settori ed in particolare del settore industriale, probabilmente imputabile all'insularità a cui è soggetta la regione.

Tutti questi sono elementi negativi che frenano lo sviluppo della Sardegna e ne delineano un quadro socioeconomico molto critico.

Le microimprese sono il 63% del totale, mentre la media nazionale è del 45%.

Sono 34mila le imprese agricole, le quali riescono a generare il 4% del valore aggiunto, mentre è molto sottodimensionato tutto il settore industriale.

L'export vale complessivamente 5,65 miliardi di euro, di cui 4,7 miliardi dovuti ai prodotti petroliferi esportati dalla Saras ottenuti dalla raffinazione, pari all'83% del totale.

L'export dei prodotti lattiero caseari arriva a 103milioni, mentre quello di armamenti è passato negli anni dai 96milioni ai 16milioni a causa della cessazione di alcuni contratti.

Riguardo il turismo, la regione Sardegna è la seconda regione se si valuta la crescita delle presenze straniere, solo la Puglia riesce a far meglio.

Si contano 8,1 Start-Up ogni 100.000 abitanti, contro le 18 ogni 100.000 della media nazionale, e sono quasi tutte inerenti alla produzione di software e consulenza informatica, a dimostrazione che l'insularità la fa da padrone, ed è evidente come senza aiuti concreti da parte dello stato e della comunità europea è impossibile risultare competitivi in quasi tutti i settori.

Valutando i dati di questa regione e osservando l'andamento che questi hanno intrapreso negli anni di recessione, lo scenario non è dei migliori.

Come si vedrà successivamente nel capitolo 3, la popolazione sta provando a reagire a questo periodo di recessione e spopolamento inserendo nella piattaforma Airbnb le loro strutture immobili per generare dei ricavi.

La regione contava nel 2019 circa 45mila annunci, registrando incrementi significanti sul numero degli annunci anno dopo anno.

¹⁹Banca d'Italia (2021). Economie Regionali. L'economia della Sardegna.

Le mete più ambite per il turista sono la Costa Smeralda, la Riviera del Corallo, l'area del Golfo di Orosei e della città metropolitana di Cagliari.

L'affitto a breve termine è per molti territori l'arma migliore per combattere la crisi e generare delle rendite tali da compensare almeno in parte il gap con la penisola.

In questa regione non si riscontrano difficoltà nel reperire alloggi in affitto, visto il basso tasso di natalità e il calo demografico, sono presenti sul territorio moltissime case non abitate.

Pertanto, in quest'area non si riscontrerebbe una delle principali esternalità negative causate dalla piattaforma Airbnb, quella di aver difficoltà a reperire un alloggio da parte della popolazione residente o lavoratori, per contratti di medio-lungo periodo.

Il mercato immobiliare nel 2020 è in contrazione, dopo aver fatto segnare cinque anni di crescita.

Il prezzo medio degli alloggi è leggermente aumentato, così come il costo degli affitti. Probabilmente l'aumento degli affitti è imputabile all'aumento generale dei prezzi e nelle città turistiche come Olbia, Alghero e Cagliari l'aumento può essere correlato alla altissima presenza di annunci su Airbnb.

Le quotazioni riportate nella piattaforma *immobiliare.it* permettono di osservare la dinamica delle quotazioni per i canoni di locazione. Secondo questa società, per gli immobili residenziali il prezzo medio d'affitto è aumentato del 70% nell'ultimo decennio, a fronte di un mercato di compravendita con prezzi quasi costanti.

Se gli immobili sono raggruppati per aree o per stato dell'immobile, l'incremento di prezzo è inferiore, ma pur sempre presente.

3.3 Suddivisione database Airbnb della Sardegna

Per valutare le strutture presenti su Airbnb in Sardegna è stato scelto di suddividere il database in cinque sezioni di minore dimensione, accorpando i vari comuni in aree simili alle ex province della Regione Sardegna, anche per differenziare i differenti flussi turistici che ogni estate interessano l'isola.

Nella figura 3.2 sono indicate con diverse colorazioni le aree esaminate.

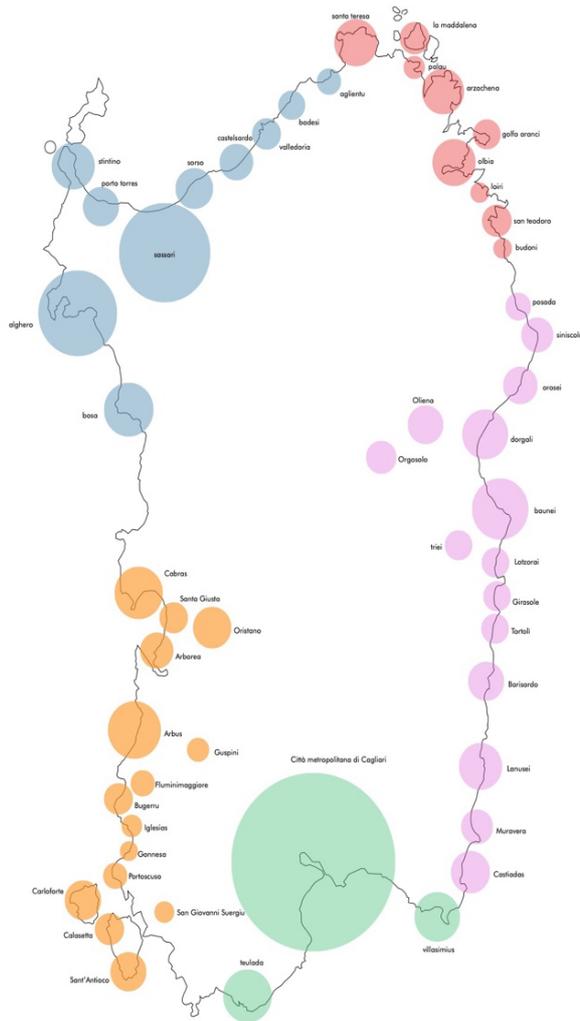


Figura 3. 2 *Suddivisione delle aree su cui è stata svolta l'analisi*

Le aree geografiche prese in considerazione sono cinque e comprendono rispettivamente:

1. **Gallura mare** (in rosso) con i comuni di Arzachena, Budoni, Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, Olbia, San Teodoro, Santa Teresa di Gallura, La Maddalena e Palau.
2. **Barbagia e Ogliastra** (in rosa) con i comuni di Aritzo, Barisardo, Baunei, Castiadas, Dorgali, Girasole, Lanusei, Lotzorai, Muravera, Ollena, Orgosolo, Orosei, Posada, Siniscola, Torpè, Tortolì e Triei.
3. **Sulcis iglesiente e Oristano** (in arancione) con i comuni di Arborea, Arbus, Oristano, Buggerru, Calasetta, Carbonia, Cabras, Fluminimaggiore, Gonnessa, Guspini, Iglesias, Portoscuso, San Giovanni Suergiu, Santa giusta, Sant'Antioco, Carloforte.

4. **Città metropolitana di Cagliari** (in verde) con i comuni di Assemini, Capoterra, Cagliari, Villasimius, Decimomannu, Maracalagonis, Monserrato, Pula, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Sarroch, Selargius, Sestu, Settimo San Pietro, Sinnai, Teulada, Villa San Pietro.
5. **Ex provincia di Sassari** (in celeste), corrispondente alla costa nord-ovest, con i comuni di Aglientu, Badesi, Bosa, Castelsardo, Alghero, Porto Torres, Sassari, Sorso, Stintino e Valledoria.

In tabella 3.1 sono riportati il numero dei residenti e dei posti letto offerti nei b&b presenti su Airbnb.

AREA	RESIDENTI	POSTI LETTI OFFERTI
GALLURA	109100	63441
NORD OVEST	231364	33006
CAGLIARI	418285	36615
SULCIS IGLESIENTE	158633	15005
BARBAGIA E		
OGLIASTRA	77937	24951

Tabella 3.1 Residenti e posti letto offerti dagli annunci b&b suddivisi per area.

Eseguendo il rapporto tra il numero di residenti ed i soli posti letto offerti nei b&b si può stilare una classifica delle aree con densità di turisti maggiore, realizzata considerando la popolazione residente piuttosto che la superficie.

Ciò evidenzia un vero e proprio spopolamento nei mesi invernali, il quale causa un'attività lavorativa a maggioranza stagionale per la maggior parte delle imprese e molteplici abitazioni sfitte.

Un caso eclatante è rappresentato da un comune dell'area della Gallura, San Teodoro, che pur contando appena 5.020 residenti, nei mesi di luglio ed agosto del 2021 è arrivato ad ospitare 120mila presenze, tra seconde case, b&b, hotel, residence e altre strutture ricettive, come indicato dal quotidiano locale "La Nuova Sardegna" in un articolo pubblicato il 18/08/2021.

Dal grafico contenuto nell'immagine in figura 3.3 e figura 3.4., si evince un trend positivo del numero di annunci presenti sulla piattaforma Airbnb nella regione Sardegna.

Nel 2017, nel periodo di picco nel mese di agosto, erano presenti 33.236 annunci.

Nel 2018, sempre nel mese di agosto, erano presenti 40.612 annunci.

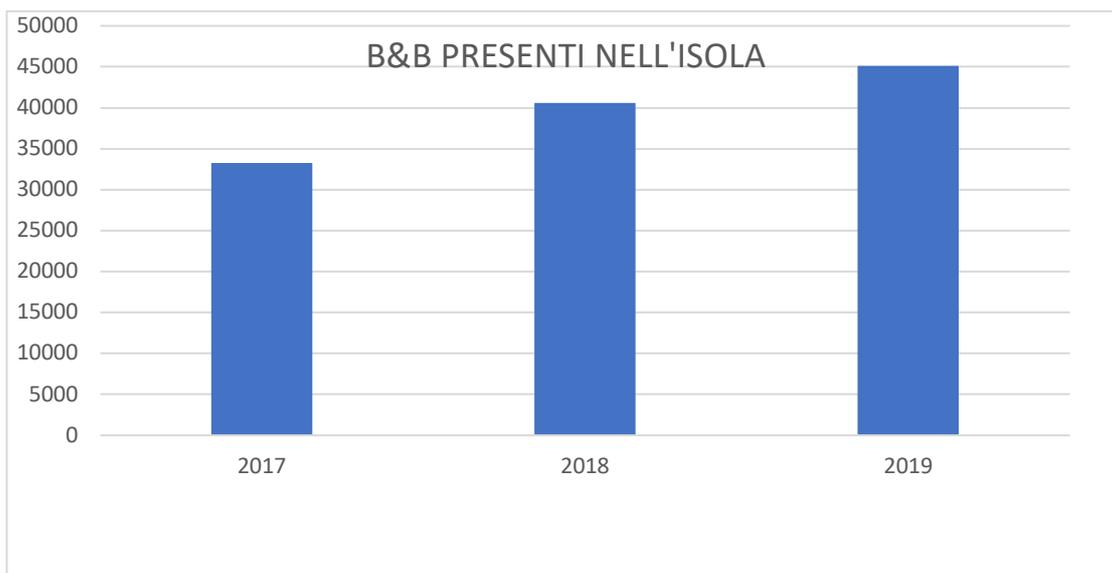


Figura 3.3 Punti di massimo del numero degli annunci nei tre differenti anni

Nel 2019, si è raggiunto il picco di 45.095 annunci presenti.

Questi numeri indicano un aumento del 23% dal 2017 al 2018 e del 11% dal 2018 al 2019, i quali portano ad un aumento totale del 35% nel biennio.

Questa tendenza, probabilmente, sarà confermata anche negli anni seguenti.

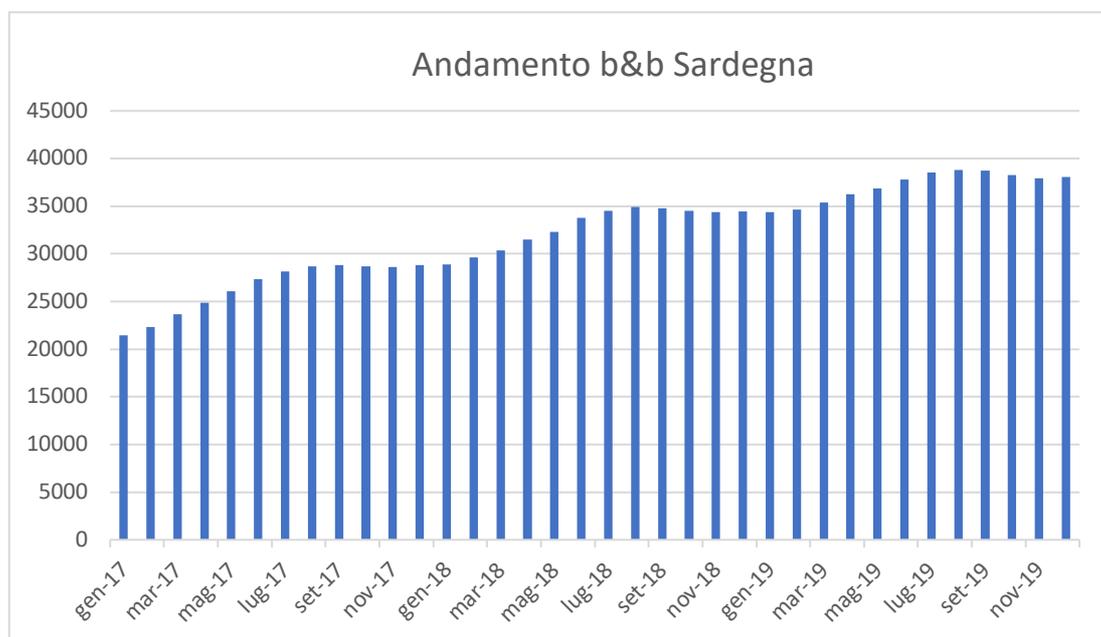


Figura 3.4 Andamento del numero dei b&b censiti mensilmente

Oltre al trend positivo del numero di annunci, dalla figura 3.3 si evince una vera e propria stagionalità del numero di annunci, poiché molti annunci vengono rimossi dalla piattaforma una volta conclusa la stagione estiva.

Il mese con il maggior numero di annunci, in tutti e tre gli anni, è agosto, mese in cui il tasso di occupazione tocca il suo massimo, come anche i ricavi ed il prezzo medio, segno di un picco di massimo della domanda per le zone marittime e turistiche della Sardegna.



Figura 3. 5 Andamento del tasso di occupazione nel triennio 2017-2019.

Dal grafico in figura 3.5, si deduce come il flusso dei turisti sia particolarmente concentrato nei cinque mesi estivi e sia quasi inesistente nei mesi invernali.

Durante il 2019, gli arrivi nell'isola sono stati 3.557.557, con circa un 50% di provenienti dall'estero, principalmente Germania e Francia, ed il restante 50% provenienti dalla penisola.

Nel grafico in figura 3.6 sono riportati gli andamenti degli anni 2017, 2018, 2019, i quali confermano il trend positivo degli arrivi complessivi ed un picco nel mese di agosto, che porta quindi ad un aumento della domanda da parte dei turisti.

All'aumento della domanda corrisponde un aumento dell'offerta, con l'incremento del numero degli host, del numero degli annunci e, come si vedrà in seguito, con la riduzione dei blocked days.

Ovviamente, si registrano prezzi più elevati nei mesi di alta stagione, ossia luglio ed in particolare agosto.

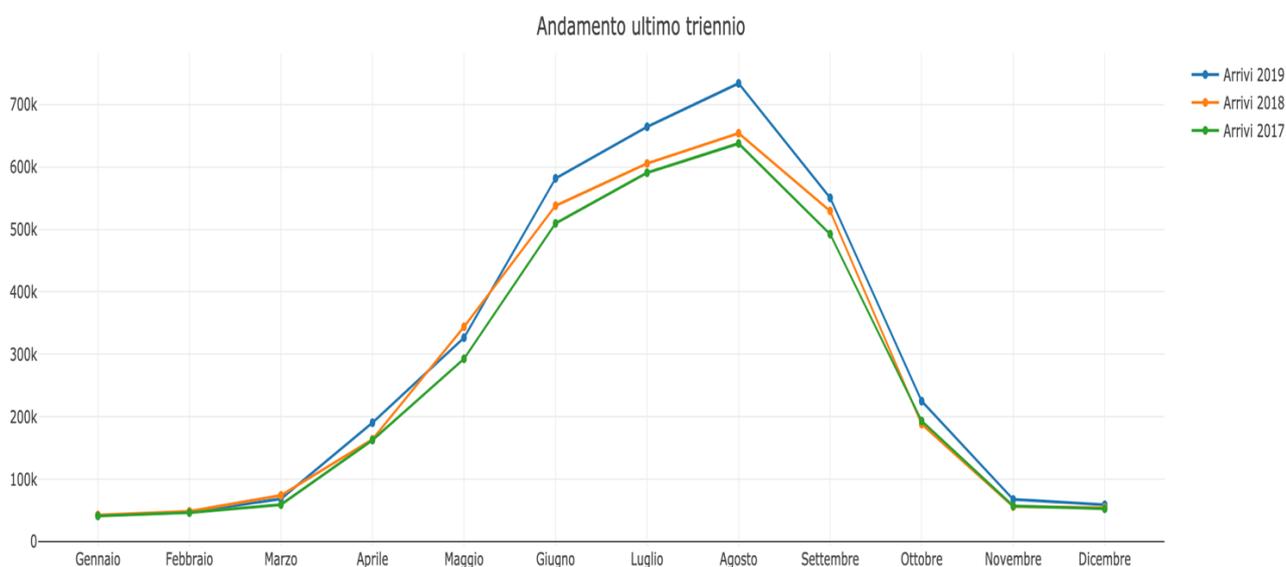


Figura 3. 6 Numero degli arrivi nella regione Sardegna

AREA	prezzo medio	numero di PROPERTY	tasso occupazione
GALLURA MARE	133,52	13476	0,4661
BARBAGIA- OGLIASTRA	88,3	5593	0,4682
SULCIS IGLESIENTE	76,35	3590	0,41
CAGLIARI	102,58	8683	0,4842
NORD OVEST	90,23	7529	0,4485

Tabella 3.2 Prezzo medio, numero di annunci b&b e tasso di occupazione suddiviso per area.

In Tabella 3.2 sono riportati i dati, in aggregato per area, relativi agli anni 2017-2018-2019 nei mesi da aprile ad ottobre, ottenuti dal database ed il massimo delle property affittate negli anni.

Nell'analisi sono stati presi in considerazione 71 comuni su 377 presenti nel territorio, i quali comprendono 38.871 b&b su un totale di 45.095, corrispondenti all'86,20% del totale.

Come si può evincere dalla Tabella 3.2, seppur le percentuali del tasso di occupazione sono molto simili tra di loro, il prezzo varia di molto.

Come prevedibile, l'area del **Sulcis Iglesiente** risulta la più economica. Difatti, questa area geografica, che un tempo rappresentava provincia a sé ed è stata poi inglobata nella provincia del Sud Sardegna, fu classificata nel 2011 come provincia più povera d'Italia, anche a causa del decadimento dell'attività mineraria e industriale della zona.

Inoltre, questa area, pur essendo geograficamente molto estesa, presenta il minor numero di b&b.

La **Gallura** è l'area che presenta prezzi maggiori e nella quale è presente il maggior numero di hotel di lusso. Infatti, il valore degli immobili di questa zona supera quello di qualsiasi altra provincia della Sardegna.

Ad esempio, nelle frazioni di Porto Cervo e Porto Rotondo gli immobili, in media, recano un prezzo di 7 mila euro al m², raggiungendo picchi ben più elevati nei tratti costieri ed in determinati immobili.

Difatti, la Gallura rappresenta la zona più turistica della Sardegna, caratterizzata dalla presenza di 13.476 b&b in soli 10 comuni, grazie anche ai collegamenti diretti con l'Italia centro-settentrionale e con l'Europa per via marittima e per via aerea.

Pur essendo un'area non molto estesa e non eccessivamente popolata (circa un quarto della popolazione di Cagliari), conta il 29,88% dei b&b sardi.

Seconda come prezzo medio, ma con tasso di occupazione maggiore di tutte le altre aree, si attesta l'area della **Città metropolitana di Cagliari**.

Alla tendenza positiva dei dati di questa area giovano, probabilmente, la presenza delle maggiori istituzioni pubbliche dell'isola, come la sede della Regione e della Provincia, la presenza della principale squadra calcistica isolana, il Cagliari Calcio, e la presenza di numerose aziende private o parastatali che hanno individuato nel capoluogo la propria sede, anche per lo svolgimento di convegni e corsi di formazione.

L'area della **Barbagia-Ogliastra** e quella del Nord-Ovest della Sardegna, ossia della **Provincia di Sassari**, presentano prezzo medio e tasso di occupazione simile. Se si valuta

il rapporto con la popolazione residente, la prima zona risulta turistica, seppur siano stati inclusi in questa area solo i comuni più noti tra i turisti.

AREA	Numero di PROPERTY	% b&b sul totale
GALLURA MARE	13476	29,88
BARBAGIA- OGLIASTRA	5593	12,40
SULCIS IGLESIENTE	3590	7,96
CAGLIARI	8683	19,25
NORD OVEST SARDEGNA	7529	16,70

Tabella 3.3 Quote di mercato dei b&b offerti dalle differenti aree rispetto al totale

La stagionalità ed il trend positivo del numero di annunci su Airbnb è confermato su tutte le aree, anche se con incrementi percentuali differenti.

AREA	INCREMENTO PERCENTUALE 17-19
GALLURA MARE	91%
BARBAGIA-OGLIASTRA	79%
SULCIS IGLESIENTE	80%
CAGLIARI	82%
NORD OVEST SARDEGNA	54%

Tabella 3.4 Incremento percentuale del numero degli annunci durante il triennio differenziato per zone.

L'area della Gallura è quella con un aumento percentuale maggiore ed essendo quella con il numero più elevato di b&b traina l'incremento regionale.

Seppur l'area del Sulcis Iglesiente sia quella con il numero più basso di b&b, dal 2017 al 2019 ha registrato un incremento dell'80%, passando da 1.992 a 3.590 property.

Anche l'area della Barbagia-Ogliastra e l'area della Città metropolitana di Cagliari registrano un incremento dell'80% circa.

Ultima per incremento, si attesta l'area compresa tra Bosa ed Aglientu denominata nell'analisi Nord Ovest Sardegna – ex Provincia di Sassari.

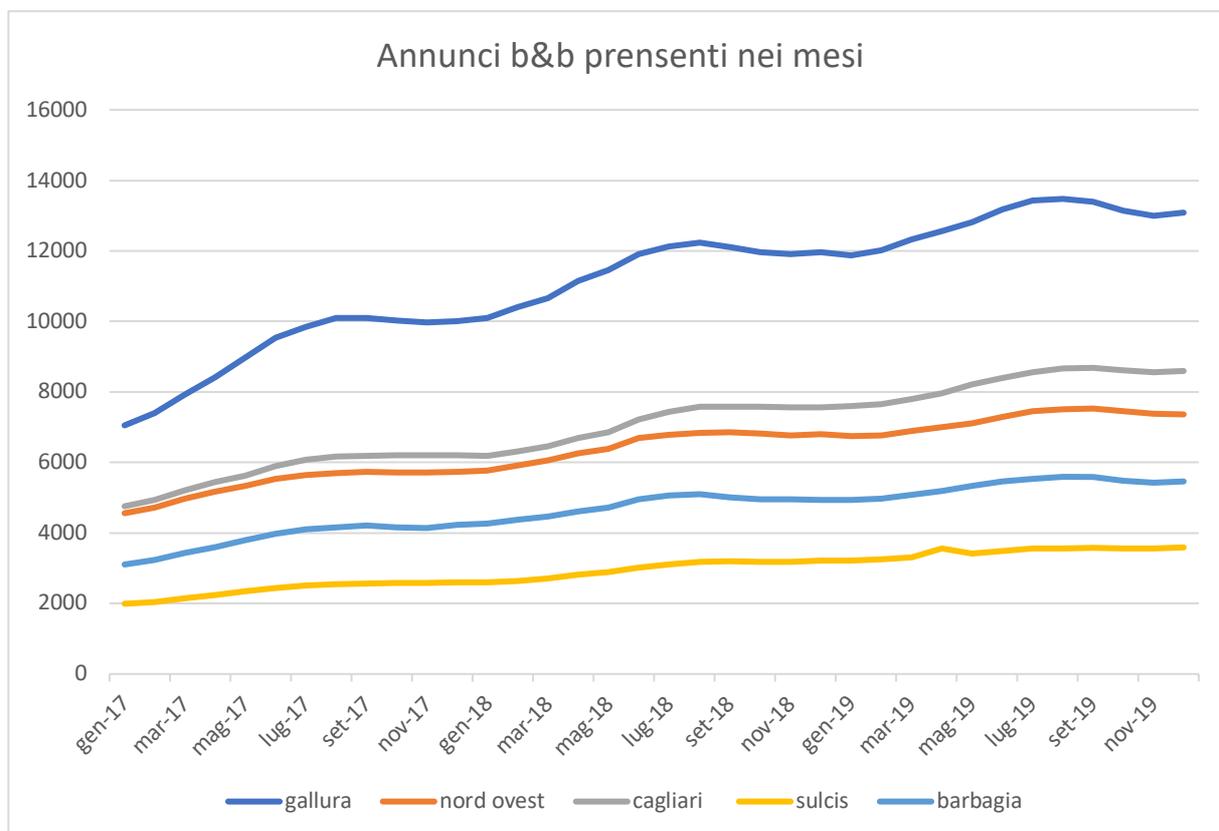


Figura 3.7 Numero degli annunci suddivisi per area e censiti mensilmente

Classe dimensionale	Fino a 24 camere	25-99 camere	≥100 camere	TOTALE	
ANNO 2019	448	353	124	925	ESERCIZI
	13 025	39 609	57 381	110 015	POSTI LETTO
	5 953	17 151	23 318	46 422	CAMERE
	6 275	17 001	22 946	46 222	BAGNI
ANNO 2020					
	452	343	125	920	N. ESERCIZI

	12 976	38 479	57 763	109 218	POSTI LETTO
	5 964	16 695	23 537	46 196	CAMERE
	6 292	16 696	23 148	46 136	BAGNI

Tabella 3.5 Dati ISTAT in cui sono riportati il numero degli esercizi alberghieri nell'isola, i posti letto offerti, le camere ed il numero di bagni.



Figura 3. 8 Percentuale dei posti letto offerti, sul territorio regionale, dalle strutture alberghiere suddivise in base a delle classi dimensionali.

Nel grafico sono riportati i dati riguardanti i posti letto offerti dalle strutture, suddivise secondo un criterio dimensionale in base al numero delle camere.

La porzione in colore grigio rappresenta i posti letto offerti dalle strutture recanti più di 100 camere nel 2020 e raggiunge il 53% del totale, con 57.763 posti letto.

In color arancio è riportata la percentuale rappresentante i posti letto delle strutture di dimensione intermedia, nel range da 25 a 99 stanze.

Solo il 12% dei posti letto è offerto dalle strutture più piccole, con un massimo di 24 stanze.

Valutando il numero delle strutture alberghiere e dei posti letto, si può osservare che, al contrario del trend assunto dal numero dei b&b sul territorio regionale, nel numero degli esercizi alberghieri si evidenzia una leggera contrazione, seppur minima.

La crescita del numero degli arrivi nell'isola avrebbe dovuto portare ad un aumento degli hotel o dei residence, tuttavia si è registrato un -0,9% dei posti letto offerti, pari a circa 1.000 posti letto, ed un -5% delle imprese operanti nel settore.

Ciò potrebbe essere causato non solo dal continuo aumentare dei b&b in Sardegna, ma anche dal servizio sempre più simile ad un hotel offerto da parte dei b&b, dotati di tutti i comfort e con prezzi tendenzialmente inferiori.

Infatti, se solo si prendono in considerazione l'incremento di posti letto in Gallura nei 3 anni in cui sono stati registrati i dati nel database, in cui si è passati da 34.101 posti letto a 63.441 nell'agosto 2019, i numeri delle strutture alberghiere risultano ancor più tragici. Se i numeri degli hotel non lasciano ben sperare, gli arrivi, le revenue ed il numero di b&b presenti nell'isola suggeriscono il contrario, la Sardegna è sempre più una meta turistica capace di attrarre persone di cittadinanza italiana e straniera.

3.4 Analisi delle singole Aree

Dopo una panoramica generale sui b&b presenti in Sardegna, è stato effettuato lo studio delle singole aree, includendo non solo più l'offerta, ma anche la domanda, i prezzi medi degli immobili, l'andamento dei prezzi durante l'anno e altri parametri per poter determinare il flusso monetario che Airbnb apporta alle singole aree e per poter valutare la convenienza economica di alcuni possibili investimenti.

Area 1: GALLURA

L'area della Gallura include i comuni di Arzachena, Palau, La Maddalena, Santa Teresa di Gallura, Golfo Aranci, Olbia, San Teodoro, Loiri Porto San Paolo e Budoni.

In totale, l'area selezionata per l'analisi di tale area è di circa 1.130 km², corrispondenti al 5% della superficie regionale, e racchiude il 30% dei b&b presenti in Sardegna.

Questo dato lascia ben intuire quanto il settore del turismo sia determinante sull'economia di questa zona.

Quest'area conta di circa 109mila residenti ed è capace di ospitare 63.441 turisti con i soli b&b presenti nella piattaforma, senza prendere in considerazione gli ospiti di hotel e seconde case.

Nei mesi estivi si attesta un vero e proprio esodo: con i soli voli diretti all'Aeroporto di Olbia Costa Smeralda si registrano 10mila arrivi giornalieri, a cui si devono sommare anche gli sbarchi presso i porti turistici di Golfo Aranci ed Olbia.

Si tratta dell'area con il prezzo medio più elevato, quasi raddoppiato rispetto all'area del Sulcis Iglesiente e superiore del 30% rispetto all'area della Città metropolitana di Cagliari, seconda come prezzi.

Comune	Prezzi 2017	Prezzi 2018	Prezzi 2019	Posti letto medi	Prezzo per posto letto
Arzachena	240,31	209	220,13	4,6861	46,97509656
Budoni	112,47	112	110,71	4,6338	23,89183823
Golfo Aranci	167,09	157,89	160,99	4,81	33,46985447
Loiri Porto San Paolo	156,12	150,3	157,61	4,78	32,97280335
Palau	153,13	142,19	150,03	4,69	31,98933902
La Maddalena	110,85	113,08	116,2	4,15	28
Santa Teresa	117,46	120,26	119,6	4,39	27,24373576
Olbia	126,77	133,22	134,67	4,155	32,41155235
San Teodoro	155,62	152,63	154,17	5,09	30,28880157

Tabella 3.6 Prezzi medi durante il triennio, posti letto medi e quindi il prezzo medio per posto letto nell'area della Gallura.

Nella Tabella 3.6 sono riportati i prezzi medi negli ultimi anni nelle differenti località ed il prezzo per posto letto, calcolato considerando i posti letto degli alloggi saturi.

Il prezzo è stato ottenuto tenendo in considerazione solo i dati riguardanti il periodo dal mese di aprile al mese di ottobre per ogni anno.

Dalla tabella si evince che il comune di Arzachena è quello con il prezzo più alto. Tale comune include alcune frazioni particolarmente frequentate dai turisti più abbienti, tra le quali Porto Cervo, Baja Sardinia, Poltu Quatu e Cannigione.

Il prezzo elevato rispetto agli altri comuni può essere motivato in parte dal valore degli immobili, i quali si attestano tra i più alti in tutta la Sardegna e tra i più alti d'Italia.

In media, un immobile situato nella frazione di Porto Cervo è venduto attualmente al prezzo di 7.000€ al m², cifre ben differenti, ad esempio, dal comune di Alghero, nota località turistica sarda, in cui un immobile è venduto in media a 2.140€ al m².

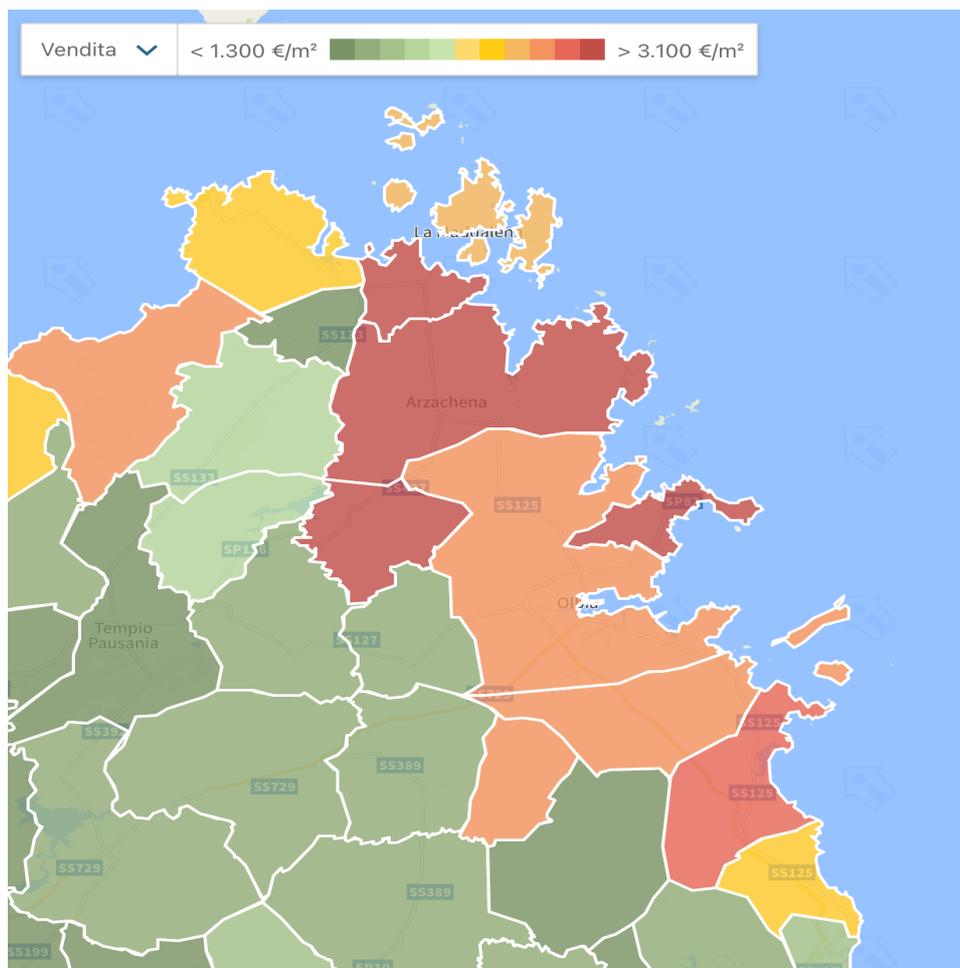


Figura 3.9 Cartina con indicato il prezzo al m², per comune, per la vendita degli immobili in Gallura.

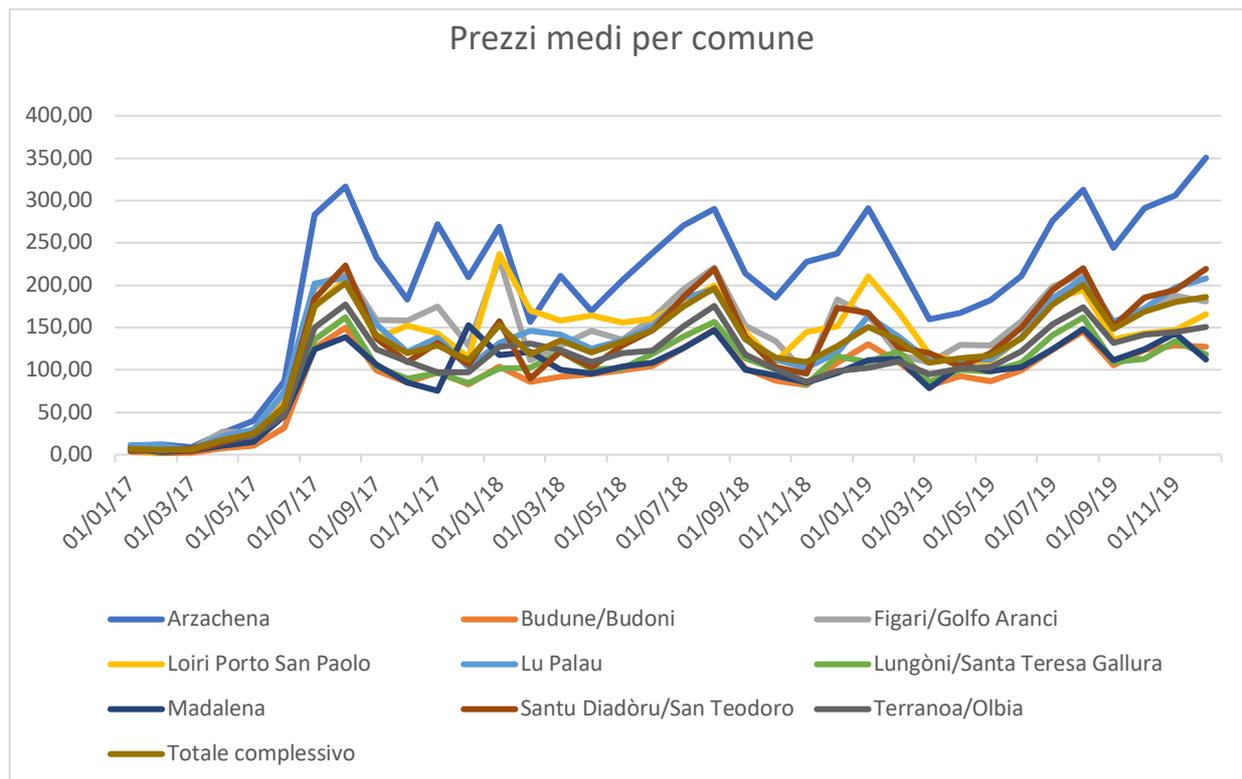


Figura 3.10 Andamento del prezzo medio per comune nell'area della Gallura

La cartina presente nella Figura 3.9 evidenzia come il prezzo al m² più basso della Gallura si registri a Santa Teresa di Gallura e Budoni, località che, insieme al comune di La Maddalena, sono caratterizzate dai prezzi medi per notte inferiori.

Nel grafico presente nella Figura 3.10 sono riportati i prezzi medi per mese. Si osservano dei picchi nelle mensilità di luglio e agosto. Nonostante il tasso di occupazione molto basso nei mesi invernali, nel mese di gennaio si registra un picco, il quale può essere correlato ai pernottamenti per il Capodanno.

Valutare, come in questo caso, solo il prezzo medio può essere un dato fuorviante.

Come prevedibile, tutta l'area della Costa Smeralda, ossia circostante il comune di Arzachena, è caratterizzata prezzi molto elevati.

Tuttavia, il comune di Olbia giova della presenza di molte frazioni incluse nell'area della Costa Smeralda, come San Pantaleo, Porto Rotondo (adiacenti al comune di Arzachena) e Murta Maria (situata a pochissimi km dal comune di Loiri Porto San Paolo), le quali inducono un aumento del prezzo medio al m² per la vendita e anche del prezzo medio dei b&b, rispetto ai dati inerenti agli alloggi di Olbia città.

Offerta degli annunci b&b nell'area della Gallura

In accordo con quanto analizzato nella sezione precedente, anche in Gallura si conferma la tendenza positiva del numero di b&b, registrando un aumento dell'82% dal 01-2017 al 12-2019, dato che conferma quanto la sharing economy e la ricerca di una extra-rendita sia sempre più diffusa nei piccoli privati.

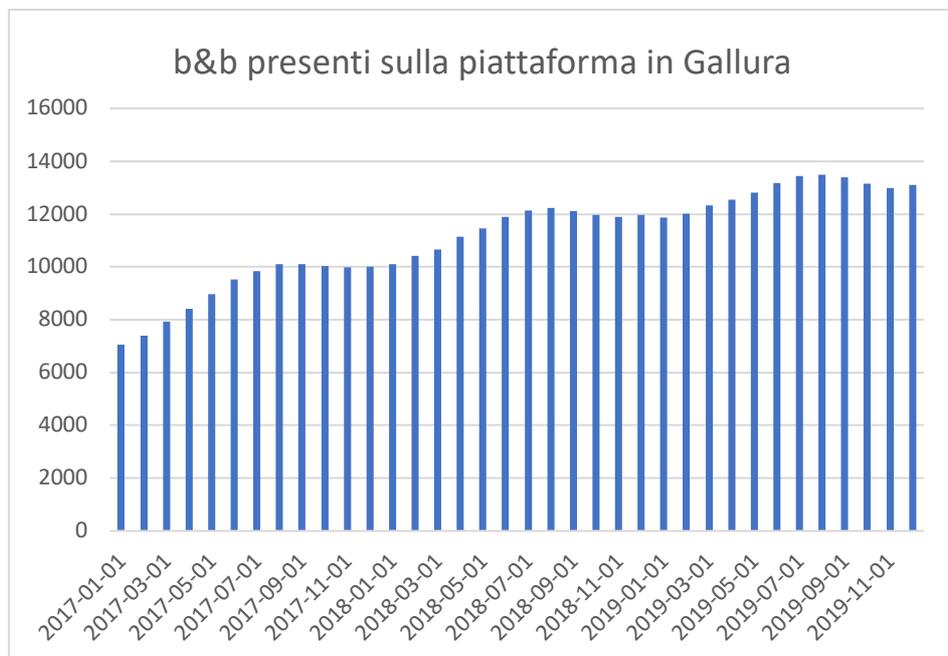


Figura 3.1 Andamento del numero delle property affittate per comune della Gallura.

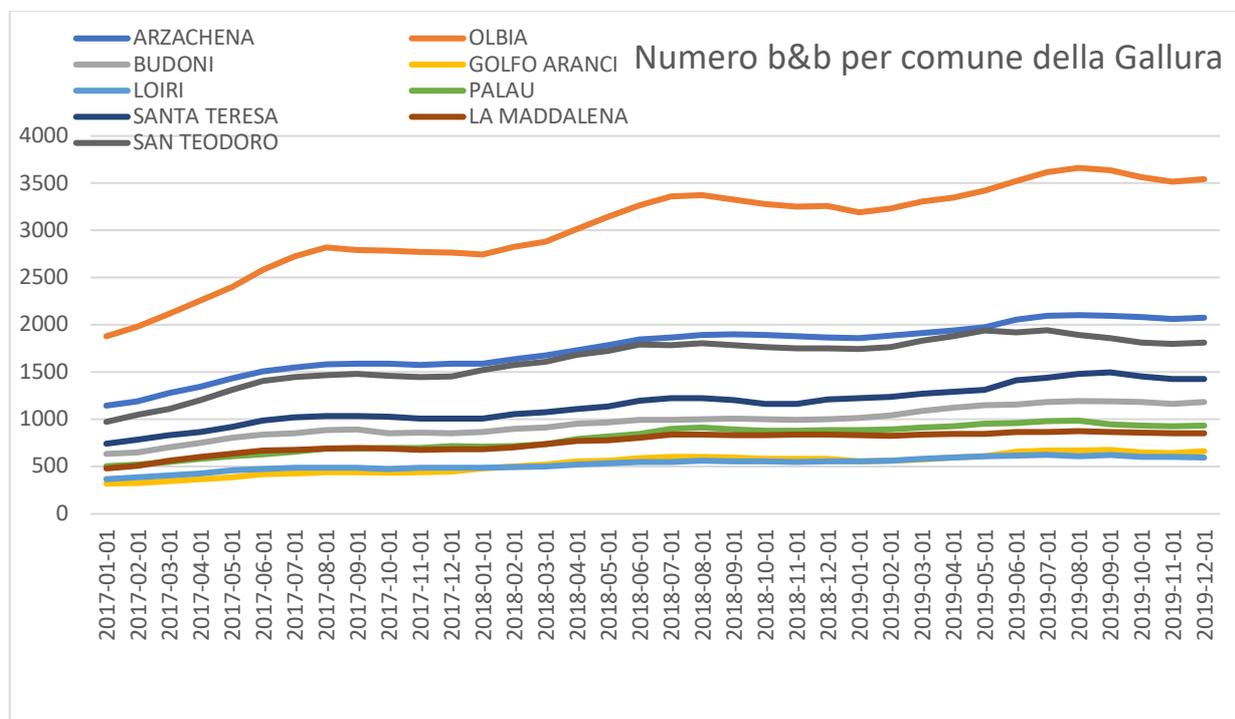


Figura 3.12 Andamento del numero delle property nell'area della Gallura mese per mese.

Seppur in tutti i comuni si attesta un aumento del numero dei b&b, a primeggiare è il comune di Olbia con tutte le sue frazioni.

Da un'analisi più dettagliata, valutando le singole proprietà, è possibile notare la presenza di grandi proprietari, i quali usano Airbnb come vera e propria fonte di reddito principale.

CONTEGGIO GRANDI PROPRIETARI				
	≥ 30	$20 \leq X < 30$	$10 \leq X < 20$	$5 < X < 10$
ANNO 2017	18	19	58	199
ANNO 2018	31	15	68	226
ANNO 2019	35	12	71	226

Tabella 3.7 Conteggio dei grandi proprietari nell'area della Gallura.

Nel corso degli anni si è registrato un aumento degli host ID, con più di 30 annunci pro-capite.

Nel 2018 gli host ID con almeno 100 proprietà in affitto in contemporanea furono 3, mentre nel 2019 gli host ID con almeno 99 proprietà in affitto in contemporanea furono 4.

È stata svolta un'analisi più dettagliata per poter evidenziare le quote di mercato e determinare se la piattaforma di Airbnb nell'area della Gallura sia utilizzata per la maggior parte da piccoli proprietari o se vi sia un'importante presenza di grandi proprietari.

L'analisi svolta riguarda il mese di agosto 2019, mese in cui si è registrato il maggior numero di property affittate.

Differenti categorie di host	Property
1) Property di host con un 1 solo annuncio	4993
2) Property di host con 2 annunci	1996
3) Property di host con 3 annunci	1137
4) Property di host con 4 annunci	748
5) Property di host da 5 a 9 annunci	1387
6) Property di host da 10 a 19 annunci	899

7) Property di host con almeno 20 annunci	2316
Totale delle property nel mese con maggiore offerta	13476

Tabella 3.8 Quote di mercato differenziate in base al numero di property affittate dagli host.



Figura 3. 13 Percentuale degli annunci posseduti da Host suddivisi in base al numero delle property.

Il 17,2% degli annunci appartiene ad host ID con almeno 20 annunci, mentre il 6,6% ad host ID con più di 10 annunci. Pertanto, si può affermare che il 23,8% degli annunci è pubblicato da host ID a livello professionale.

Il 60,2% degli annunci appartiene ad host ID con al massimo tre annunci, i quali utilizzano la piattaforma per ricavare delle extra-rendite.

Da evidenziare sono i 4.993 annunci appartenenti ad host ID con un solo annuncio, quota dominante in confronto alle altre.

Anno 2017		% property	
10101	Property affittate nell'agosto del 2017		

966	Appartengono ad host con almeno 30 annunci	9,563409563	%
1441	Appartengono ad host con almeno 20 annunci	14,26591427	%
2212	Appartengono ad host con almeno 10 annunci	21,8988219	%
3429	Appartengono ad host con almeno 5 annunci	33,94713395	%
Anno2018			
12228	Property affittate nell'agosto del 2018		
1639	Appartengono ad host con almeno 30 annunci	13,40366372	%
1996	Appartengono ad host con almeno 20 annunci	16,32319267	%
2909	Appartengono ad host con almeno 10 annunci	23,78966307	%
4298	Appartengono ad host con almeno 5 annunci	35,14883873	%
Anno 2019			
13476	Property affittate nell'agosto del 2019		
2025	Appartengono ad host con almeno 30 annunci	15,02671416	%
3215	Appartengono ad host con almeno 10 annunci	23,85722766	%
4602	Appartengono ad host con almeno 5 annunci	34,14959929	%

NUMERO HOST ID	ANNO	NUMERO ANNUNCI	MEDIA ANNUNCI PER PERSONA
5358	2017	10101	1,885218365
6231	2018	12228	1,962445835
6900	2019	13476	1,953043478

Tabella 3.9 Percentuali degli annunci differenziati in base al numero di property possedute dagli host.

Dalla Tabella 3.9 si può osservare che almeno un annuncio su tre presente sulla piattaforma appartiene ad un host ID con almeno 5 annunci.

Gli annunci inseriti da host ID con almeno 30 proprietà sono in aumento rispetto al totale e superano il 15% nel 2019.

Come prevedibile, è in aumento la media degli annunci pro-capite, nonostante ci sia stato un incremento di 1600 host ID in 2 anni, segno di un'attività sempre più professionalizzante da parte di molti host.

Riguardo il tipo di alloggio, il 98% è rappresentato da alloggi interi e solo il 2% da stanze condivise o stanze private.

Gli alloggi interi vengono classificati in base alle loro caratteristiche in appartamenti, case e ville.

Per questa analisi sono state eliminate le righe inerenti ad alloggi rari, come ad esempio le imbarcazioni, che rappresentavano meno dello 0,1%.

% tipo apartment		
Apartment	187150,00	59,0097461
House	90081,00	28,4031896
Villa	39920,00	12,5870642

Tabella 3.10 Percentuale delle differenti tipologie di alloggio

Circa il 60% è rappresentato da appartamenti, situati in complessi condominiali recanti più immobili, mentre il 28% è rappresentato da case indipendenti.

Solo il 12% è rappresentato dalle ville, ossia da alloggi con giardino nei quali non si hanno muri condivisi.

Prendendo in considerazione il territorio della Gallura e considerando tutte le mensilità, gli alloggi di tipo villa hanno un prezzo medio di 296 € al giorno ed un tasso di occupazione del 38%.

Il prezzo medio di una private room è, invece, di 73 €, molto inferiore rispetto al prezzo di una villa, ed un tasso di occupazione medio del 39%.

Il prezzo di un appartamento è in media di 92 € al giorno, mentre per le case è di 115 €. Tali prezzi comprendono anche i mesi invernali, mentre considerando solo i mesi estivi o primaverili vi è un aumento del preziario.

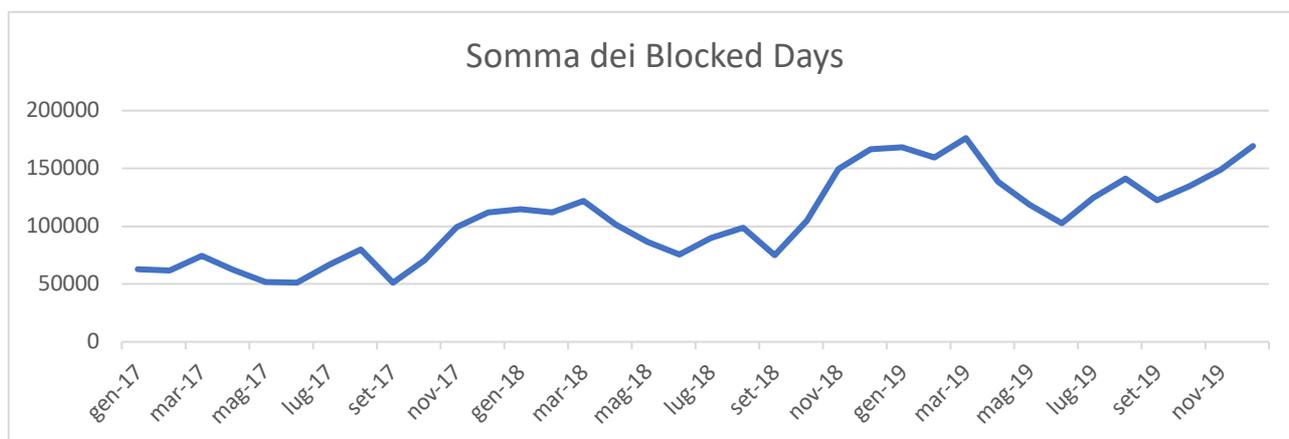


Figura 3.14 Somma dei blocked days mensile nell'area della Gallura.

Il grafico è stato ottenuto riportando la somma dei blocked days. Si può notare l'aumentare dei blocked days nei mesi freddi e fuori stagione.

Nei mesi fuori stagione non solo si riduce il numero di annunci, ma si riducono anche i giorni potenzialmente prenotabili negli annunci restanti. Quindi, in questo caso si ha una extra-riduzione dell'offerta di b&b.

Ciò può essere dovuto dal fatto che il proprietario cerchi una extra-rendita nei soli mesi redditizi e pertanto gestisca l'annuncio sulla piattaforma soltanto in tali mesi.

Per valutare l'offerta di posti letto e dei b&b è stato realizzato il grafico in Figura 3.14, in cui è riportata la somma dei giorni prenotati e dei giorni prenotabili disponibili accorpati per mese.

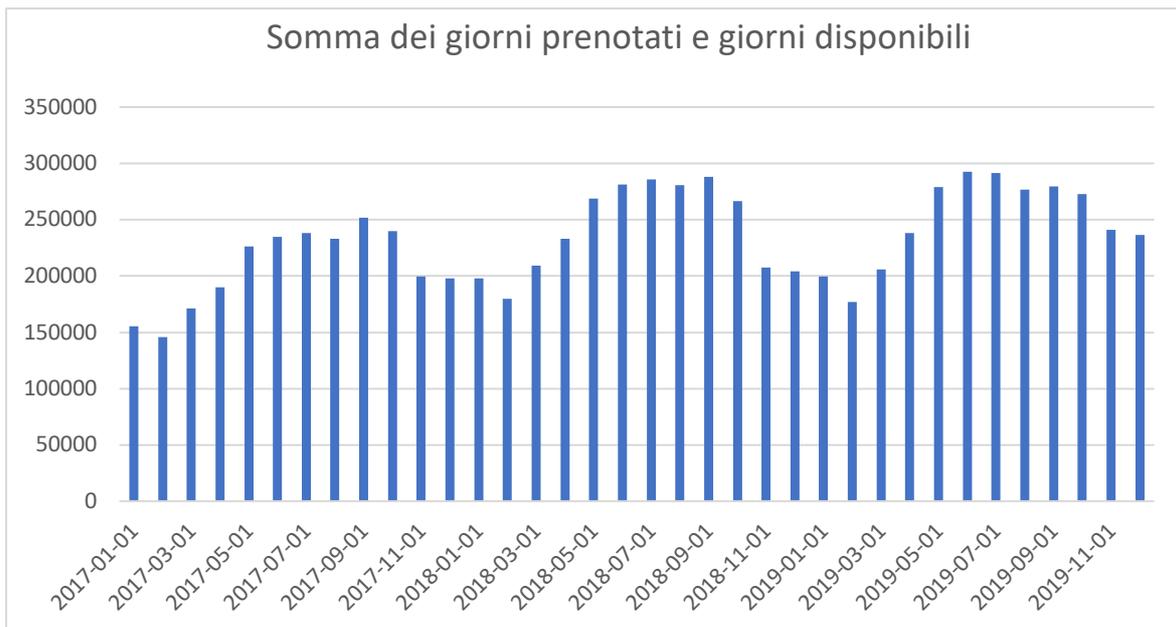


Figura 3.15 Analisi dell'offerta nel mercato dei b&b della Gallura.

Con questo grafico si evidenzia la volontà di voler affittare da parte degli host ID nei mesi estivi, trascurando la stagione invernale, indipendentemente dall'andamento della stagione, che potrebbe essere particolarmente buono o meno.

Si registrano numeri particolarmente positivi e con prezzi molto bassi già in bassissima stagione nei mesi di aprile e maggio e nei mesi che chiudono la stagione estiva, quali ottobre e novembre.

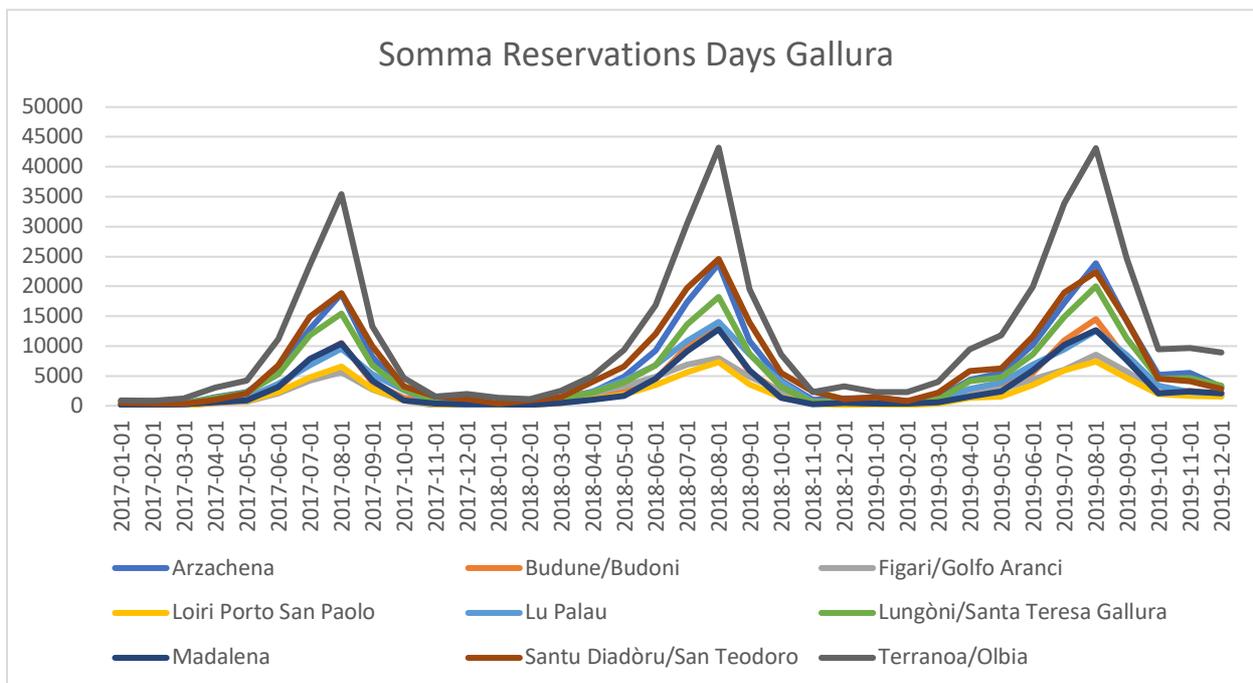


Figura 3.16 Somma dei reservations days per comune della Gallura.

Dal grafico, riportante la somma dei reservations days per comune, si può valutare la domanda di b&b ed evidenziare quali siano i mesi in cui si ha un maggior afflusso nei comuni della Gallura.

Nel 2017 si sono registrati in totale 393.394 reservation days, nel 2018 565.532 e nel 2019 669.429.

Questi dati mettono in luce un utilizzo sempre più diffuso della piattaforma Airbnb per alloggiare in questa area. Dal 2017 al 2018 si registra un aumento del 43% sul numero dei giorni prenotati, dal 2018 al 2019 un aumento del 32% e se si valuta dal 2017 al 2019 un aumento del 70,1%.

Ciò dimostra quanto negli ultimi anni il turista preferisca rivolgersi a privati o ad agenzie rispetto a strutture come hotel, in contrazione nel territorio sardo.

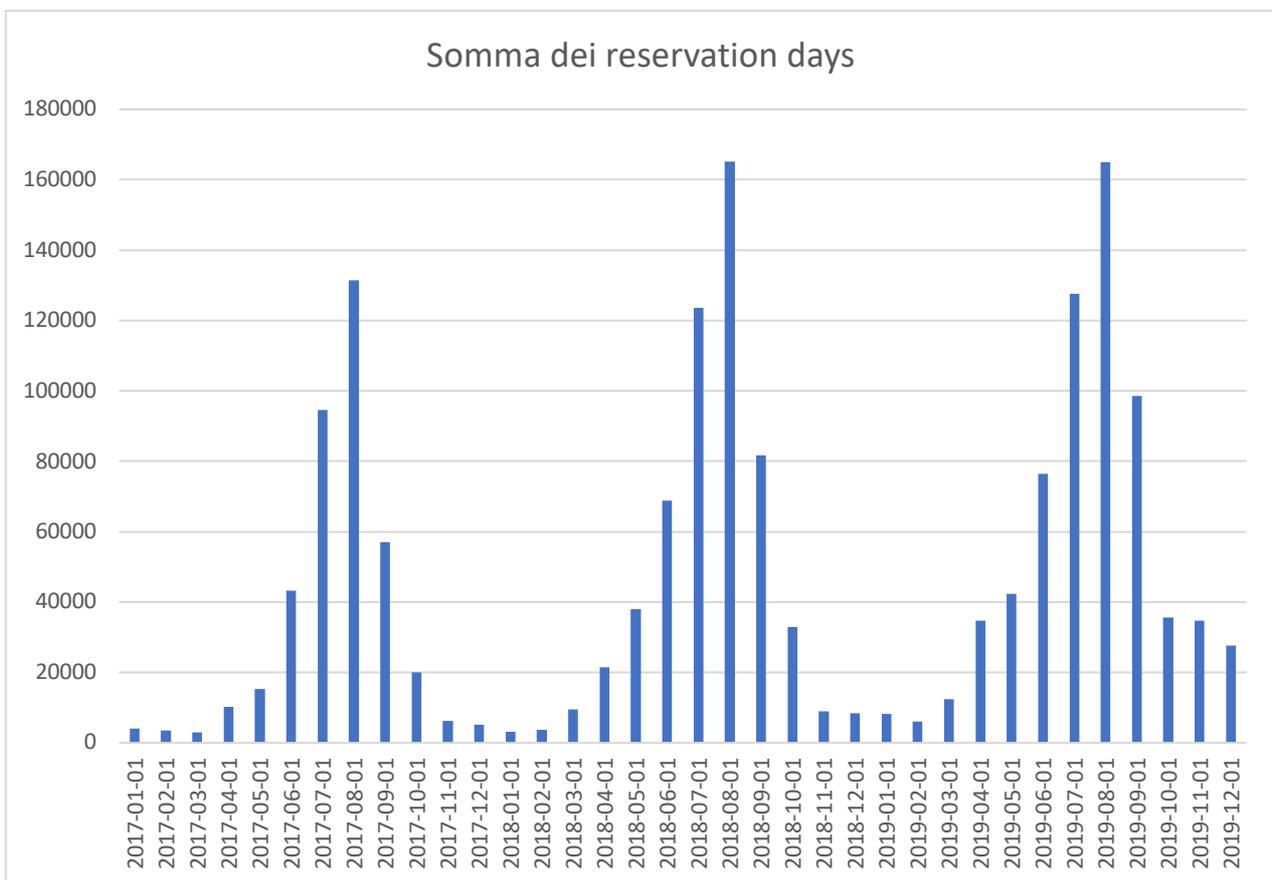


Figura 3.17 Somma dei reservation days, in aggregato, per l'intera area.

Nel 2019 si è registrata una leggerissima contrazione rispetto al 2018, ma entrambi gli anni superano di gran lunga i numeri del 2017, fatto che dimostra il maggior utilizzo della piattaforma Airbnb anche grazie alle economie di rete.

Pertanto, si può affermare che son sempre più i turisti che scelgono Airbnb come piattaforma per il pernottamento.

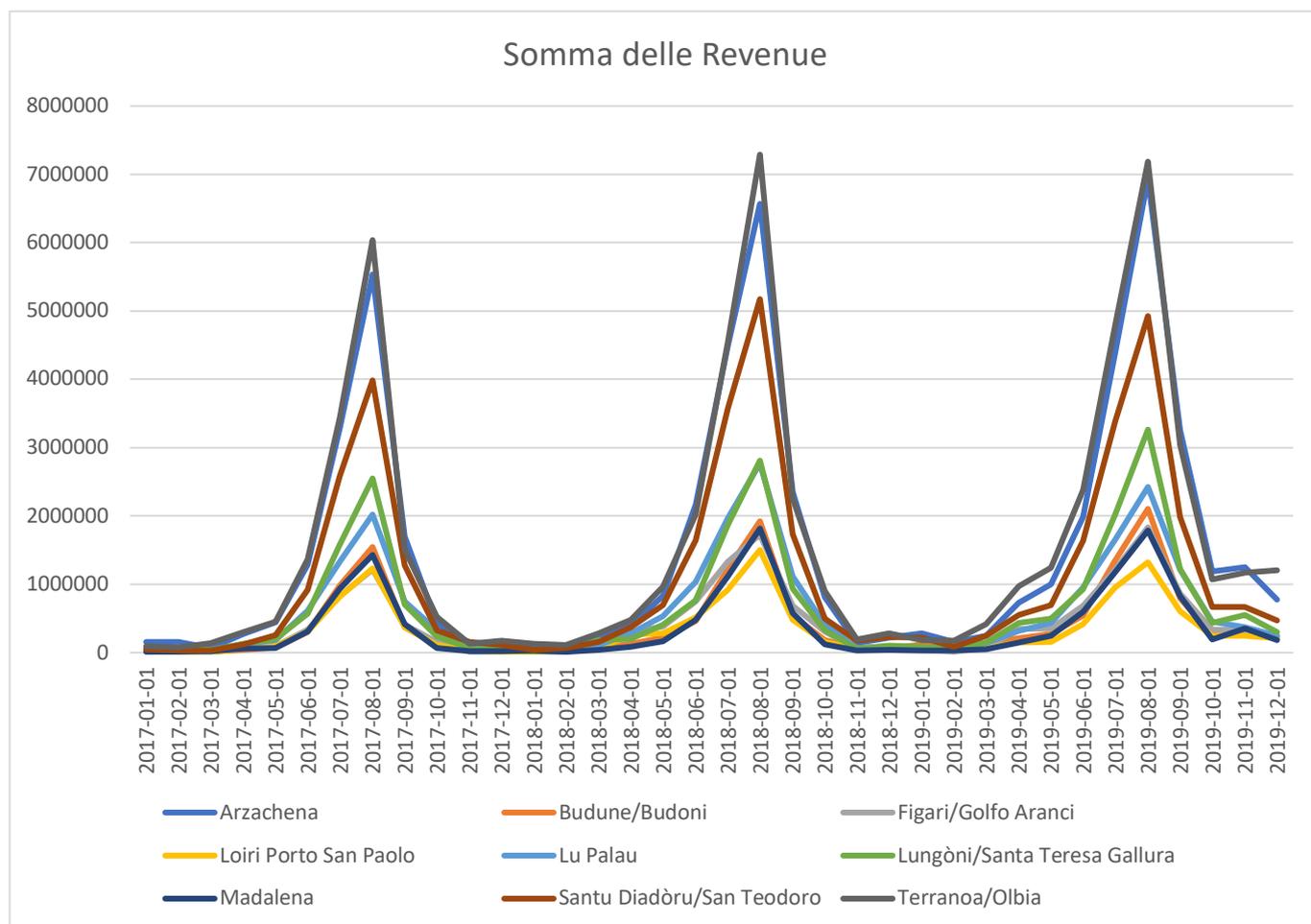


Figura 3.18 Somma delle revenue della Gallura, ma suddivise per comune.

Nel grafico in figura 3.18 sono riportati gli introiti registrati grazie alle prenotazioni degli alloggi sulla piattaforma Airbnb.

Da una attenta valutazione dei dati emerge che il mese in cui si hanno revenue più elevate è agosto 2019 con 31.798.787 euro, superando di 200 mila euro circa agosto 2018.

Se si prendono in considerazione anche i periodi fuori stagione nei tre anni, ossia dal mese di ottobre al mese di aprile, si ha un introito di 38 milioni di euro circa. In tale periodo la media del guadagno è di circa 1 milione e 800 mila euro per mese, dato non trascurabile in rapporto al ridotto numero di abitanti di quest'area.

Il comune di Olbia, unitamente alle sue frazioni, in ragione dell'elevata presenza di b&b, dell'estensione del territorio e del numero degli abitanti, fa registrare il dato più elevato di ricavi in aggregato.

Si segnala l'andamento positivo negli anni dei comuni di Arzachena, Palau e Santa Teresa di Gallura.

Difatti, il comune di Arzachena con le sue frazioni, si distacca di soli 20.000 € dal ricavo del comune di Olbia nel mese in cui si è registrato il picco per entrambi, nonostante conti appena 2.104 b&b attivi contro i 3.662 del comune di Olbia, cioè il 43% in meno rispetto all'ex capoluogo di provincia della Gallura.

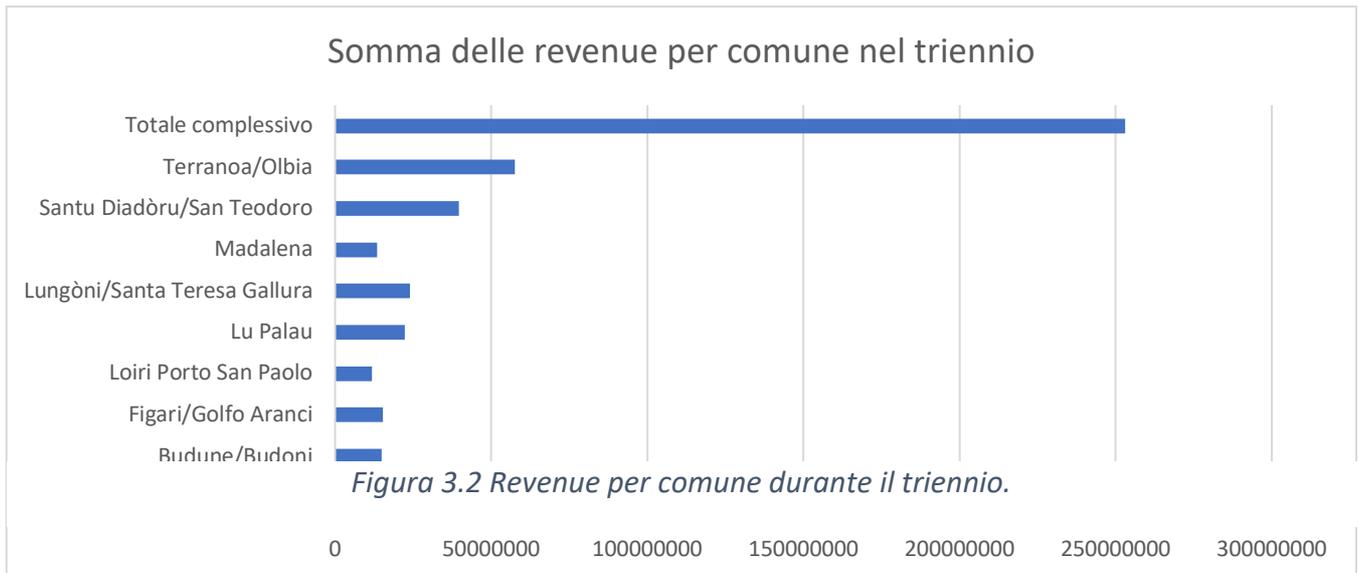


Tabella 3.19 Somma delle Revenue per comune nell'area della Gallura

Effettuando la somma delle revenue per comune nel triennio, si giunge alla conclusione che la piattaforma Airbnb ha permesso ai privati di incassare 253milioni di euro.

Il comune con gli introiti maggiori nel triennio è Olbia, con 57 milioni, seguito da Arzachena con 54milioni e da San Teodoro, con quasi 40 milioni. Chiude la classifica il comune di Loiri Porto San Paolo, con 11,8 milioni di euro.

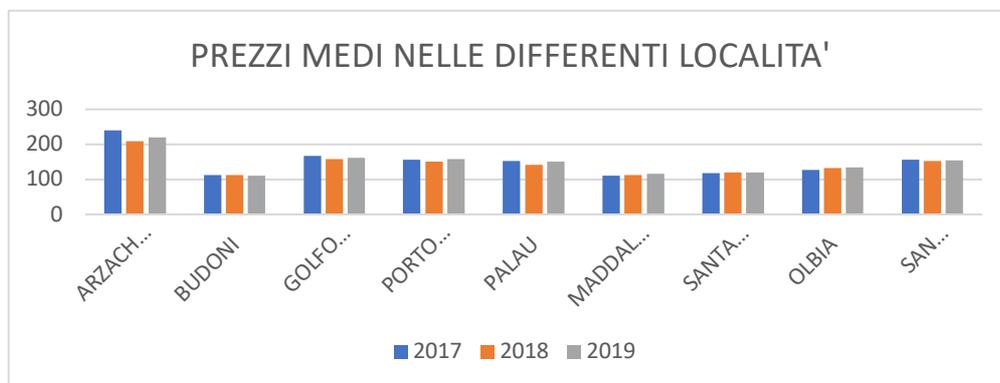


Figura 3.20 Prezzi medi nel triennio nei comuni della Gallura.

L'andamento dei prezzi medi nelle differenti località risulta pressoché costante nel triennio, con delle leggere fluttuazioni.

Nonostante sia aumentato il numero di b&b nel triennio, il prezzo medio non risente di questo fatto, restando quasi invariato. Gli unici indicatori in aumento sono la somma dei Reservation Days (e pertanto il numero medio di turisti) e la somma delle Revenue.

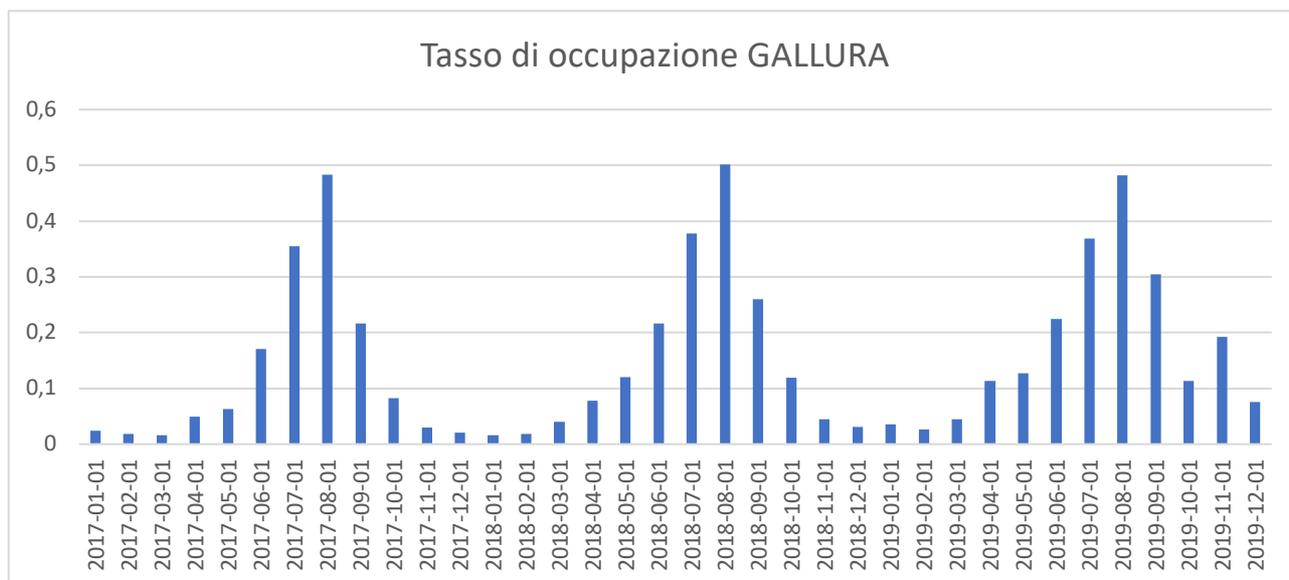


Figura 3.21 Tasso di occupazione nell'area della Gallura.

Dall'andamento del tasso di occupazione si può evincere che l'area della Gallura sia una meta turistica prettamente estiva.

La mensilità con il tasso di occupazione più elevato è quella di agosto, seguita da luglio e settembre.

Durante le mensilità invernali il tasso di occupazione è quasi pari a zero. I primi arrivi si registrano con l'avvento della bella stagione, ossia dal mese di aprile fino al mese di novembre.

Area 2: CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

L'area comprende tutti i comuni presenti nella provincia denominata Città metropolitana di Cagliari ed alcune località turistiche presenti nella provincia del Sud Sardegna.

I comuni inclusi in quest'area sono: Cagliari, Assemini, Capoterra, Villasimius, Decimomannu, Maracalagonis, Monserrato, Pula, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Sarroch, Selargius, Sestu, Settimo, Sinnai, Teulada ed infine Villa San Pietro.

L'area totale ospita 418.285 residenti ed è la zona più popolosa tra quelle considerate nell'analisi.

Nella tabella 3.10 sono riportati i prezzi medi per gli anni 2017, 2018 e 2019.

	2017	2018	2019
Assèmini/Assemini	28,77308581	60,32615067	58,73861102
Capoterra	45,65746315	87,66176887	94,4722225
Casteddu Cagliari	40,25247868	80,63687697	83,87872499
Crabonaxa Villasimius	64,3740598	149,2389258	161,6048083
Decimomannu	12,74754501	49,25851886	52,25775234
Maracalagonis	78,13014541	195,9754263	195,5945395
Monserrato	26,37144037	58,20490329	62,43929784
Pula	63,47761635	153,9801129	168,7457225
Quartu Sant'Elena	47,0553544	108,4666077	118,2775401
Quartucciu	32,17824076	78,10790438	82,20651107
Sarroch	61,9809741	133,2894634	141,4863951
Selargius	33,34158747	66,64179758	71,64163537
Sestu	29,23236484	57,73474135	57,54020156
Sètimu/Settimo San Pietro	28,33918909	52,64510205	85,49813015
Sinnai	63,53053697	144,1715004	146,3039407
Teulada	46,79063735	103,6616934	100,676964
Villa San Pietro	37,65298381	93,42965812	98,03085749

Tabella 3.12 Prezzi medi per comune dell'area di Cagliari per comune nel triennio 2017-2019.

I primi sei mesi del 2017 sono caratterizzati da prezzi non in linea con la media dei successivi due anni e pertanto portano a conclusioni non veritiere.

Valutando esclusivamente gli anni 2018 e 2019 e riportando in un grafico i dati, è possibile affermare che il comune con il prezzo medio più alto è Maracalagonis, seguito da Pula e Villasimius.

I prezzi medi più bassi si attestano a Decimomannu e ad Assemini, probabilmente per via della distanza dal mare e dalla città di Cagliari.

Anche i valori degli immobili seguono l'andamento dei prezzi di mercato dei b&b.

I prezzi più elevati si registrano nei comuni di Villasimius, Pula, Maracalagonis (in particolare l'area adiacente al comune di Villasimius) ed in determinati quartieri di Cagliari.

Nel comune di Pula gli immobili hanno una quotazione di 2.500 euro al m², mentre a Villasimius e a Maracalagonis si raggiungono i 2.900 euro al m². Assemmini e Decimomannu presentano un prezzo medio al m² di 1.300, in linea con il prezzo d'affitto. Questi dati dimostrano la correlazione tra il prezzo di vendita e la potenziale rendita ottenibile dai b&b a seconda del comune in cui esso è situato.

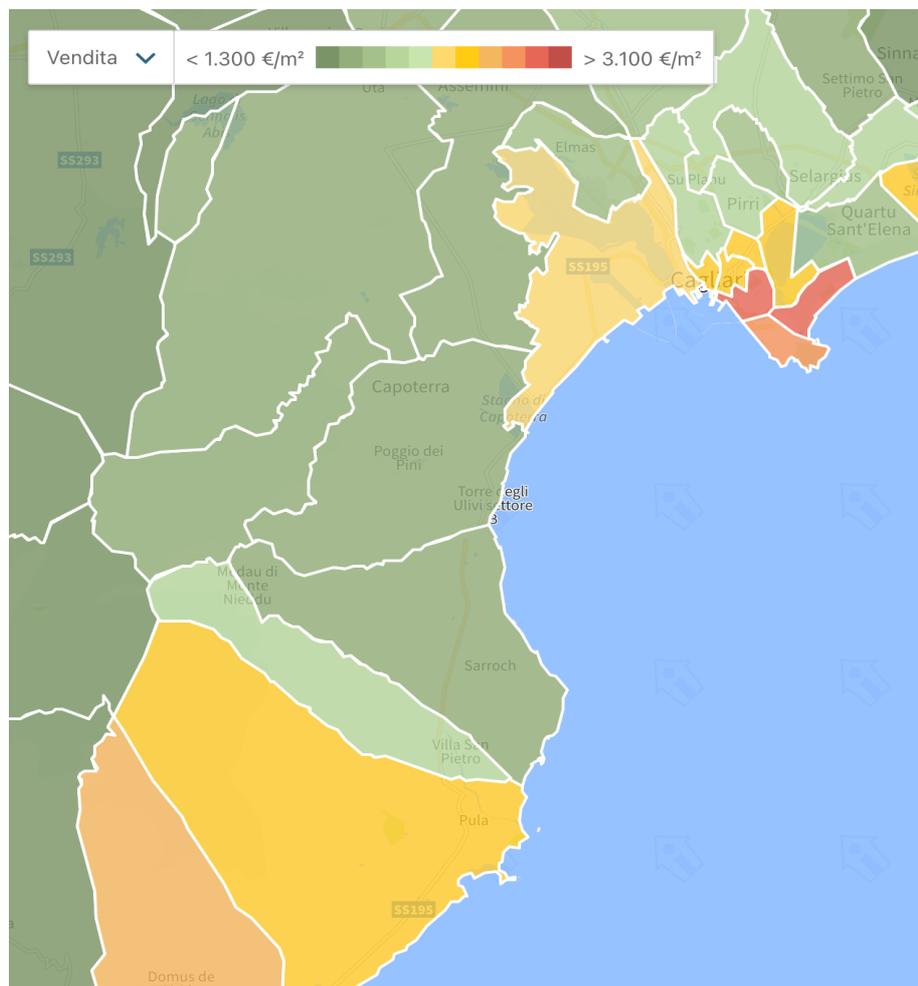


Figura 3.22 Cartina indicante i prezzi al m² del comune di tutta la Città metropolitana di Cagliari e i comuni di Teulada e Pula

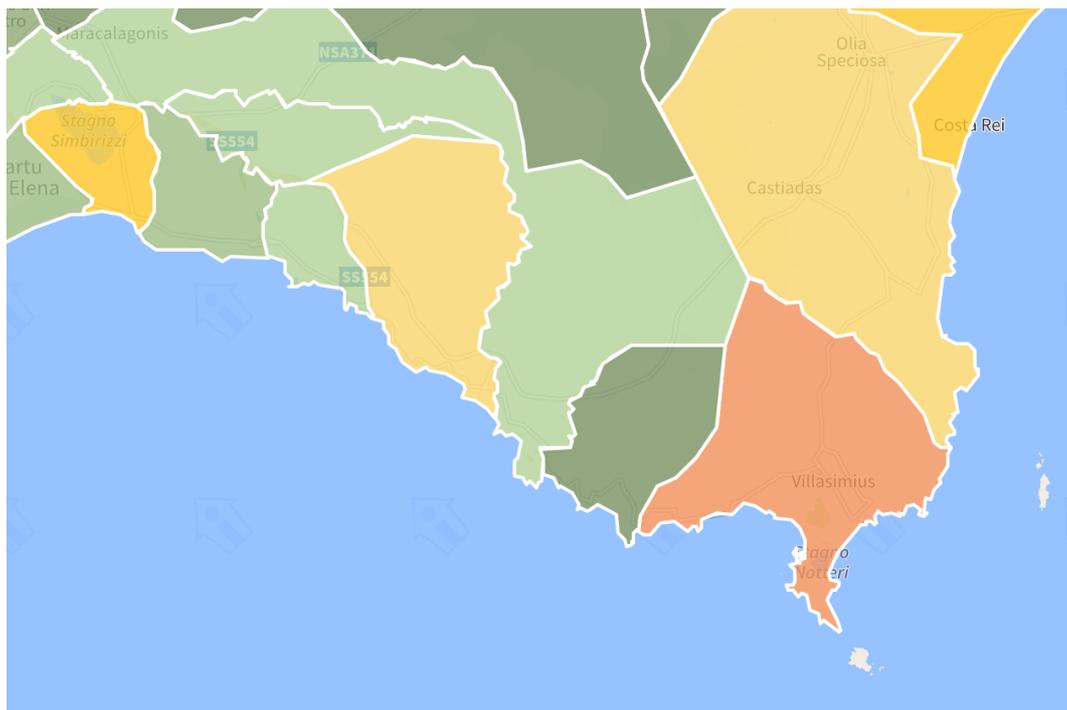


Figura 3.23 Cartina indicante i prezzi al metro quadro del comune di Quartu Sant'Elena, Villasimius, Maracalagonis e Sinnai.

L'andamento del prezzo medio per comune è quello riportato nel grafico in Figura 3.24. Non sono stati presi in considerazione per la costruzione del grafico i dati riguardanti i comuni di Assemini, Decimomannu, Quartucciu, Sestu, Selargius e Villa San Pietro a causa del ridottissimo numero di b&b presenti. Tali dati saranno trattati in seguito in un altro grafico.

Degno di nota è l'andamento del prezzo della città di Cagliari, il quale permane pressoché costante nei mesi. Ciò dimostra l'interesse suscitato nei turisti dalla città di Cagliari, grazie anche alla presenza di svariate attività commerciali, dell'Università degli studi di Cagliari e di tante altre attrazioni.

Infatti, si registra solo un +10-15% sul prezzo dei b&b nel mese di agosto, estremamente inferiore in confronto alle percentuali raggiunte dalle altre località.

Il comune di Monserrato segue il medesimo andamento della città di Cagliari, ma con prezzi lievemente inferiori.

I comuni di Villasimius, Sinnai e Pula presentano un andamento molto simile a quello registrato dai comuni della Gallura, caratterizzato dalla presenza di un picco nel mese di agosto del triennio e dal crollo del prezzo nel periodo della bassa stagione.

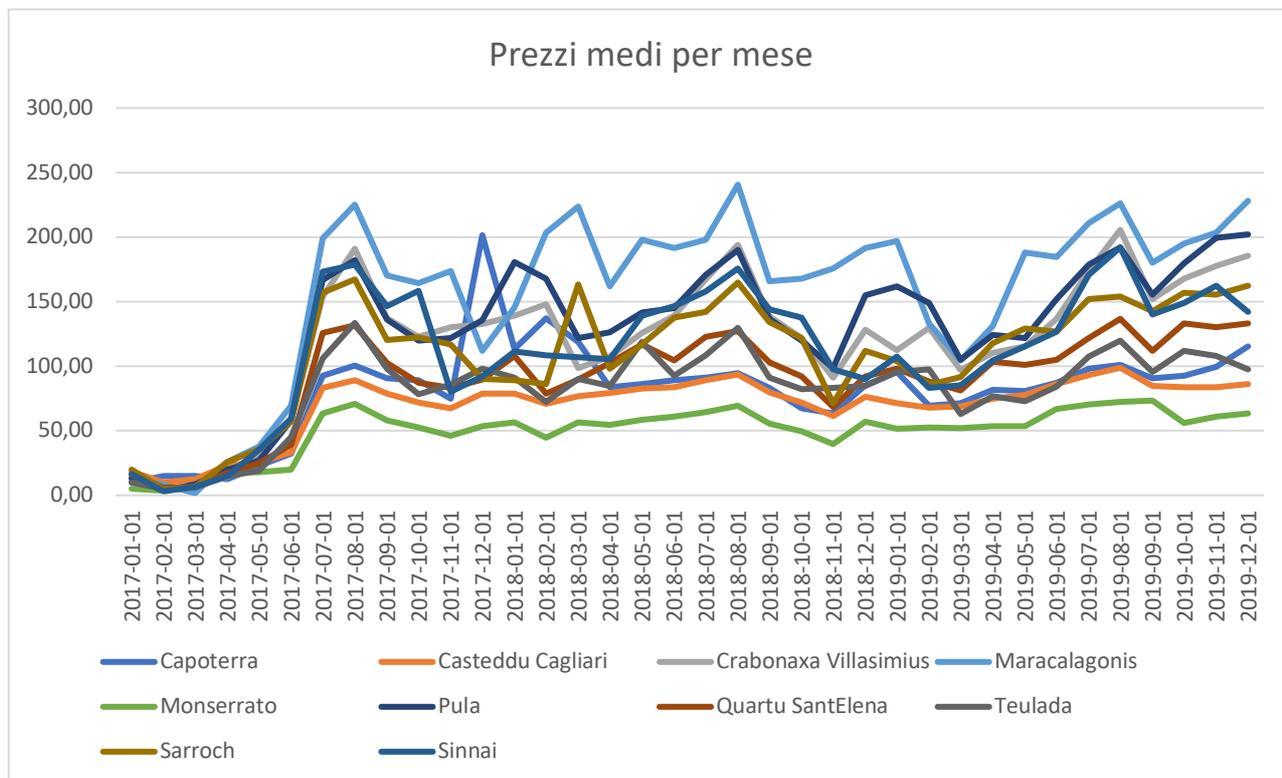


Figura 3.24 prezzi medi per mese nei diversi comuni dell'area di Cagliari.

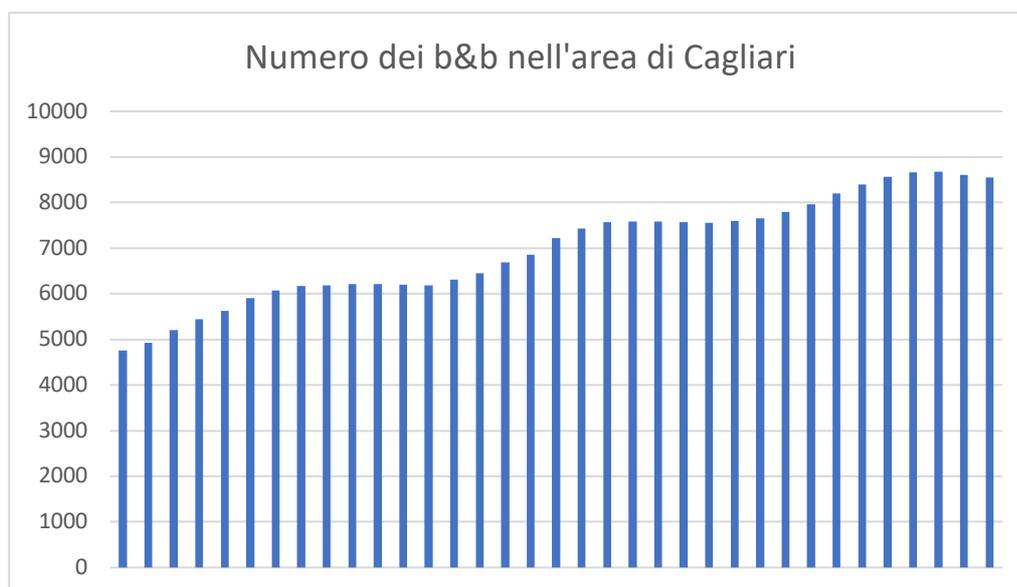


Figura 3.25 Numero di b&b nell'area di Cagliari nei differenti periodi, dal 2017 al 2019.

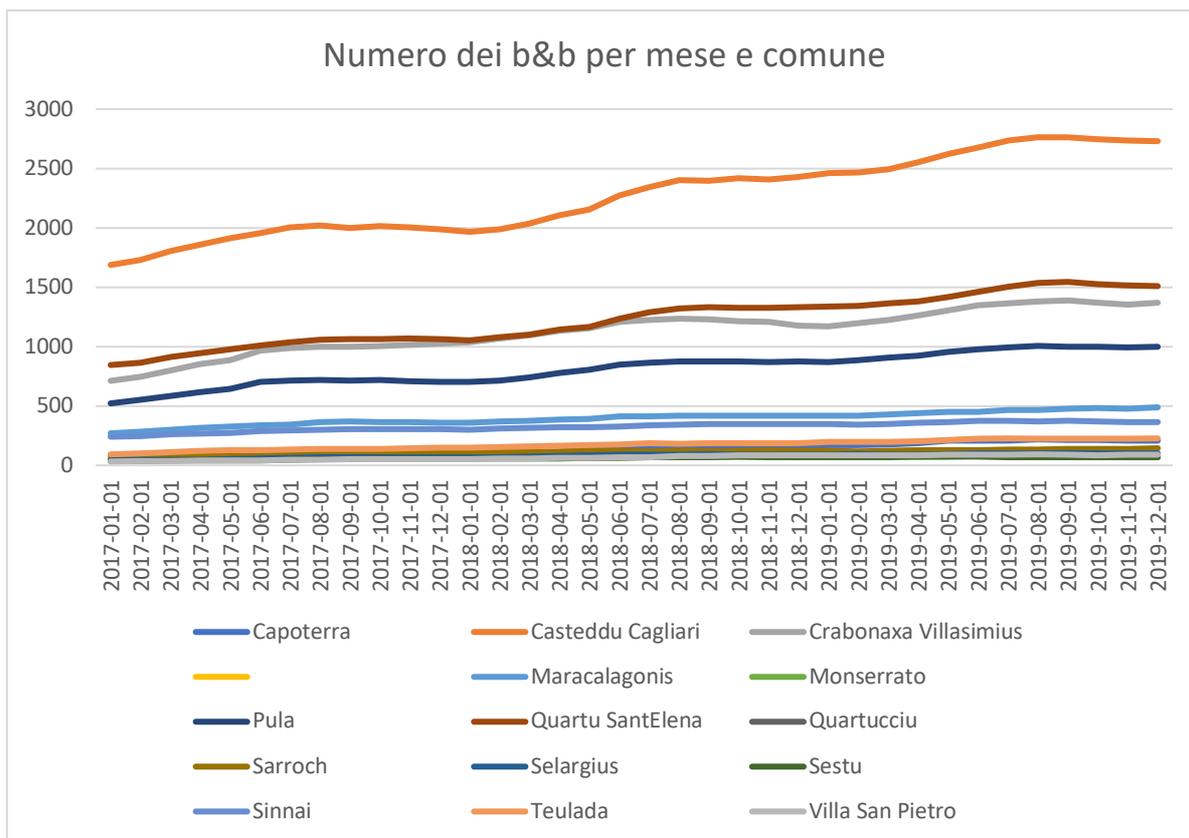


Figura 3.26 Grafico con l'andamento dei b&b nell'area di Cagliari, ma suddivisi per comune.

In figura 3.26 è riportato l'andamento del numero dei b&b nei singoli comuni, alcuni dei quali trascurabili per via del bassissimo numero.

L'andamento è molto simile a quello registrato in Gallura, con un trend positivo ed una stagionalità che manifesta il suo picco sempre nei mesi estivi ed in particolare ad agosto. Anche in questa area si registra una leggera riduzione del numero degli annunci d'inverno rispetto all'estate.

Si è passati da 4.758 property affittate nel mese di gennaio del 2017, alle 8.867 property affittate nel mese di settembre 2019.

In totale, l'area ha registrato un incremento del 29 % dal 01/01/2017 al 01/01/2018. L'incremento dall'01/01/2018 al 01/01/2019 è del 22%, mentre dal 01/01/2019 al 01/12/2019 è del 12%.

Si registrano incrementi percentuali molto importanti anche solo prendendo in considerazione l'arco dei 12 mesi e valutando l'intero periodo si ha un incremento del 79,8%.

I comuni di Cagliari e di Quartu Sant'Elena annoverano il 50% dei b&b presenti in quest'area.

Il comune di Cagliari nel gennaio 2017 ospitava 1.688 b&b, per poi raggiungere nel mese di dicembre del 2019 i 2.732 b&b, con un incremento del 61%, inferiore rispetto all'79,8% registrato dall'intera area.

Il comune di Quartu Sant'Elena, invece, è passato da ospitare 845 b&b a 1.512 b&b, con un incremento del 78,9%, in linea con la media dell'area.

Un'area in particolare sviluppo è quella del comune di Capoterra, in cui in 36 mesi i b&b si sono quintuplicati, arrivando a 208 property affittate.

Inoltre, è raddoppiato il numero dei b&b nei comuni di Villasimius e Pula, raggiungendo rispettivamente il numero di 1.370 e di 1.001 b&b.

Villasimius è il comune più turistico dell'area se si considera il numero degli annunci in rapporto alla popolazione. Sono 3.690 i residenti nel comune e 1.370 gli annunci, ossia si ha un b&b ogni 2,7 abitanti.

COMUNE	ABITANTI	Num.b&b
MARACALAGONIS	7833	489
CAPOTERRA	23573	219
CAGLIARI	154083	2763
VILLASIMIUS	3690	1379
TEULADA	3384	227
PULA	7356	1001
MONSERRATO	19260	71
VILLA SAN PIETRO	2162	89
QUARTU SANT'ELENA	70914	1545
QUARTUCCIU	13271	83
SARROCH	5267	144
SELARGIUS	28903	102

SESTU	20892	68
SINNAI	17000	376

Tabella 3.13 Confronto tra la popolazione residente ed il numero di b&b nell'area di Cagliari.

Fatta eccezione dei comuni di Villasimius, Pula, Maracalagonis e Teulada, gli altri comuni non hanno come fonte di reddito principale il turismo e ciò si riscontra anche dal numero di b&b in rapporto alla popolazione.

Sommando i reservations days ed i giorni disponibili, si ottiene l'andamento dell'offerta in questa area, poiché nei blocked days il b&b dovrebbe essere sfitto e a disposizione dell'host.

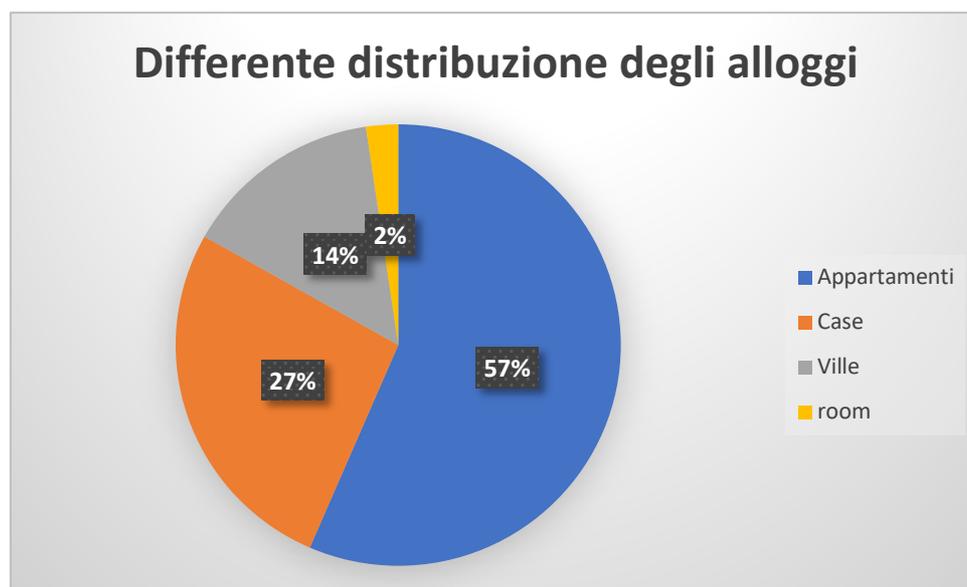


Figura 3.27 Percentuale delle differenti tipologie di alloggio nell'area di Cagliari.

Nel grafico in Figura 3.26 è riportata la distribuzione delle varie tipologie di property in rapporto al totale.

Essendo le città di Cagliari e di Quartu Sant'Elena strutturate principalmente in condomini ed includendo il 50% dei b&b di quest'area, le percentuali degli alloggi risultano differenti rispetto all'area della Gallura, in cui si aveva una maggioranza di case autonome o ville.

Salgono al 2% gli annunci in cui la property è rappresentata da una stanza, mentre in Gallura non raggiungono l'1%.

Il prezzo medio delle ville è di 186 euro, raggiungendo il picco di 298 euro nel mese di agosto del 2019.

Gli appartamenti, invece, presentano un prezzo medio di 70 euro, raggiungendo il picco di 108 euro nel mese di agosto, senza alcuna distinzione di comune.

Le case hanno, invece, un prezzo medio di 98 euro, raggiungendo il picco nel mese di agosto di 156 euro.

Il costo medio di una stanza è di 37 euro, raggiungendo i 73 euro nel mese di agosto.

Come previsto, l'alloggio con il prezzo più caro è la villa, mentre chiude la classifica l'alloggio di tipo stanza privata.

Conteggio grandi proprietari				
	≤ 30	$20 \geq x > 30$	$10 \geq x > 20$	$5 \geq x > 10$
anno 2017	2	3	23	94
anno 2018	2	4	25	125
anno 2019	3	3	30	147

Tabella 3.14 Conteggio dei grandi proprietari nell'area della Gallura.

A differenza dell'area della Gallura, in questa area è quasi inesistente la presenza di grandi proprietari.

Nel 2017 sono stati 403 gli annunci appartenenti ad Host con 10 annunci o più, nel 2018 sono stati 491, mentre nel 2019 sono stati 495.

Rapportando tali dati al numero totale degli annunci presenti nell'area, si deduce che solo un 5% circa degli annunci appartiene a dei grandi proprietari, mentre il 95% degli annunci di quest'area è quasi esclusivamente offerta da host non professionali.

Anno	1 property	2 property	3 property	totale degli annunci
anno 2017	2881	1196	723	6172
anno 2018	3483	1426	930	7574
anno 2019	4037	1620	1077	8667

Tabella 3.15 Numero degli annunci posseduti dagli host con una, due o al più tre proprietà.

Nella tabella 3.13 sono riportati il numero di annunci posseduti dagli host che dispongono rispettivamente di 1, 2 e 3 property.

Gli annunci posseduti da host con un'unica property riguardano il 46% circa in tutti gli anni presi in considerazione. Gli annunci posseduti da host con 2 annunci sono circa il 18%, mentre gli annunci posseduti da host con 3 annunci sono il 12,5%.

Dall'analisi precedente è risultato che il 5% degli annunci appartiene a grandi proprietari, aventi almeno 10 annunci, pertanto per differenza si ottiene che il 18,5% degli annunci appartiene ad host con almeno 4 annunci, ma pur sempre meno di 10.

Gli host ID nel 2017 sono stati 3.932, per poi diventare 4.779 nel 2018 e toccare i 5.514 nel 2019, segnando un +62% nel triennio.

Questo dato mostra l'attrattiva della piattaforma sulla popolazione. Se si considerano gli host con un solo annuncio, è di 1.146 host l'incremento nel triennio, ossia di persone che cercano una extra-rendita mettendo a disposizione un solo alloggio.

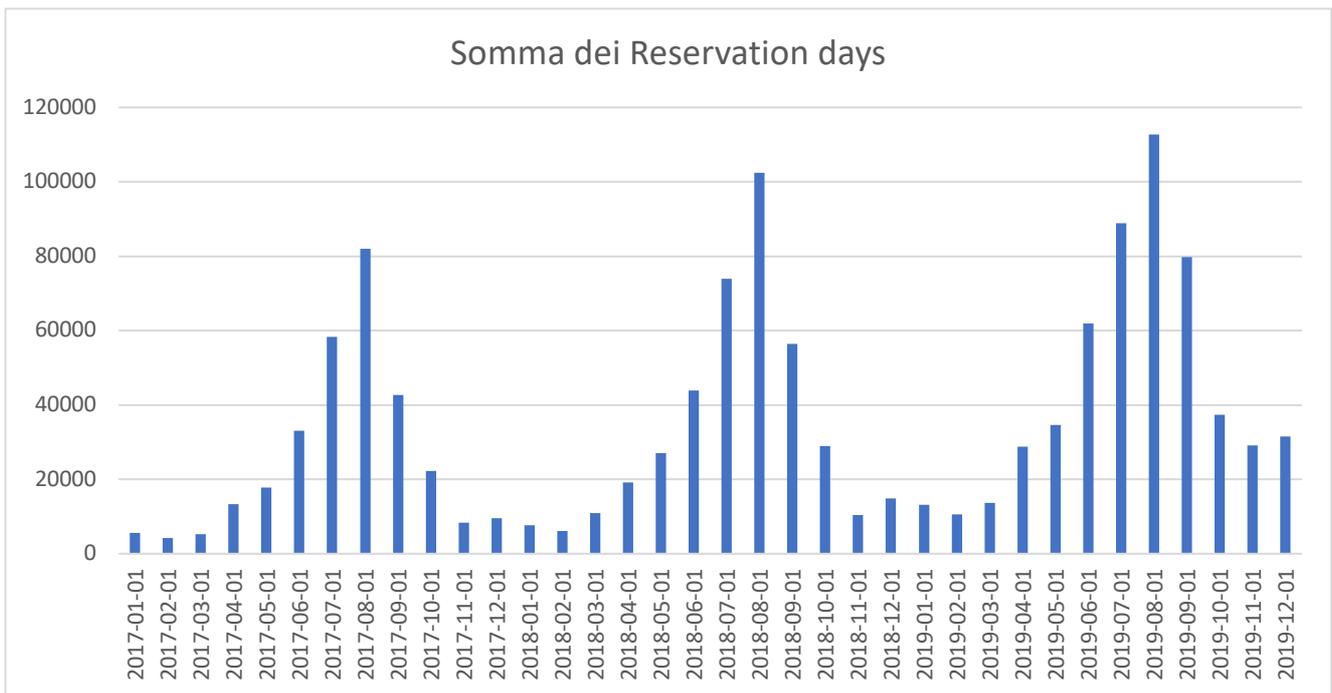


Figura 3.28 Somma dei reservations days nell'area di Cagliari.

Nel grafico in Figura 3.28 è riportata la somma dei reservations days, la quale evidenzia la forte stagionalità del mercato dei b&b anche in quest'area.

Il grafico conferma anche per questa zona la tendenza a raggiungere alti picchi nei mesi estivi di giugno, luglio, agosto e settembre.

Nel 2017 i reservations days sono stati 302.220, nel 2018 401.695 e nel 2019 hanno raggiunto i 542.141.

Nel triennio i reservations days sono aumentati dell'80%, confermando il fatto che il mercato dei b&b è in espansione ed in grado di attirare non solo nuovi host, come visto prima, ma anche tanti nuovi turisti.

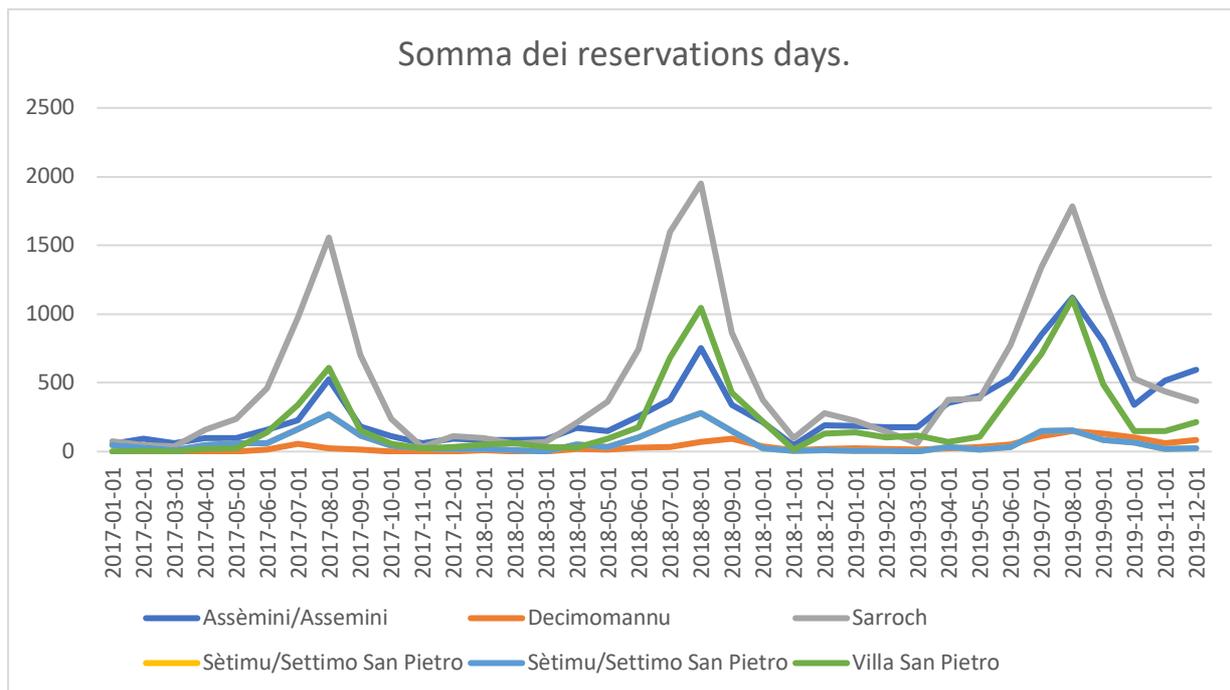


Figura 3.29 Somma dei reservations days dei comuni meno turistici dell'area di Cagliari.

Nel grafico in Figura 3.29 sono stati inseriti i comuni meno turistici dell'area di Cagliari, i quali presentano pochi b&b.

È possibile evidenziare il fatto che, anche nei comuni meno importanti dal punto di vista turistico, si verificano dei picchi di domanda, coincidenti sempre con i mesi di luglio e agosto. Queste mete sono predilette probabilmente dai turisti che preferiscono spendere cifre inferiori, pur scegliendo destinazioni a poca distanza dal mare.

Anche nel comune di Cagliari si verifica il picco nei mesi estivi, seppur molto meno pronunciato rispetto agli altri comuni se confrontato con i suoi mesi invernali.

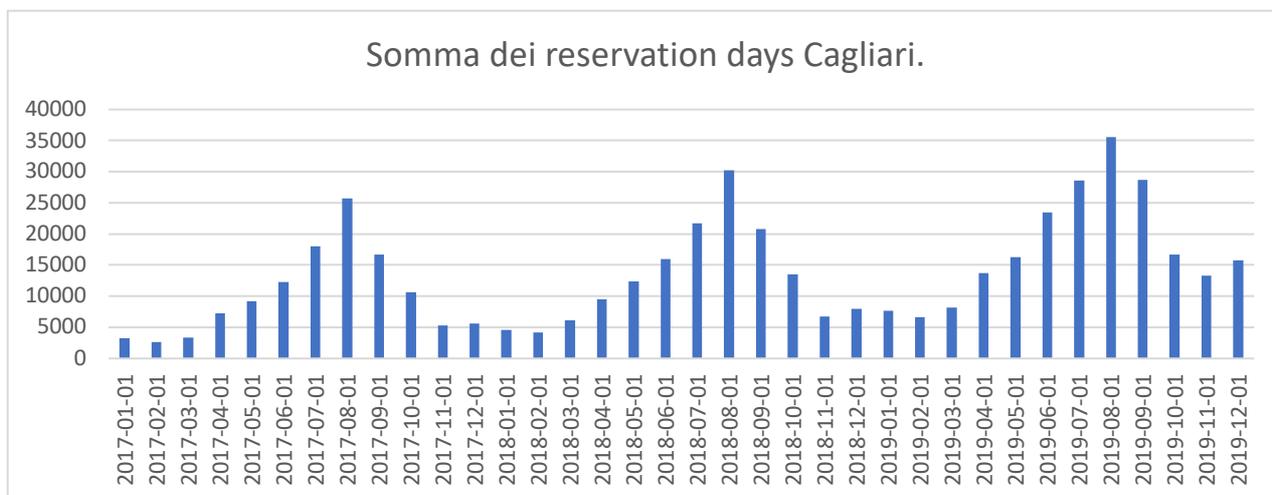


Figura 3.30 Somma dei reservation days della città di Cagliari.

Ad esempio, i reservation days registrati nel mese di gennaio 2019 sono pari al 20% di quelli registrati ad agosto, mentre se si valuta il comune di Pula o Villasimius si ottiene rispettivamente il 4,9% e il 4,3%, dimostrando l'impronta ben più turistica dei due piccoli comuni rispetto al capoluogo di regione.



Figura 3.31 Andamento del tasso di occupazione dell'area di Cagliari

Il grafico in Figura 3.31 mostra l'andamento del tasso di occupazione dell'area.

Come già descritto nell'analisi generale delle aree, l'area della città di Cagliari è quella con il tasso di occupazione più elevato.

Nel mese di agosto nei comuni di Teulada, Pula, Villasimius e Cagliari si supera la soglia del 75% del tasso di occupazione.

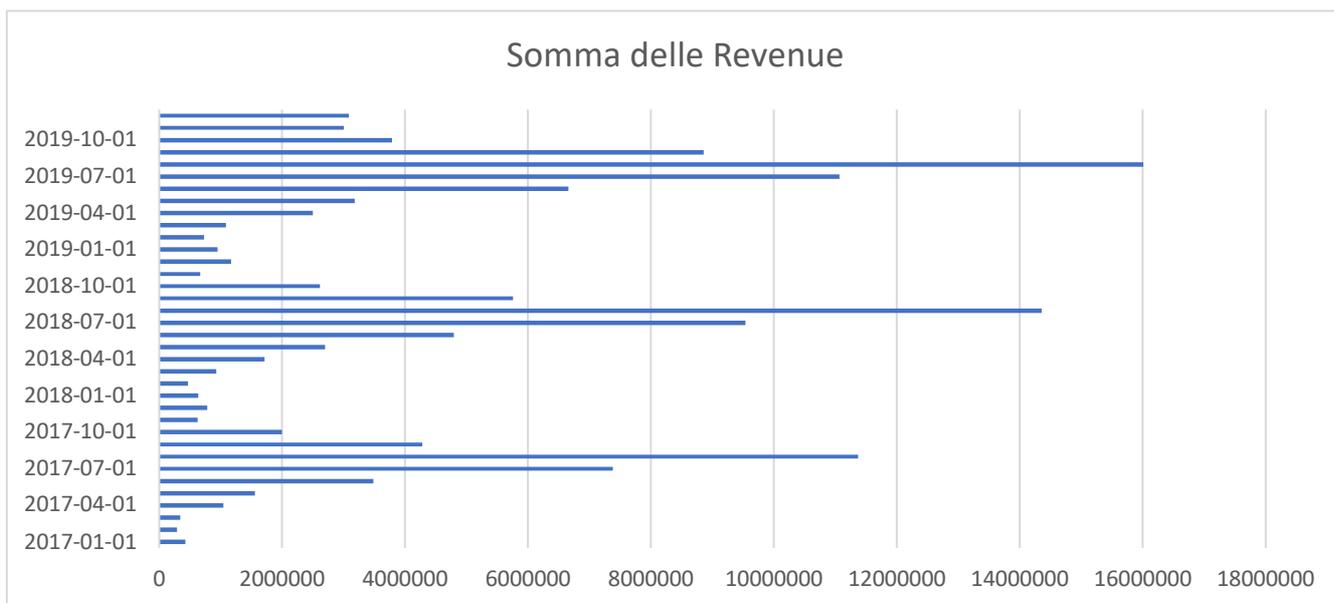


Tabella 3.32 Somma delle Revenue dell'intera area del cagliaritano.

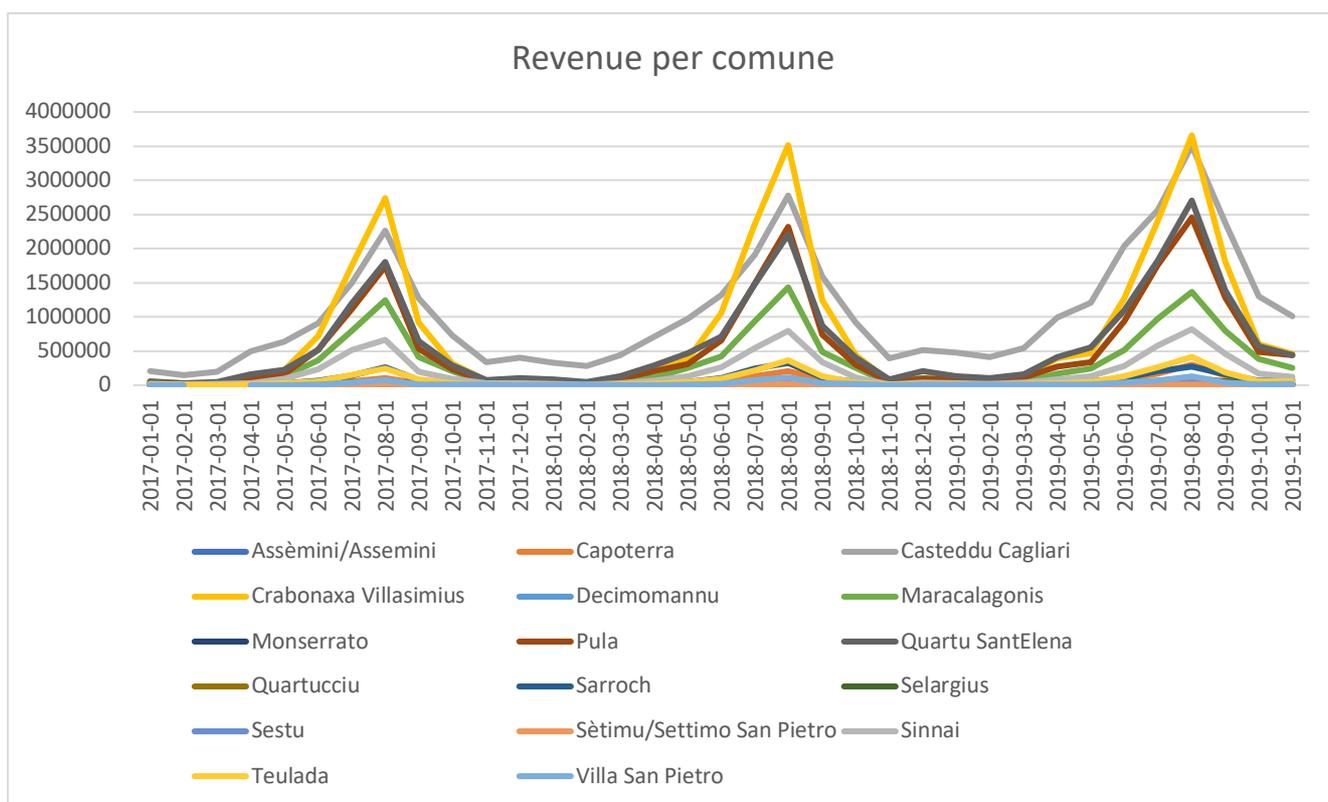


Figura 3. 33 Somma delle Revenue per comune dell'area di Cagliari.

Durante il triennio, l'area di Cagliari ha generato delle revenue pari a 139.834,243,9 € distribuiti nei mesi come riportato nel grafico in Figura 3-33.

Dal 2017 al 2019 si è registrato un crescendo dei ricavi dei b&b pari al +82%. Infatti, si è passati da 33,5 milioni di euro durante il 2017, a 60,9 milioni nel 2019, dei quali 39 milioni di euro derivano dal solo comune di Cagliari.

Degne di nota sono le revenue del comune di Villasimius, il quale registra nel triennio 28 milioni di euro di ricavi, pur avendo, rispetto a Cagliari, solo 3.690 abitanti. Questo dato conferma l'importanza turistica di questa località.

L'area della zona di Cagliari ha registrato nel triennio 139 milioni di euro, pari al 55% di quanto fatturato nell'area della Gallura con i suoi 253milioni e superiore rispetto alle altre tre aree considerate.

Come si può evincere dal grafico in Figura 3.33, il comune di Villasimius supera nei mesi estivi il comune di Cagliari, il quale vanta, tuttavia, un numero maggiore di b&b ed una maggiore continuità temporale degli affitti.

Area 3: NORD OVEST SARDEGNA O EX PROVINCIA DI SASSARI

L'area denominata nell'analisi come Nord ovest della Sardegna, o ex provincia di Sassari, comprende i comuni di Aglientu, Badesi, Bosa, Castelsardo, Alghero, Porto Torres, Sassari, Sorso, Stintino e Valledoria.

Questa area giova del collegamento giornaliero con diverse città italiane ed internazionali grazie alla presenza dell'aeroporto di Alghero e del porto di Porto di Porto Torres, collegato con le città di Genova, Civitavecchia, Ajaccio, Barcellona. Inoltre, nella stagione estiva si registra l'approdo di diverse navi da crociera.

I prezzi medi per comune sono riportati nella tabella 3.14.

Comune	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019
Aglientu	79,41	141,55	136,71
Badesi	67	98,52	104,28
Bosa	68	90,98	88,89
Castelsardo	59,82	91,25	95,90
Alghero	73,39	113,32	113,67
Porto Torres	52,015	72,816	73,30
Sassari	44,73	71,60	76,90
Sorso	58,824	109,71	111,35
Stintino	101,80	158,02	166,73
Valledoria	52,98	93,41	93,93

Tabella 3.16 Prezzi medi dei differenti comuni negli anni 2017, 2018 e 2019 dell'ex provincia di Sassari.

Probabilmente, i dati riguardanti il 2017 sono affetti da errore per via della forte differenza di prezzo rispetto agli anni 2018, 2019, i quali sono ben più in linea con i prezzi medi che si possono trovare nella piattaforma Airbnb in queste località.

Il prezzo medio è stato calcolato prendendo in considerazione solo i mesi da aprile ad ottobre.

Il comune con il prezzo medio più elevato è Stintino, con 158 € per notte nel 2018 e 166 € nel 2019.

Il secondo comune di quest'area, per fascia di prezzo, è quello di Aglientu, l quale annovera diverse frazioni ed è caratterizzato dalla presenza di vaste spiagge.

I comuni con i prezzi medi più inferiori sono Sassari e Porto Torres, che non raggiungono gli 80 € per notte.

Prendendo in considerazione le dimensioni degli appartamenti è possibile stimare un costo medio del posto letto qualora l'alloggio fosse saturo.

Comune	Posti Max medi	Costo per posto letto
Aglientu	5,213398403	26,22
Badesi	4,489379425	23,27
Bosa	4,332252836	20,52
Caltheddu Castelsardo	4,416746872	21,74
L'Alguer/Alghero	4,198424539	27,12
Posthudorra Porto Torres	3,983685801	18,41
Sassari	3,545018916	21,7
Sòssu/Sorso	4,983175151	22,3
Stintino	5,224332344	31,9
Valledoria	4,792833484	19,06

Tabella 3.17 Dimensione media degli alloggi per comune e quindi il prezzo medio per posto letto nell'anno 2019.

Prendendo in considerazione il costo medio per posto letto, nell'ipotesi che l'alloggio sia saturo, si rende evidente come la località più ambita dai turisti e con prezzi più elevati sia Stintino, seguita dalla cittadina di Alghero, considerata in passato la capitale sarda del turismo.

Porto Torres e Valledoria sono i comuni più economici, valutando il costo per posto letto. Il costo medio delle prenotazioni incide sulla redditività dell'alloggio, che si riflette anche sul prezzo medio degli immobili. Pertanto, le quotazioni per la vendita degli immobili nel

comune di Stintino sono, in media, di 2.500 € al m²; per il comune di Aglientu le quotazioni vanno da 2.700 € a 2.900 € al m² e per la città di Alghero i prezzi sono in media 2.500€ al m².

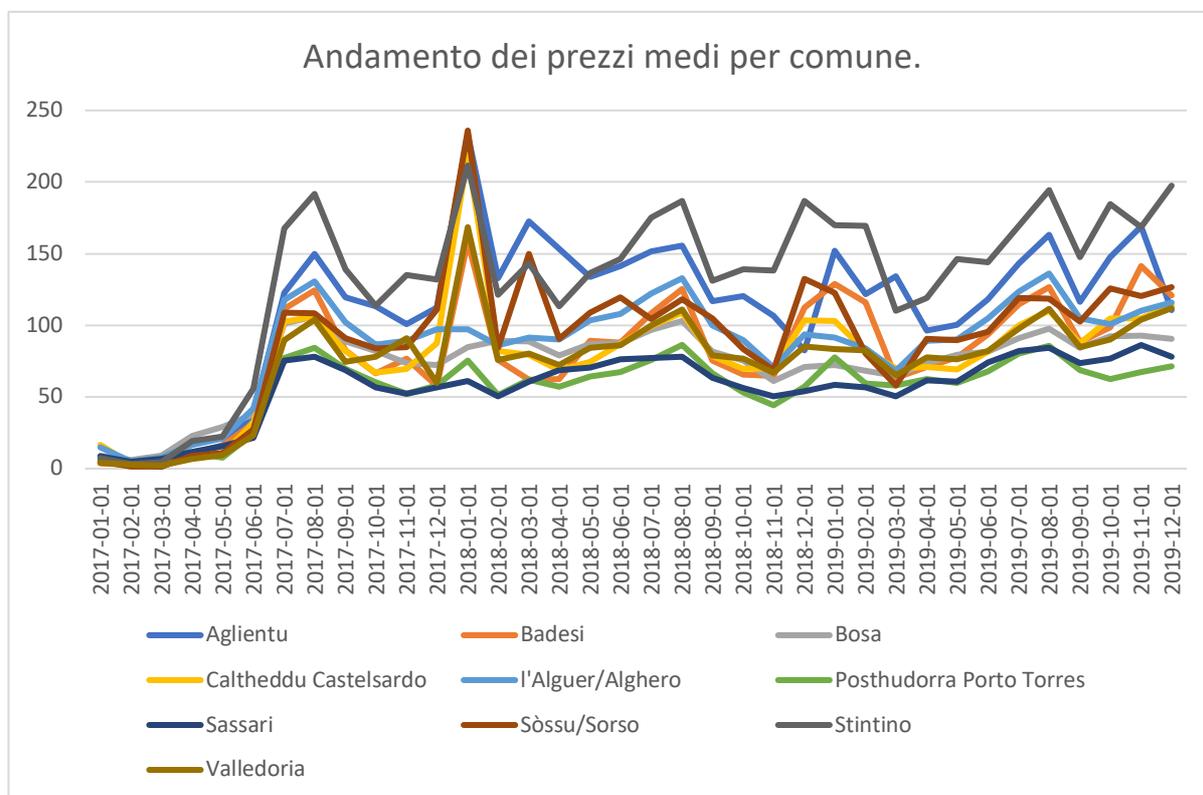


Figura 3.34 Andamento dei prezzi medi per comune dell'area del nord ovest della Sardegna.

Dall'andamento dei prezzi medi per comune non si intravede una stagionalità, tuttavia si evidenziano diversi picchi anomali nel mese di gennaio nei comuni di Sorso, Valledoria e Castelsardo.

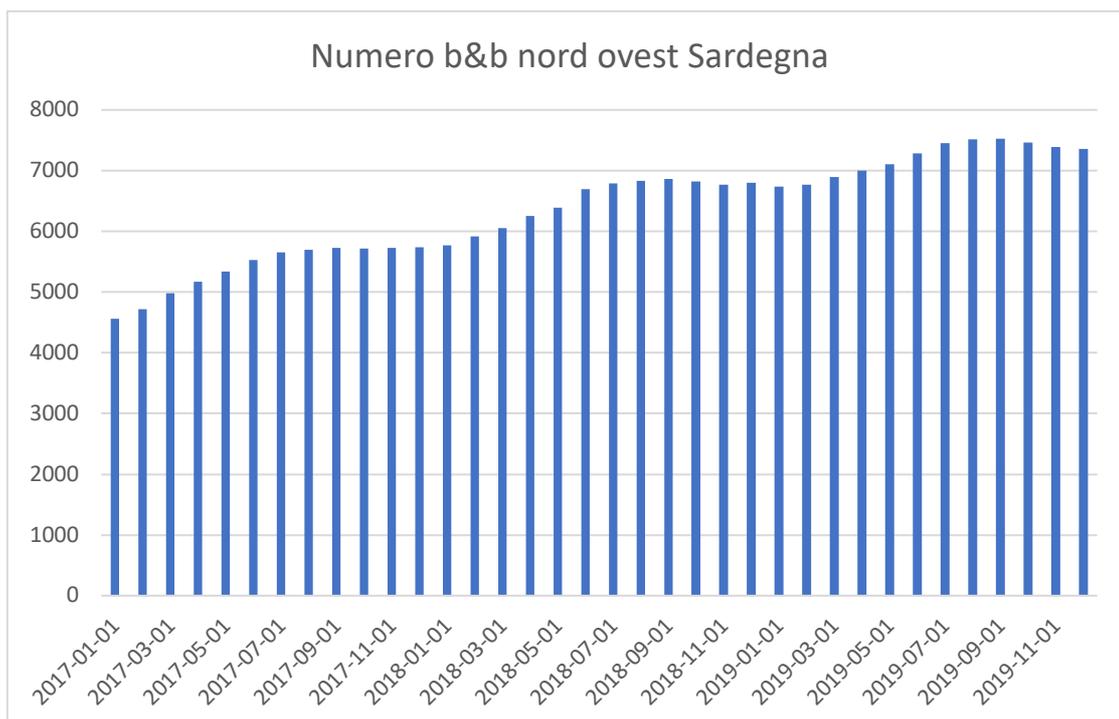


Figura 3.35 Andamento del numero dei b&b nell'area del nord ovest della Sardegna

Anche in quest'area si conferma la tendenza registrata nelle altre aree precedentemente analizzate.

Il numero minimo registrato di b&b si ha nel gennaio del 2017, con 4.561 b&b, e raggiunge il suo massimo nel mese di settembre 2019, con 7.529 b&b con un aumento del 65%.

Anche in questa area, oltre all'incremento costante del numero degli annunci presenti sulla piattaforma, si nota una stagionalità che manifesta il suo picco nei mesi estivi, portando ad un picco dell'offerta nelle mensilità di agosto e settembre di ciascun anno.

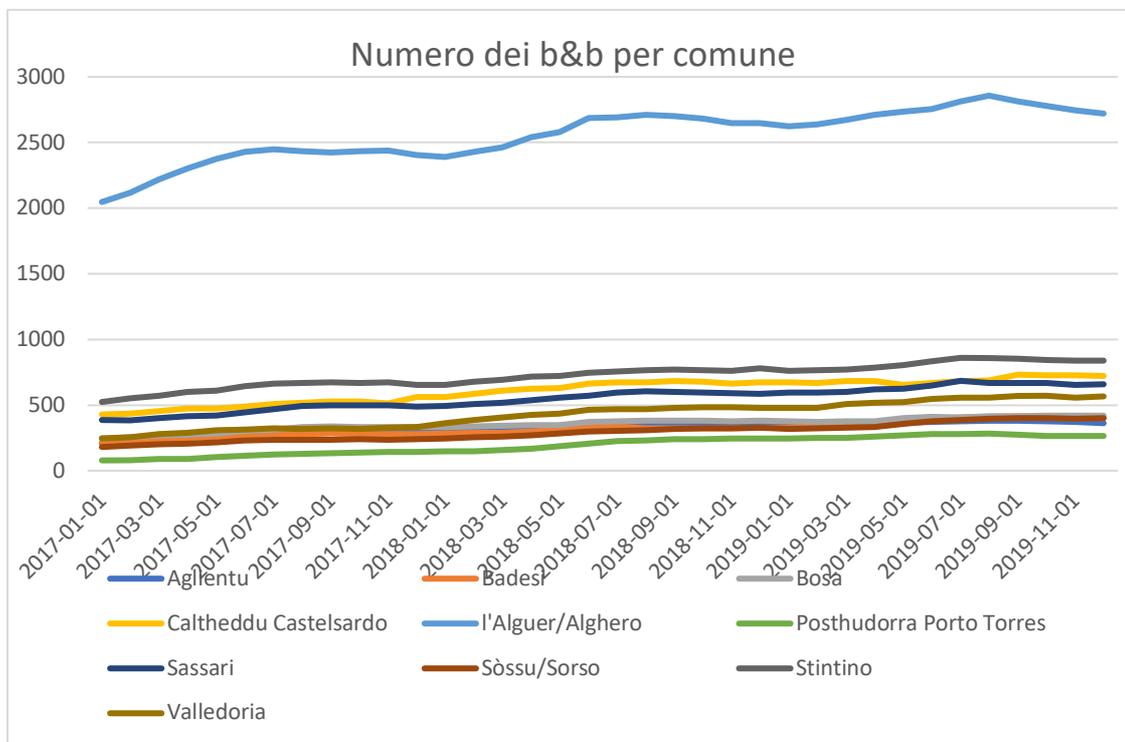


Figura 3.36 Numero di b&b offerti per comune.

Il grafico in figura 3.36 mostra come sia preponderante l'apporto, sul numero dei b&b, del comune di Alghero.

Infatti, il 1° gennaio del 2017 Alghero risultava essere il comune con il maggior numero di b&b su tutto il territorio regionale.

Tuttavia, negli anni successivi, il comune di Olbia ha avuto un exploit sul numero dei b&b nel suo territorio, riuscendo a superare il comune di Alghero.

Entrambi i comuni sopracitati superano, per quanto riguarda il numero di posti letto offerti e il numero di b&b, il comune di Cagliari, ben più grande e popolato rispetto a loro.

Il comune di Alghero ha registrato un aumento del 39% del numero degli annunci nel triennio, ben inferiore rispetto a tutti gli incrementi registrati, sia in questi comuni che nelle altre aree.

Analizzando meglio l'offerta di b&b, è possibile individuare la presenza di grandi proprietari e multiproprietari che inseriscono nella piattaforma gli annunci.

CONTEGGIO GRANDI PROPRIETARI					
	≤ 30	$20 \geq X < 30$	$10 \geq X < 20$	$5 < X < 10$	$X < 5$
ANNO 2017	7	4	26	53	3142
ANNO 2018	9	8	28	73	3748
ANNO 2019	12	6	32	83	4167

Tabella 3.18 Conteggio dei grandi proprietari nell'area del Nord Ovest Sardegna o anche chiamata ex provincia di Sassari.

Nella tabella 3.16 è riportato l'andamento, nei tre anni, del numero di host suddivisi in base al numero di annunci inseriti.

Gli host con un numero di annunci superiore o uguale a 30 sono passati da 7 a 12.

Le altre categorie hanno avuto comunque dei leggeri incrementi, in linea con la categoria dei grandi proprietari, ma quella che registra l'aumento più consistente è quella dei piccoli proprietari, con non conta più di quattro annunci.

Si può affermare che nel triennio la maggior parte degli annunci rimane di proprietà dei piccoli privati.

NUMERO PROPERTY	2017	2018	2019
≥ 30	344	431	516
da 11 a 29	366	497	485
da 5 a 10	700	801	913
4 property	368	440	420
3 property	648	711	759
2 property	972	1192	1320
1 property	2295	2760	3097
TOTALE	5693	6832	7510

Tabella 3.19 Conteggio del numero di property differenziate in base al numero di proprietà messe a disposizione dal suo host.

Nella tabella 3.18 sono riportati i dati riguardanti la distribuzione degli annunci.

Si denota un aumento del numero degli annunci di tutte le categorie di proprietari, dai grandi ai piccoli.

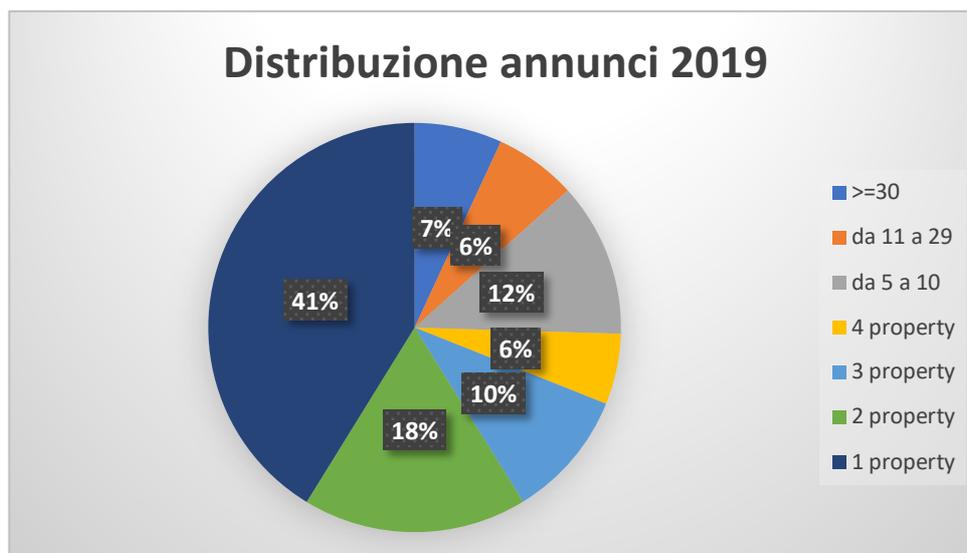


Figura 3.37 Percentuale degli annunci suddivisi in base alle property possedute dagli host.

Nel grafico in figura 3.37 sono riportate le percentuali degli annunci suddivisi in base alle differenti proprietà degli host.

La maggior parte degli annunci appartengono ad host che dispongono di una o al massimo due proprietà; le due classi insieme raggiungono il 59%.

Il 75% degli annunci appartiene ad host con massimo 4 annunci.

Il 25% appartiene ad host con almeno 5 annunci (per l'area della Gallura questa percentuale era del 33%) e ben il 7% del totale è in mano a soli 12 host, come riportato nella prima tabella.

Le percentuali rimangono quasi invariate anche nei due anni precedenti, con l'unica differenza sul numero di annunci appartenenti ad host con almeno 30 annunci.

Questa categoria di host nel 2017 e nel 2018 ha ricoperto una quota del 6 % degli annunci, mentre nel 2019 la quota ricoperta da questi è stata del 7%.

Nel 2017 gli host presenti in quest'area sono stati 3.182, nel 2018 3.865 ed hanno raggiunto il loro massimo nel 2019 con 4.300.

Vi è stato, quindi, un aumento del 35% delle persone che hanno utilizzato la piattaforma per affittare degli alloggi a breve termine, molte delle quali appartenenti alla categoria dei piccoli proprietari, ma si sono registrati dei leggeri aumenti anche nelle categorie che sono definite come grandi proprietari.

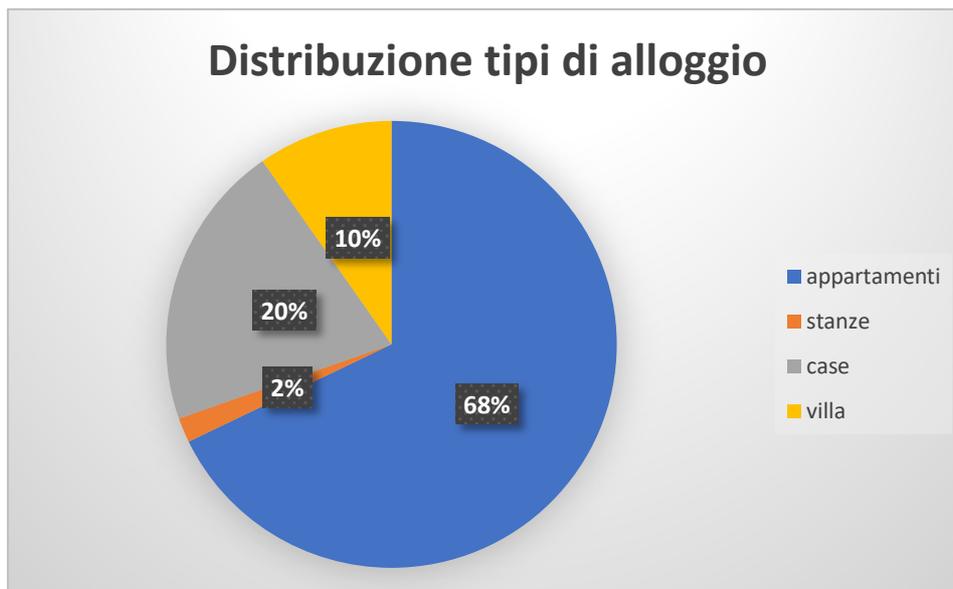


Figura 3.38 Distribuzione delle differenti tipologie di alloggio nell'area dell'ex provincia di Sassari.

La distribuzione degli alloggi secondo la tipologia dell'immobile è la seguente:

- 68% appartamenti;
- 20% case;
- 2% stanze;
- 10% ville;

La categoria di immobile preponderante in questa area è l'appartamento, vista la presenza di differenti città, quali Sassari, Porto Torres ed Alghero.

Infatti, il solo comune di Alghero dispone di 1.686 appartamenti sul totale di 2.800 annunci.

Variano anche i prezzi medi a seconda dell'alloggio. Gli alloggi di tipo "villa" hanno un prezzo medio di 223 € per notte.

Gli alloggi di tipo "appartamento" hanno un prezzo medio di 84 €, mentre gli alloggi di tipo "casa" hanno un prezzo medio di 105 €.

È bene realizzare un discorso a parte per quanto riguarda gli alloggi di tipo "room" o "stanza", in cui si hanno dei prezzi elevati se la stanza è offerta da una struttura ricettiva, per raggiungere circa i 50 € se offerta da un privato.

Sono pochissimi gli annunci del tipo "boat" e presentano un prezzo medio di 192 €, probabilmente dovuto ai costi di manutenzione e locazione delle imbarcazioni.

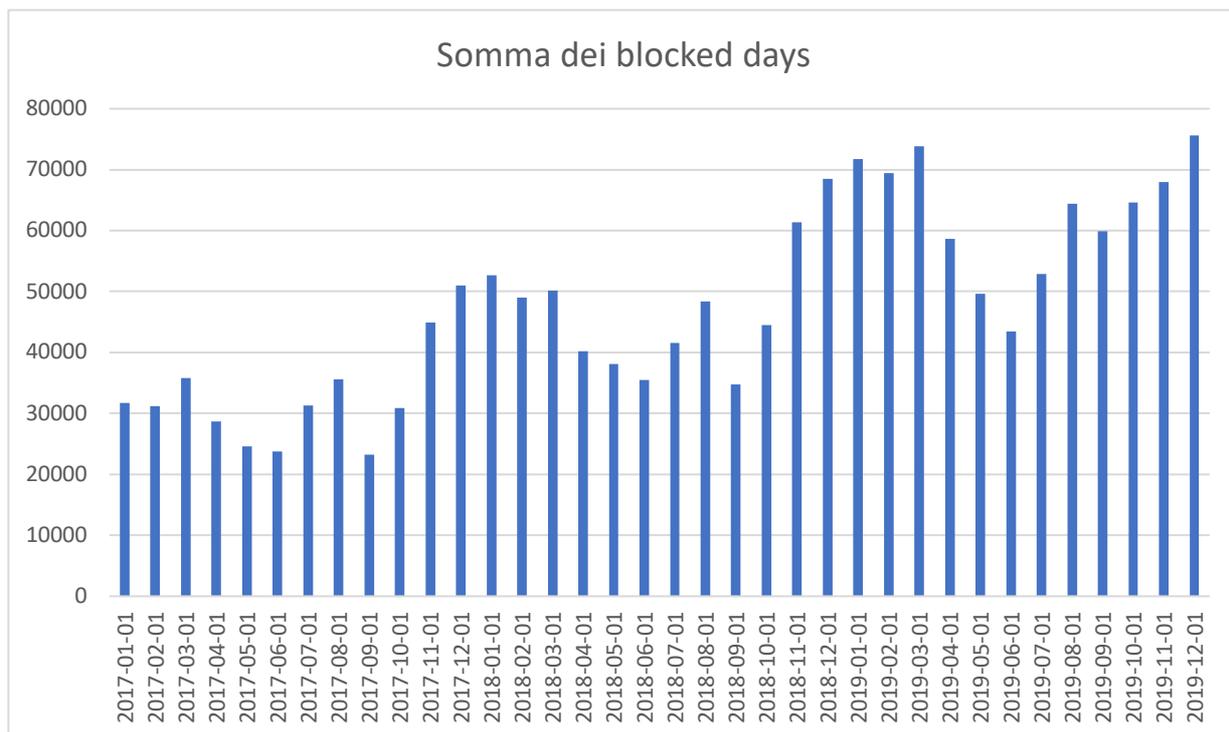


Figura 3.39 Somma dei blocked days mensile.

A differenza delle altre località, in cui si aveva un picco ben delineato dei blocked days nelle mensilità invernali, in quest'area si registra un massimo anche nel mese di agosto di ogni anno, come se diversi alloggi non fossero più disponibili, nonostante sia il mese più redditizio.

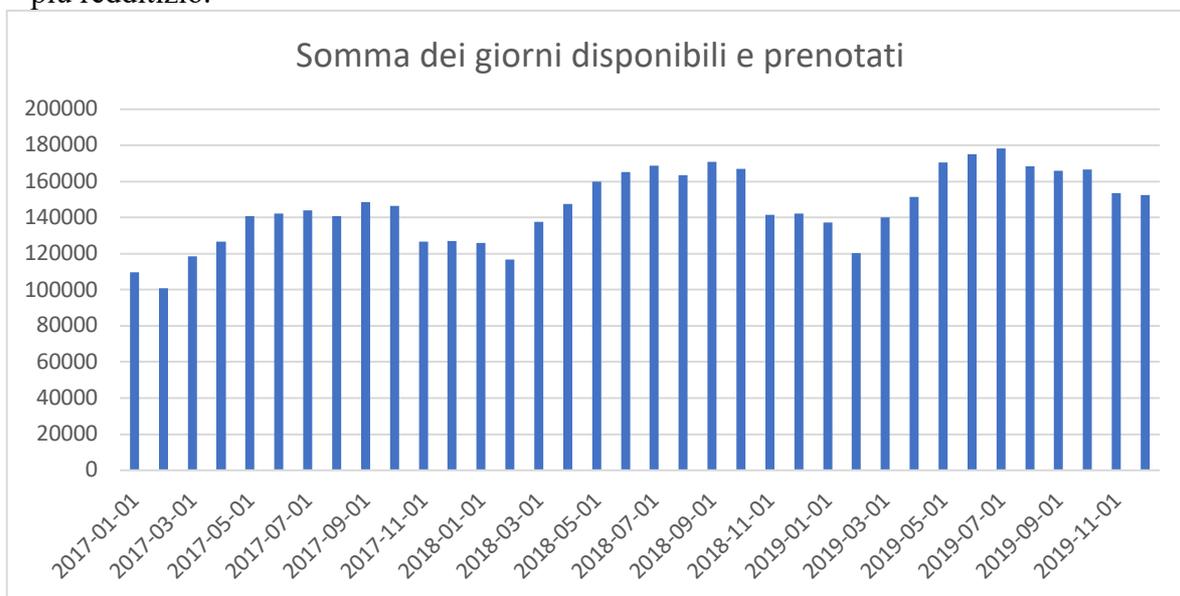


Figura 3.40 Somma dei reservation days e dei giorni disponibili nell'area dell'ex provincia di Sassari.

Come è evidente dal grafico in figura 3.40, si manifesta un aumento dell'offerta di anno in anno ed è presente, come per le altre aree, la stagionalità con il punto di massimo nei mesi estivi.

A differenza delle altre due aree esaminate precedentemente, non si ha il picco dell'offerta nelle mensilità di agosto, seppur sia la mensilità con il maggior numero di annunci, ricavi e giorni prenotati, a causa dei blocked days che raggiungono il loro massimo nei mesi invernali e nel mese di agosto.

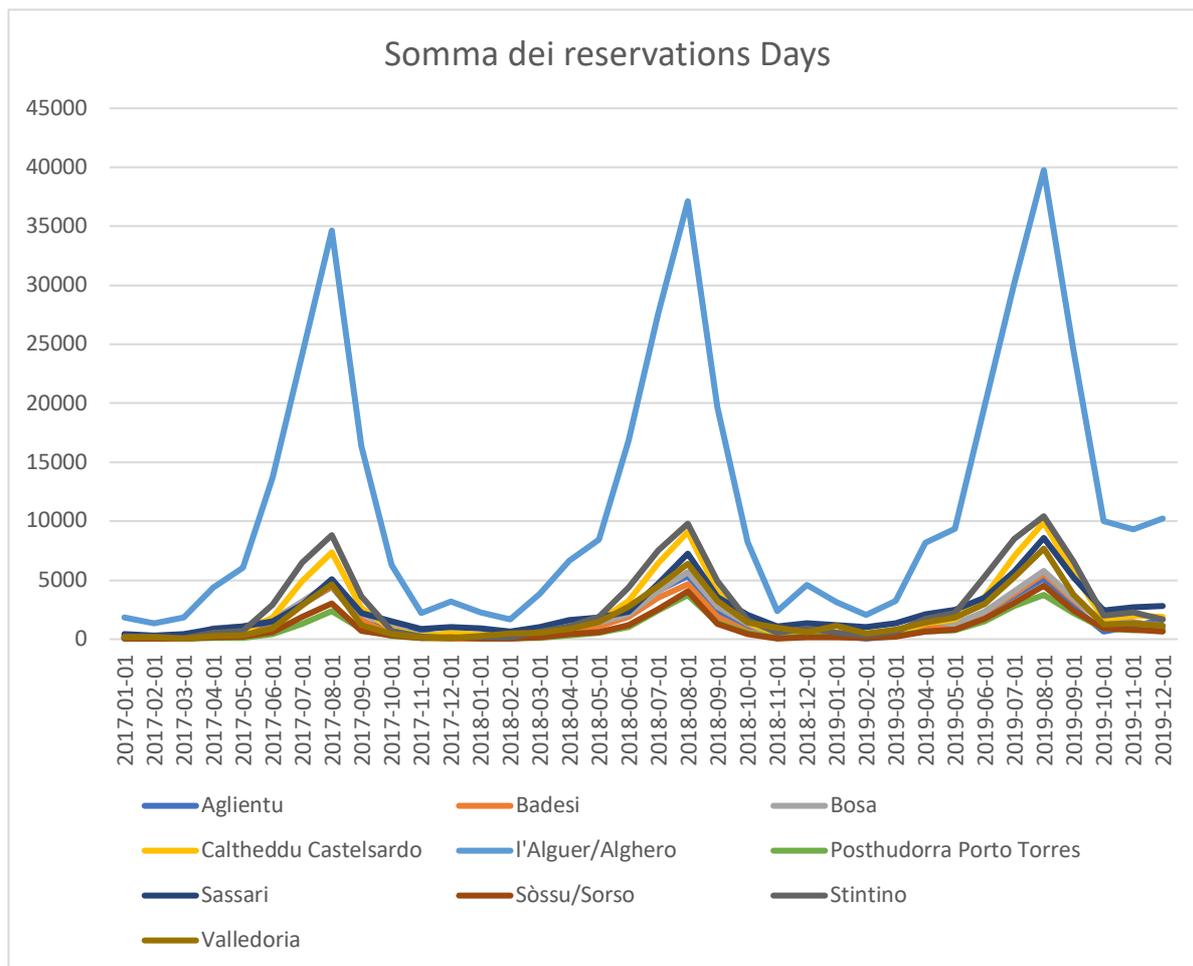


Figura 3.41 Somma dei reservation days in quest'area.

Nel grafico in figura 3.41 sono riportate le somme dei reservation days nel corso dei mesi. Questi dati mostrano quanto il flusso turistico sia concentrato nei mesi estivi, ed in particolare nei mesi di luglio, agosto e settembre.

La somma dei reservation days è superiore del 33% nel mese di agosto rispetto al mese di luglio, seppur quest'ultimo sia comparabile per prezzi ed eventi.

Qualsiasi località di quest'area segue il medesimo andamento, anche Sassari, la quale potrebbe essere considerata erroneamente la meno turistica di tutte.

La stagione estiva della principale località dell'area, ossia Alghero, registra dei numeri elevati già dal mese di maggio e risulta popolata sino ad ottobre.

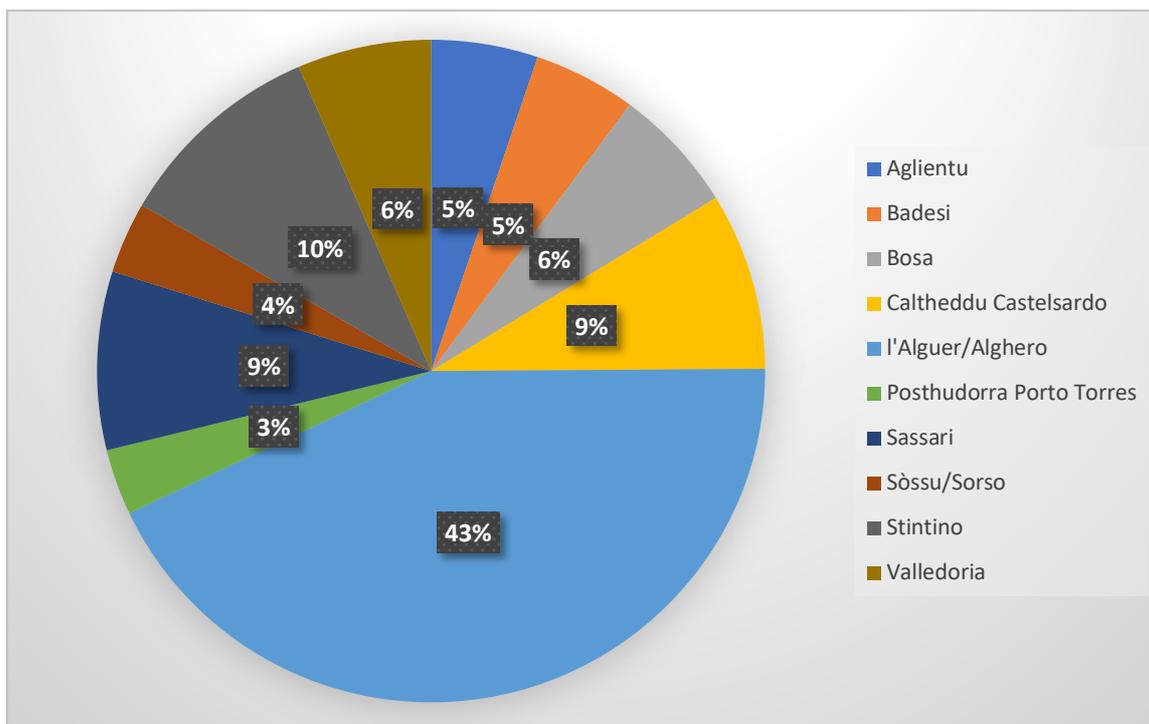


Figura 3.42 Quote di mercato dei differenti comuni ottenute sommando i giorni riservati nell'arco dei tre anni.

Nel grafico in figura 3.42 è riportata la percentuale, rispetto al totale, della somma nel triennio dei reservation days per comune.

I giorni prenotati nel comune di Alghero rappresentano il 43% dei giorni prenotati dell'intera area. Seguono il comune di Stintino e di Castelsardo, con appena un quinto dei numeri di Alghero.

Appaiono deludenti i numeri riguardanti il comune di Sassari se si considera l'estensione del comune (il quinto più grande d'Italia), e le diverse località-frazioni turistiche incluse. Dal 2018 al 2019 vi è stato un incremento del 25% sulla somma dei reservation days, ciò dimostra la maggior presenza di turisti nella zona del Nord-Ovest della Sardegna.

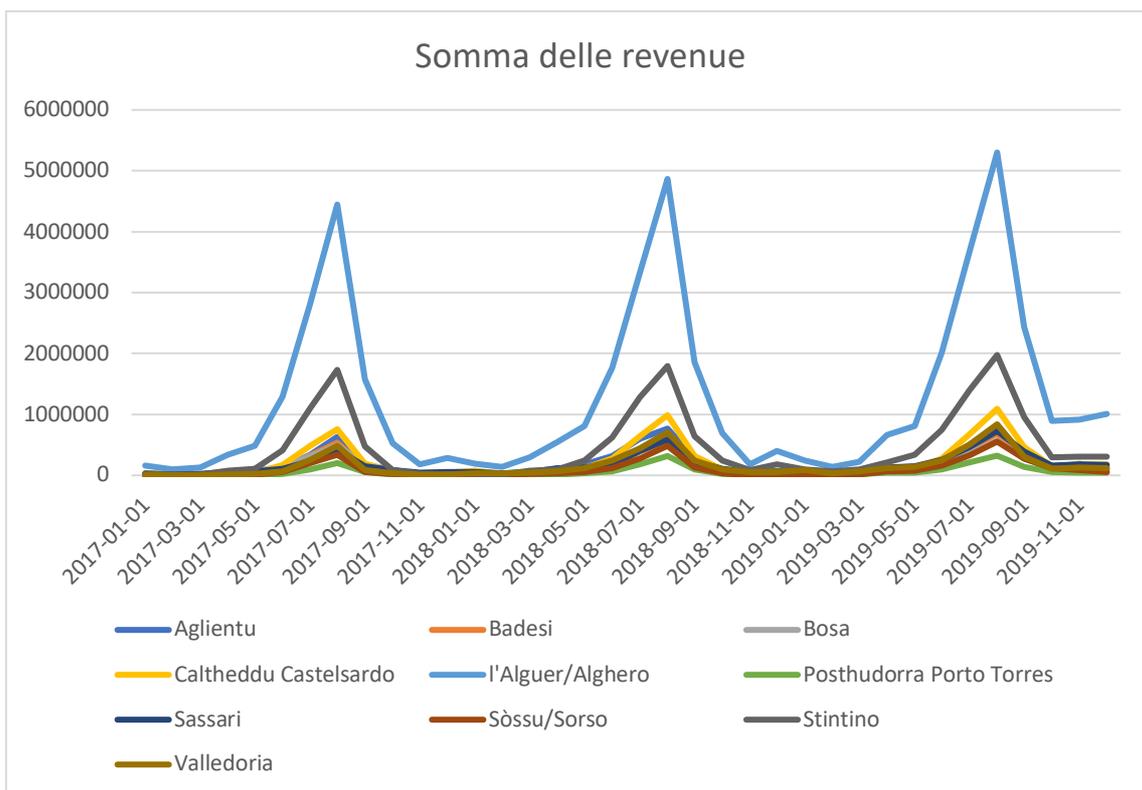


Figura 3.43 Andamento mensile dei ricavi generati dalla piattaforma Airbnb suddivisi per comune

Nel grafico in figura 3.43 è riportata la somma dei ricavi per comune.

Primeggiano i ricavi degli alloggi situati nel comune di Stintino, ben più elevati rispetto agli altri comuni, ad esclusione di Alghero, che però ospita 2.000 b&b in più.

Comune	ricavi nel triennio
Aglientu	6380814
Badesi	4904558
Bosa	5285429
Caltheddu Castelsardo	7934519
L'Alguer/Alghero	45723613
Posthudorra Porto Torres	2253795
Sassari	6071200
Sòssu/Sorso	3705608
Stintino	16184354
Valledoria	5812119

Tabella 3.20 Somma dei ricavi nel triennio per comune dell'ex provincia di Sassari.

Anno	Ricavi
2017	25794419
2018	34981112
2019	43480483

Tabella 3.21 Totale dei ricavi dell'intera area per anno.

L'analisi di questa area evidenzia un importante aumento dei ricavi. Infatti, nel triennio si è registrato un aumento del 68% dei ricavi.

Facendo il rapporto tra i ricavi ed il numero medio di b&b presente nell'anno si può ottenere un ricavo medio della proprietà.

Nel 2017 i ricavi medi per b&b sono stati 5.347 € per singolo b&b, mentre nel 2018 sono stati 5.385 € e nel 2019 hanno raggiunto il loro massimo con 6.031 €, trend che dimostra la maggiore redditività degli alloggi, anche grazie ad un'economia di rete sempre più conosciuta ed utilizzata.

Area 4: SULCIS IGLESIENTE

L'area del Sulcis Iglesiente è situata a sud ovest dell'isola e comprende i comuni di Arborea, Arbus, Oristano, Buggerru, Calasetta, Carbonia, Cabras, Fluminimaggiore, Gonnese, Guspini, Iglesias, Portoscuso, San Giovanni Suergiu, Santa Giusta, Sant'Antioco e Carloforte.

Nei comuni inclusi in questa area risiedono circa 158mila abitanti.

Anche se diversi comuni contengono poche decine di b&b, sono stati inseriti comunque nell'analisi per via della vicinanza alle attrazioni principali della zona, quali spiagge e miniere dismesse.

Il Sulcis Iglesiente è l'unica area priva di collegamenti con la penisola e con l'estero, dal momento che non dispone di porti ed aeroporti. L'aeroporto di Elmas-Cagliari risulta distante dalle località turistiche principali (anche più di 90 km di sole strade provinciali).

Comune	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Media posti letto	Prezzo posto letto 2019

Arborea	63,96	62,57	59,60	4,01	14,86
Arbus	90,30	86,82	89,10	4,38	20,34
Oristano	74,30	70	71,43	3,48	20,52
Buggerru	81,45	75,70	78,98	3,87	20,66
Calasetta	110,11	103,61	110,72	4,93	22,31
Carbonia	75,85	61,30	55,20	3,89	14,19
Cabras	93,20	95,20	97,81	4,14	23,62
Fluminimaggiore	79,31	77,22	83	4,30	19,30
Gonnesa	86,70	80,25	84,74	4,08	20,76
Guspini	39	40	48	4,93	9,73
Iglesias	84,05	85,18	86,75	3,85	22,53
Portoscuso	87,72	84,88	90,51	3,96	22,85
San Giovanni S.	83,68	72	74,73	3,87	19,31
Santa Giusta	39,46	37	50,86	3,48	14,61
Sant'Antioco	90,33	90,50	98,10	4,22	23,24
Carloforte	111,66	110,97	124,57	4,34	28,70

Tabella 3.22 Prezzi medi differenziati per comune e per anno dell'area del Sulcis Iglesiente.

Nella tabella 3.20 sono riportati i prezzi medi per anno e i prezzi medi per posto letto per l'anno 2019.

Il comune caratterizzato dal prezzo maggiore è Carloforte, seguito da Calasetta, Portoscuso e Sant'Antioco. Questi comuni sono vicinissimi tra loro e possiedono il prezzo al m² più elevato dell'intera area. I prezzi in questi comuni si attestano intorno ai 1.700-1.900 € al m² ed il solo comune di Carloforte supera i 2.000 € al m² per la vendita.

Questa area, un tempo provincia, è stata per diversi anni la più povera d'Italia e ciò ha inciso notevolmente sul prezzo degli immobili e degli affitti anche a breve termine.

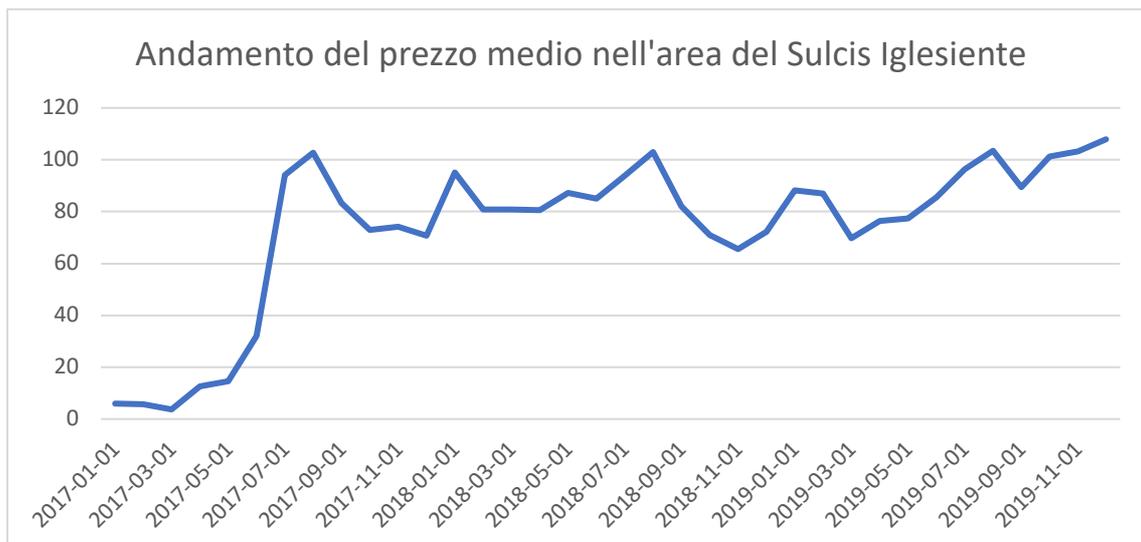


Figura 3.44 Andamento del prezzo medio dell'area del Sulcis Iglesiente dal gennaio 2017 a dicembre 2019.

Nel grafico in figura 3.44 è riportato l'andamento del prezzo medio nell'area del Sulcis Iglesiente.

Si presentano due differenti picchi per anno: uno nei mesi estivi ed uno nel mese di gennaio. Probabilmente quest'ultimo coincide con i festeggiamenti del Capodanno.

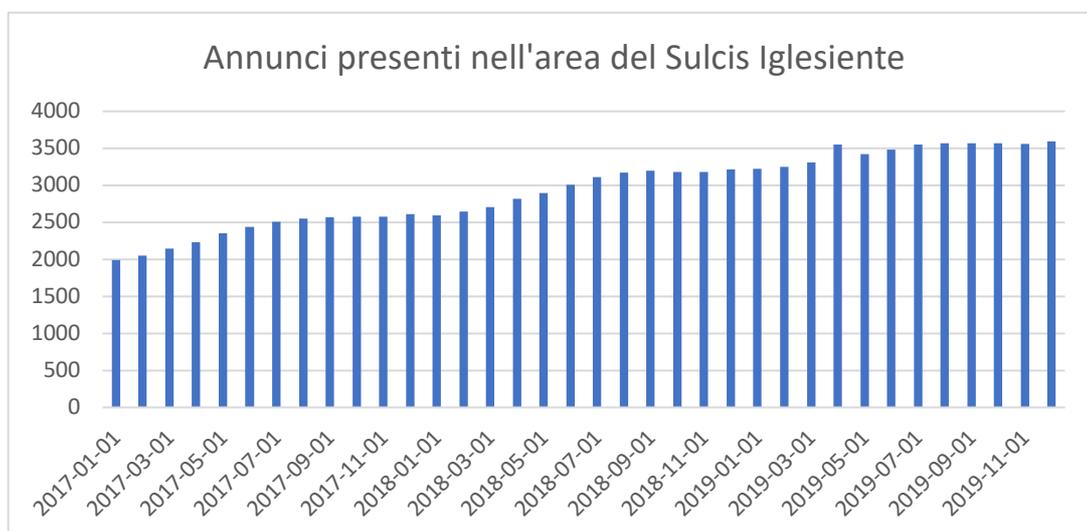


Figura 3.45 Andamento del numero degli annunci presenti nella piattaforma Airbnb nel triennio 2017-2019

Nel grafico in figura 3.45 è mostrato il numero di annunci presente nei comuni del Sulcis Iglesiente.

Come le altre aree, anche il Sulcis Iglesiente ha registrato un incremento degli annunci.

Gli annunci sulla piattaforma da 1.992 sono diventati 3.590, con un incremento dell'80,22% nell'arco dei trentasei mesi.

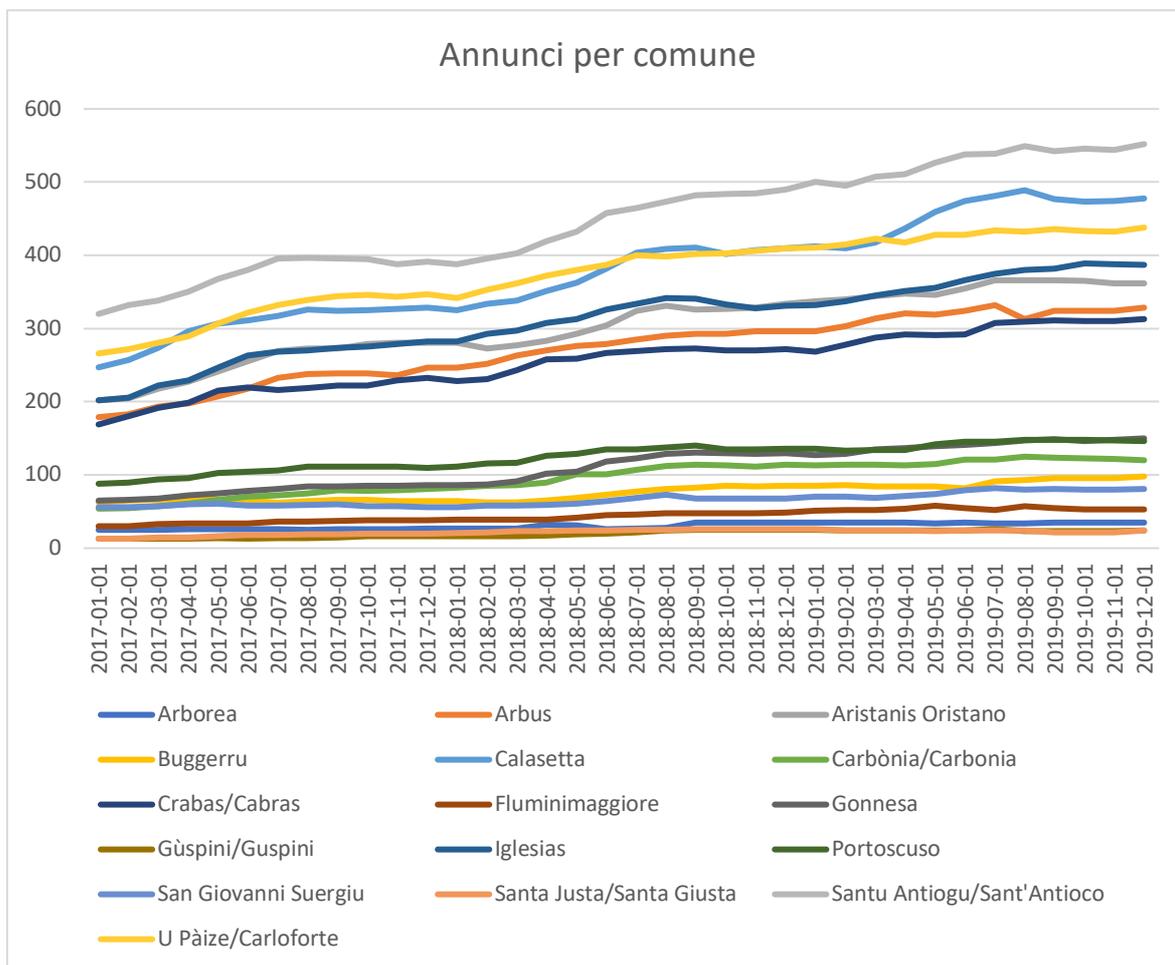


Figura 3.46 Andamento del numero degli annunci suddiviso per comune.

Dal grafico in figura 3.46 si può notare di come i b&b siano aumentati in tutti i comuni. La presenza di pochissimi b&b in determinati comuni denota come il turismo non sia l'attività più redditizia.

Conteggio grandi proprietari				
	≤30	20 ≥x<30	10 ≥x<20	5 ≥x>10
Anno 2017	0	1	6	40
Anno 2018	0	2	11	49
Anno 2019	1	1	15	56

Tabella 3.23 Conteggio dei grandi proprietari nell'area del Sulcis Iglesiente.

È stata svolta un'analisi più dettagliata per poter evidenziare le quote delle differenti categorie di proprietari e determinare, inoltre, se la piattaforma di Airbnb nell'area del Sulcis Iglesiente sia utilizzata per la maggior parte da piccoli proprietari o se vi sia un'importante presenza di grandi proprietari

Come è evidenziato dalla tabella 3.21, in questa area la presenza di grandi proprietari è praticamente inesistente e ciò sta a significare che l'attività non sia svolta a livello professionale per quasi la totalità degli host.

Nell'agosto del 2017 gli annunci presenti nella piattaforma Airbnb erano 2.549 e gli host erano 1.612 con un numero di annunci medio pari a 1.5998.

Nell'agosto del 2018 gli annunci presenti erano 3.173 e gli host erano 1.995 con un numero di annunci medio di 1,5904.

Nell'agosto del 2019 gli annunci presenti erano, invece, 3.569 e gli host erano 2.236, con un numero di annunci medio di 1,596 per host.

Anche queste cifre evidenziano nel triennio il continuo di un'attività non professionalizzante per la maggior parte degli host.

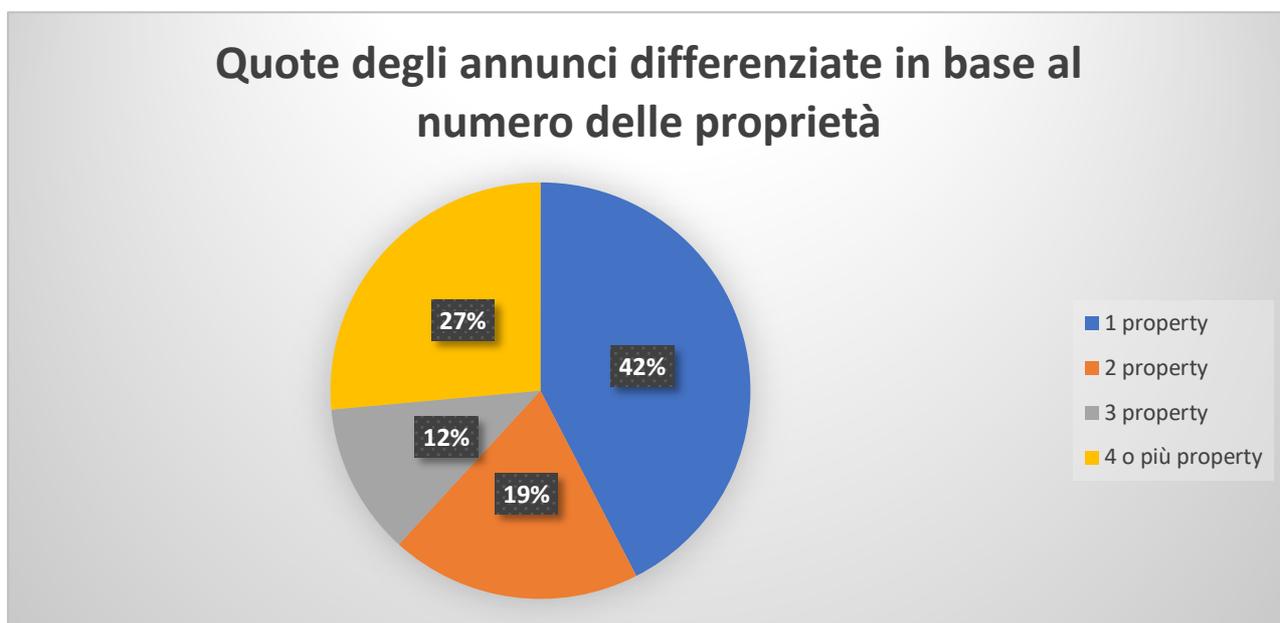


Figura 3.47 Distribuzione degli annunci suddivisi in base al numero delle property affittate dagli host

Come riportato nel grafico 3.46, il 73% degli annunci presenti nella piattaforma appartiene ad host con al massimo tre annunci.

La categoria di host più comune è quella di proprietari che inseriscono nella piattaforma un solo annuncio.

Pertanto, fra tutte le differenti aree della regione Sardegna, l'area del Sulcis Iglesiente è quella in cui l'attività di host è la meno professionalizzante.

	Appartamento	House	room	villa
2017	987	686	35	131
2018	1220	891	47	169
2019	1464	1049	47	196

Tabella 3.24 Conteggio degli alloggi differenziati a seconda della loro tipologia.

Nella Tabella 3.22 sono riportati i dati relativi alle differenti tipologie degli alloggi.

L'alloggio più comune è del tipo "appartamento", seguono gli alloggi di tipo "house", "villa" ed infine "room".

Il prezzo medio a seconda della tipologia dell'alloggio varia.

	Appartamento	House	Room	Villa
Prezzo medio 2017	65,3	75	57	139
Prezzo medio 2018	79,85	89,92	62	174
Prezzo medio 2019	84,52	95	60	200,35

Tabella 3.25 Prezzo medio delle differenti tipologie di alloggio negli anni 2017, 2018, 2019.

I prezzi medi nell'area hanno registrato un importante incremento di anno in anno.

L'alloggio più economico è quello di tipo "room" ed è l'unica tipologia a tenere il prezzo costante.

L'alloggio dal prezzo maggiore è, come prevedibile, quello della tipologia "villa", seguito dagli alloggi della tipologia "house" e dagli alloggi della tipologia "appartamento".

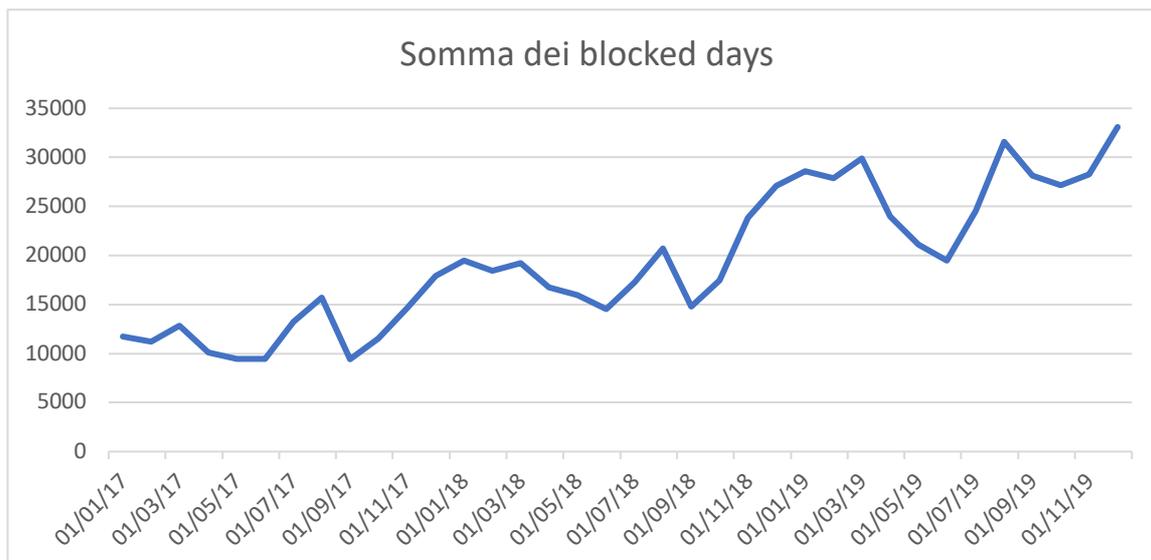


Figura 3.48 Somma dei blocked days nell'area del Sulcis Iglesiente

Nel grafico in figura 3.48 è riportata la somma dei blocked days registrati nella piattaforma nell'arco dei mesi.

Si attesta il picco dei blocked days nelle mensilità invernali e di agosto, dato che evidenzia la volontà degli host di non volere affittare in tale periodo.

Una delle cause del picco di blocked days nel mese di agosto può essere il fatto che, essendo un'area in cui la quasi totalità degli annunci è inserita da host con uno o due property, l'alloggio sia utilizzato dagli host per trascorrere le vacanze e risulti disponibile solo nei periodi restanti.

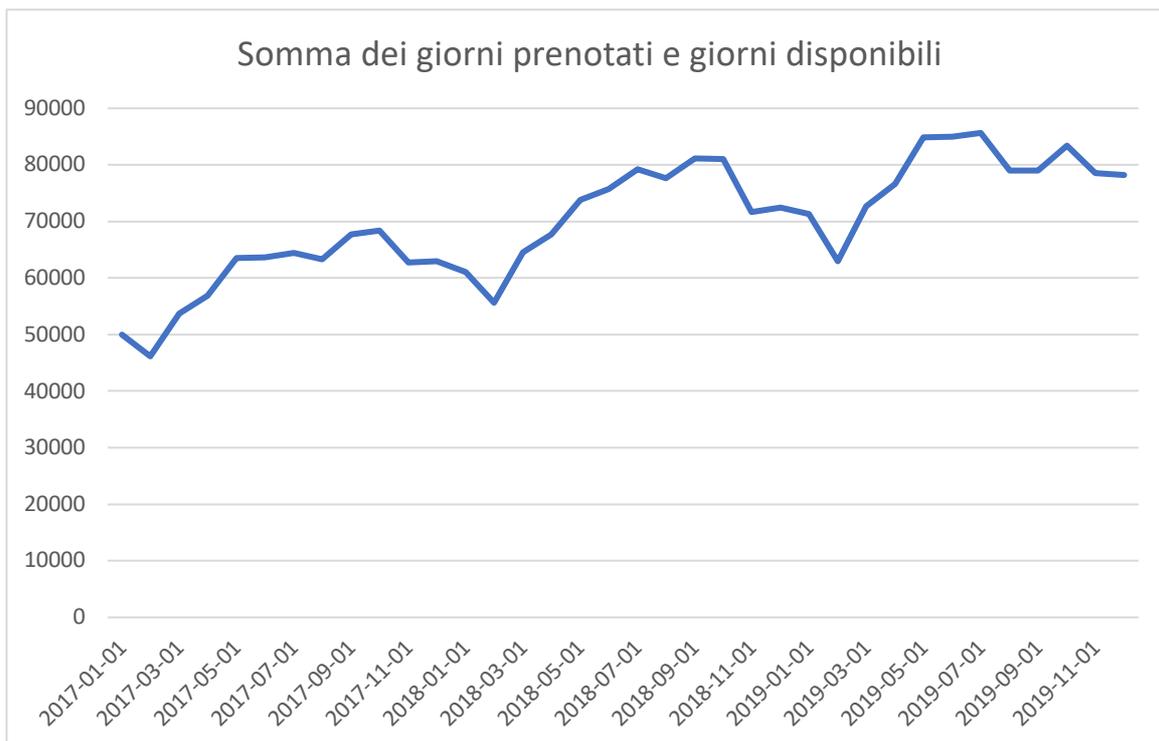


Figura 3.49 Somma dei giorni riservati e dei giorni disponibili nell'area del Sulcis Iglesiente.

Per valutare l'offerta di posti letto e dei b&b è stato realizzato il grafico in Figura 3.49, in cui è riportata la somma dei giorni prenotati e dei giorni prenotabili disponibili per ogni mese.

Tale grafico evidenzia la volontà da parte degli host ID di voler affittare l'immobile nei mesi estivi, trascurando la stagione invernale indipendentemente dall'andamento della richiesta.

Nel corso degli anni si è verificato un aumento degli annunci realmente disponibili, con un punto di minimo nel mese di febbraio di ogni anno.

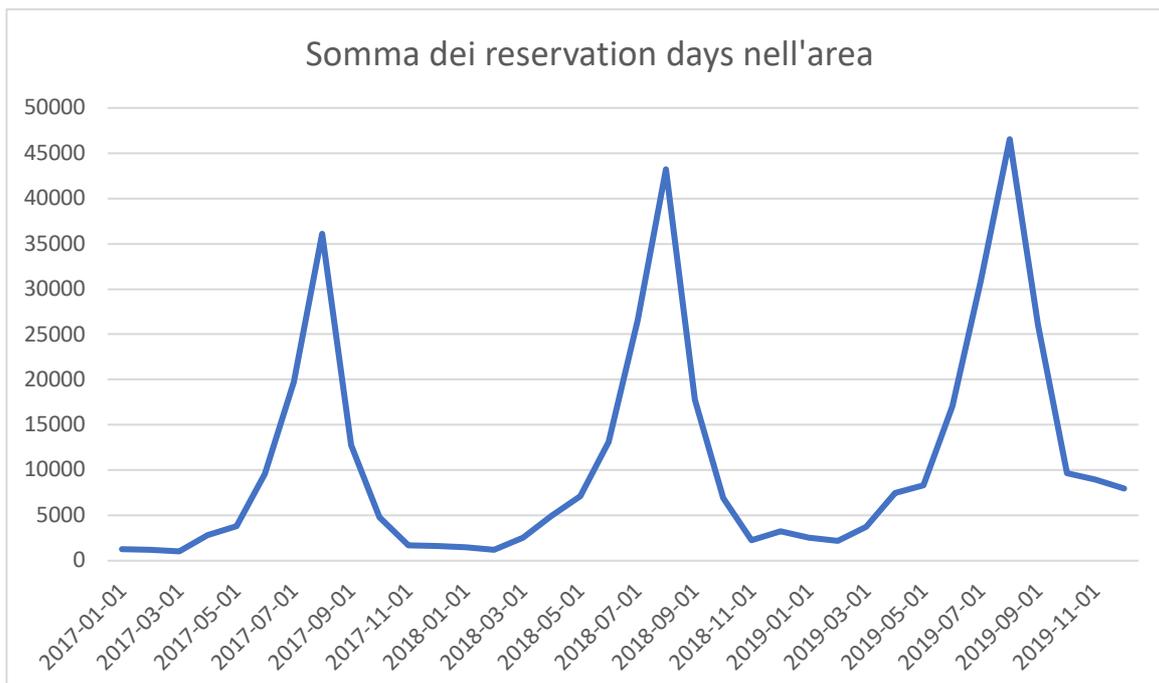


Figura 3.50 Somma dei reservation days nell'area del Sulcis Iglesiente

Nel grafico in Figura 3.50 è riportata la somma dei reservation days nell'area del Sulcis Iglesiente.

La stagione estiva si inaugura nel mese di maggio, nel quale si registrano già i primi importanti arrivi, mentre il punto di massimo della domanda si presenta nel mese di agosto.

La somma dei giorni prenotati è in aumento negli anni. Difatti, nel 2017 le prenotazioni sono state solo 96mila, nel 2018 130mila e, infine, nel 2019 si sono raggiunti 171mila giorni prenotati.

Dal 2017 al 2019 vi è stato un incremento dei reservation days prenotati pari a più del 78%.

Da questi dati si evince che l'area del Sulcis Iglesiente sta acquisendo sempre maggior importanza a livello turistico, affermandosi tra le mete dell'isola più richieste.

La somma dei giorni prenotati, suddivisi per comune, è riportata nel grafico in Figura 3.51.

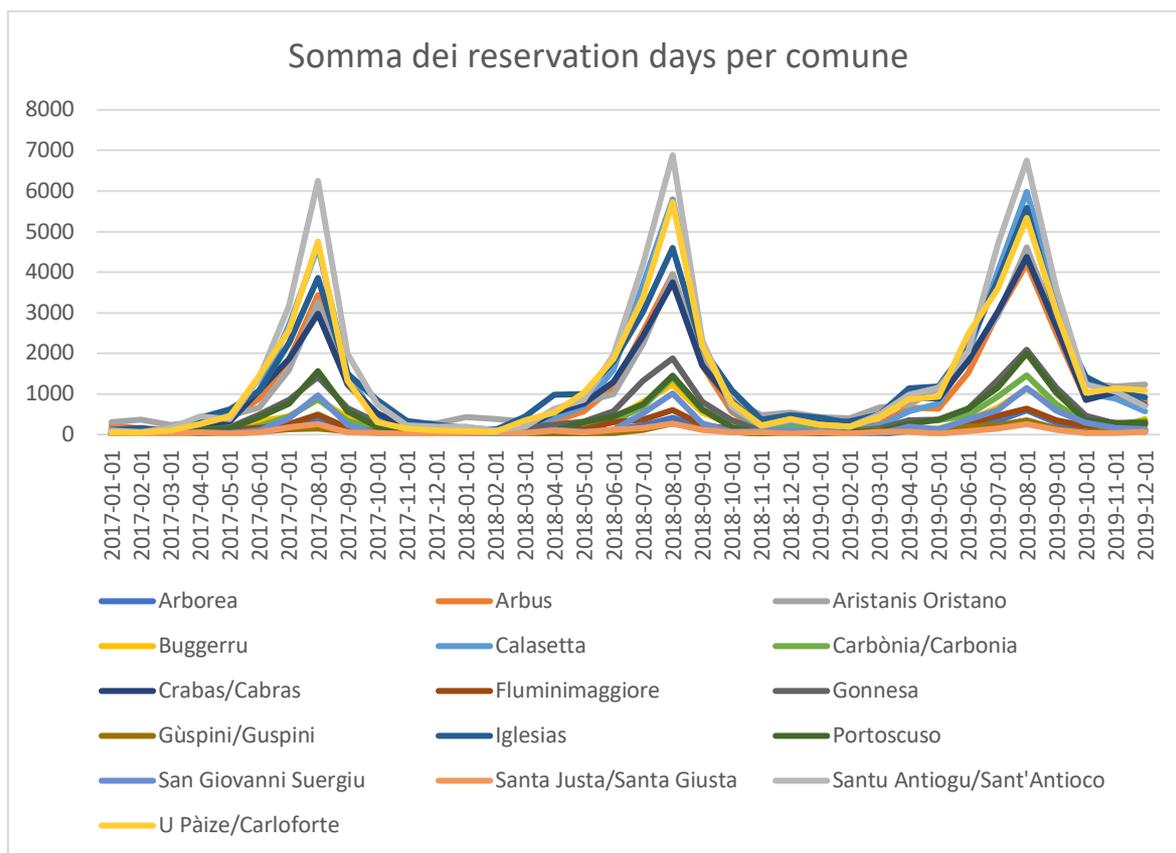


Figura 3.51 Somma dei reservation days, ma differenziati per comune nell'area del Sulcis Iglesiente.

L'andamento di ciascun comune conferma il trend riguardante l'intera area, ossia il fatto che vi sia maggior richiesta nei mesi estivi.

Il comune con il maggior numero di reservations days è il comune di Sant'Antioco, seguito da Iglesias e Carloforte. A differenza delle altre aree, in questa zona non è presente nessun comune di spicco capace di surclassare gli altri per fatturato o somma dei reservation days.

L'incremento dei pernottamenti sta a dimostrare il fatto che il turista preferisca sempre più rivolgersi al privato rispetto ad una struttura alberghiera, quali hotel o residence.

Inoltre, in questa area i dati sono ancor più incoraggianti, tenendo conto del reddito medio pro-capite inferiore ai 15mila euro ed il ridotto numero di strutture ricettive.

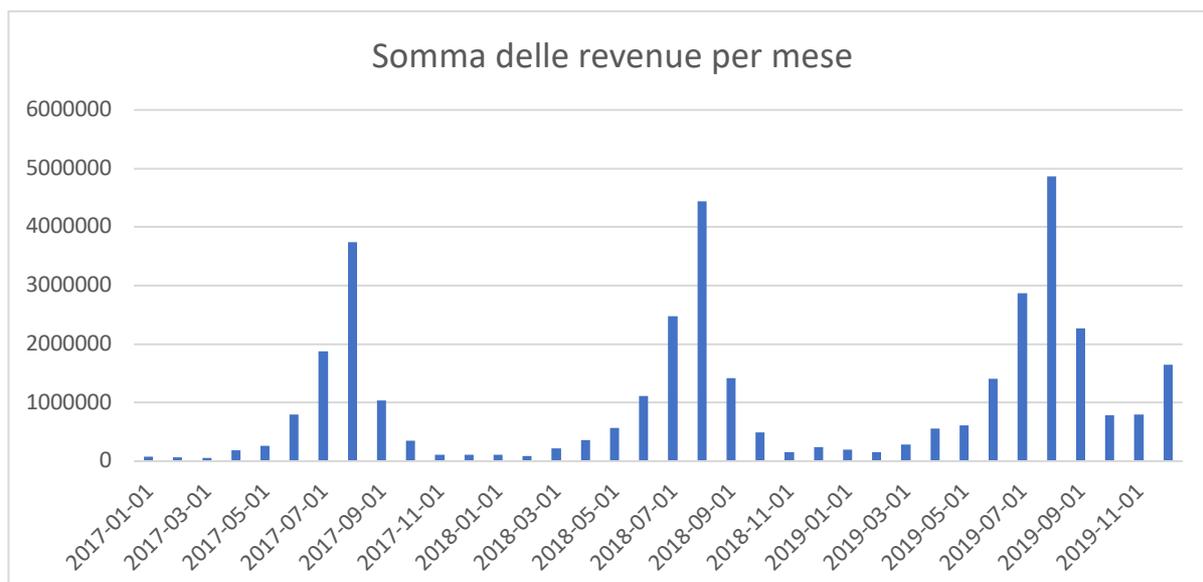


Figura 3.52 Somma delle revenue dell'intera area del Sulcis Iglesiente.

Il grafico in Figura 3.52 riporta le revenue dell'intera area del Sulcis Iglesiente.

In generale, le revenue seguono la somma dei reservation days.

Il 37% delle revenue registrate nel triennio è riconducibile alle sole tre mensilità di agosto. Questo dato dimostra quanto sia breve la durata della stagione estiva, in particolare in questa area.

È evidente che il Sulcis Iglesiente sia l'area con i numeri più bassi tra tutte quelle selezionate.

Ad esempio, il solo comune di San Teodoro nel triennio ha registrato revenue per 39 milioni di euro, mentre l'intera area del Sulcis Iglesiente raggiunge a stento 35,8 milioni di euro.

Dal 2017 al 2018 si è registrato un aumento del 34% della somma delle revenue, dal 2018 al 2019 un aumento del 18% e, se si valuta dal 2017 al 2019, un aumento del 77,9%.

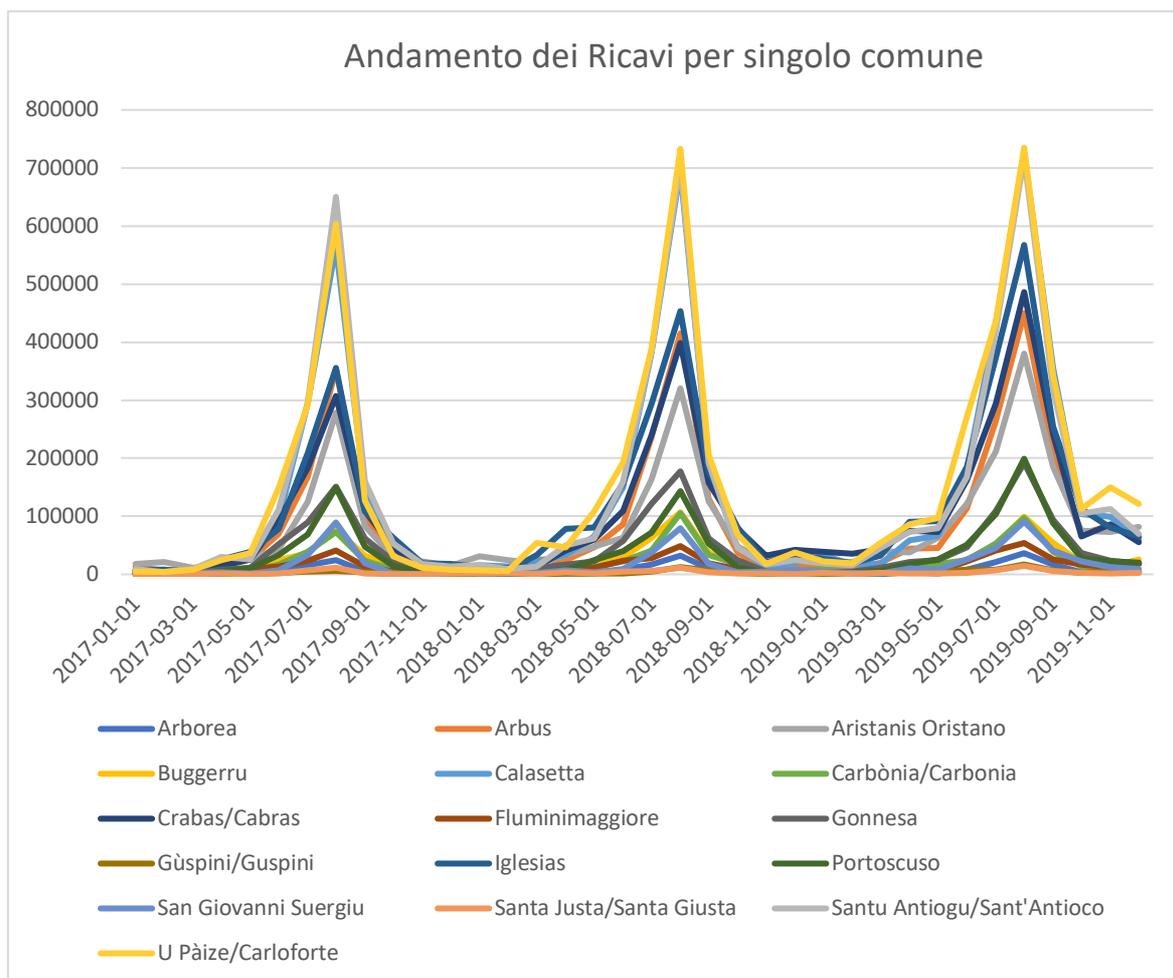


Figura 3.53 Andamento dei ricavi per comune dell'area del Sulcis Iglesiente durante i tre anni di analisi.

I dati per comune sono riportati nel grafico in Figura 3.53. I comuni con i ricavi maggiori sono Carloforte, Sant'Antioco e Calasetta.

Nel 2019 si è registrato un forte aumento delle revenue per i comuni di Iglesias, Portoscuso e Cabras.

Nessuno dei comuni supera il milione di ricavi valutando le revenue sul singolo mese; sono appena quattro i comuni capaci di superare la soglia dei 500mila €.

Diversi comuni, pur essendo localizzati a pochi chilometri dalla costa e da numerose spiagge rinomate, registrano dati deludenti.

Ad esempio, il comune di Buggerru, distante solo 8,2 km dalla rinomata spiaggia di Cala Domestica, nel triennio ha accumulato revenue per soli 820mila €.

I comuni con le revenue più basse sono Arborea, Guspini, Santa Giusta, Fluminimaggiore e Carbonia.

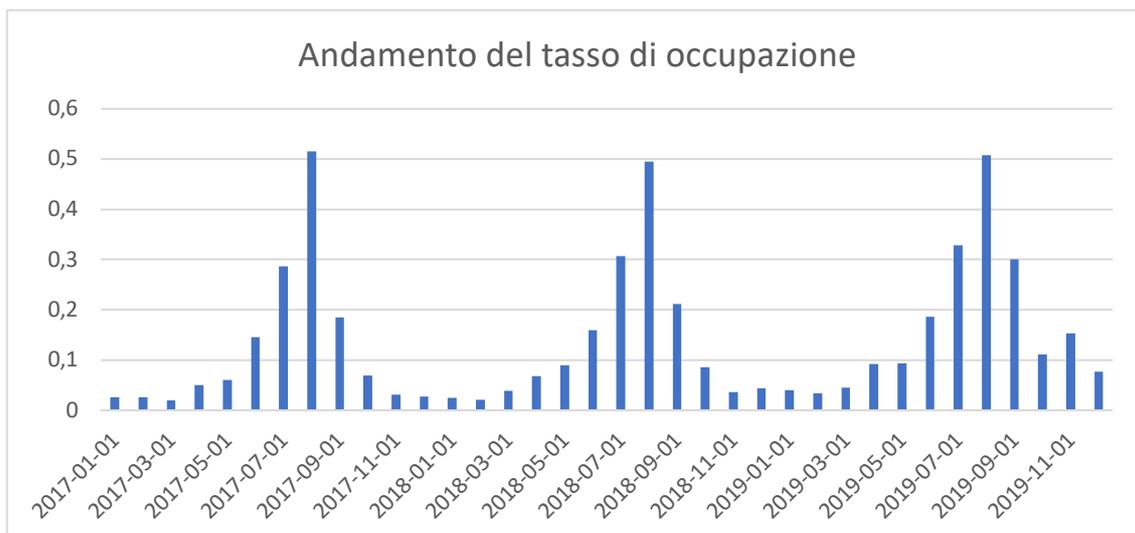


Figura 3.54 Andamento del tasso di occupazione nell'area del Sulcis Iglesiente

Il grafico in figura 3.54 riporta il tasso di occupazione per mese dell'area del Sulcis Iglesiente.

La stagione estiva inizia nel mese di maggio e si conclude nel mese di ottobre, raggiungendo il suo punto di massimo nel mese di agosto.

Negli anni 2017 e 2018 il mese di luglio registrava dati nettamente superiori in quanto a tasso di occupazione, rispetto alle mensilità di settembre.

Nell'anno 2019, invece, vi è stata una crescita del tasso di occupazione nel mese di settembre, rivalutato probabilmente anche in virtù del prezzo più economico.

Il 2019 ha registrato dei tassi di occupazione medi superiori rispetto al 2018, nonostante fossero presenti nella piattaforma un numero maggiore di b&b.

Nel 2017 il tasso di occupazione medio (inclusi i mesi invernali) è stato del 12,55%, nel 2018 il 13,66% e nel 2019 ha raggiunto il 16,73%.

Questi dati sono facilmente intuibili anche dal grafico in Figura 3.54; il tasso di occupazione nel mese di agosto è sempre stato pari al 50% circa, ma a fare la differenza sono i mesi di bassa stagione ed in particolare al mese di settembre del 2019, particolarmente redditizio.

Area 5: BARBAGIA-OGLIASTRA

L'area denominata nell'analisi come Barbagia-Ogliastra prende il nome da due sotto-aree più piccole presenti nel sud-ovest dell'isola, le quali verranno prese in considerazione unitamente.

Quest'area comprende i comuni di Aritzo, Barisardo, Baunei, Castiadas, Dorgali, Girasole, Lanusei, Muravera, Oliena, Orgosolo, Orosei, Posada, Siniscola, Torpè, Tortoli e Triei.

Quest'area conta circa 78mila residenti e si tratta di un'area discretamente redditizia se si prendono in considerazione le località più turistiche, come i comuni di Castiadas, Muravera, Dorgali, Orosei e Posada.

Rispetto alle altre aree, la zona della Barbagia-Ogliastra non prevale per prezzi o per tasso di occupazione. Tuttavia, è bene evidenziare il fatto che siano stati inseriti nell'analisi anche dei comuni distanti dalla costa, mete comunque molto apprezzate da alcune tipologie di turisti.

Comune	Prezzi 2017	Prezzi 2018	Prezzi 2019	Media posti letto	Prezzo per posto letto nel 2019
Aritzo	66,10	71,81	78,70	3,88	20,28
Bari Sardo	65,21	83,98	87,71	4,38	20,025
Baunei	73,35	79,70	81,45	3,98	20,46
Castiadas	146,9	166,01	175,77	5,58	31,5
Dorgali	86,15	97,74	102,41	4,44	23,06
Girasole	54,76	72,66	75,99	4,46	17,03
Lanusei	60,20	72,95	66,69	3,77	17,68
Lotzorai	75,07	82,93	88,70	4,51	19,66
Muravera	121,50	141,71	133,59	5,20	25,69
Oliena	67,42	73,68	70,25	5,02	14
Orgosolo	46,20	88,71	66,61	2,94	22,75
Orosei	91,04	121,81	111,30	4,55	24,46
Posada	71,99	92,14	99,56	4,67	21,31

Siniscola	74,46	90,77	90,56	4,38	20,67
Torpè	71,53	105,43	106,17	4,33	24,51
Tortoli	73,44	89,30	89,75	4,28	20,96
Triei	53,74	70,31	83,06	3,45	24,07
Totale	86,48	105,62	104,49	4,54	23,01

Tabella 3.26 Prezzo medio nei differenti anni, suddiviso per comune, nell'area della Barbagia-Ogliastra.

I prezzi registrati nel 2019 presentano una leggera contrazione rispetto a quelli del 2018. L'anno 2017 presenta delle problematiche al suo interno, come già riscontrato in altre due aree precedentemente analizzate ed i prezzi risultano, pertanto, sottostimati.

Il comune con il prezzo medio più elevato è Castiadas con 175,77 €, seguito da Muravera con 133,59 € e dal comune di Orosei con 111 €.

Se si valuta il prezzo medio per posto letto offerto, il comune che presenta il prezzo maggiore è sempre Castiadas, mentre chiude all'ultimo posto il comune di Oliena (inserito nell'analisi anche distante 36 minuti di macchina dal mare).

Come riscontrato anche per le altre aree, in questa zona i prezzi del mercato immobiliare seguono l'andamento dei prezzi degli affitti a breve termine.

I comuni col prezzo medio al m² maggiore sono Castiadas, Muravera, Baunei, Dorgali (ed in particolare la sua frazione di Cala Gonone), Orosei e Siniscola.

In questi comuni non si superano i 2500 € al m², mentre nei comuni non citati non si arriva nemmeno ai 1900 € al m², pur essendo comuni costieri.

In accordo con quanto analizzato nella sezione riguardante l'intera regione Sardegna, anche nell'area denominata Barbagia-Ogliastra si conferma la tendenza positiva del numero di b&b, registrando un aumento dell'75,8% dal 01-2017 al 12-2019.

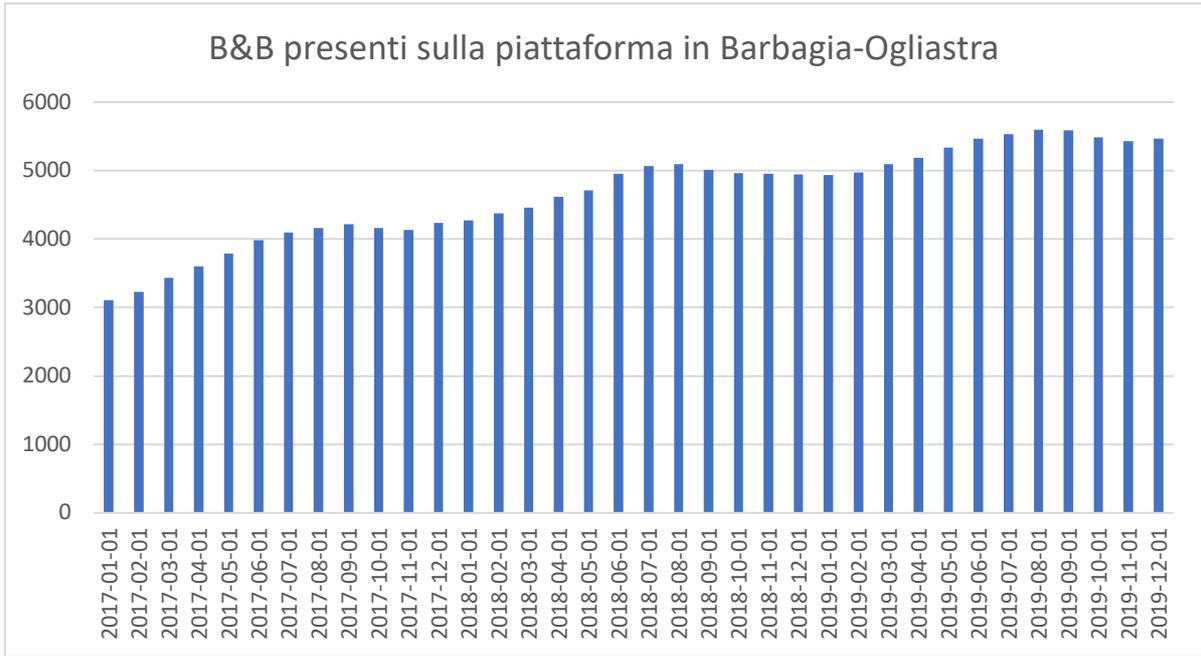


Figura 3.55 Andamento del numero di annunci b&b nell'area denominata Barbagia-Ogliastra.

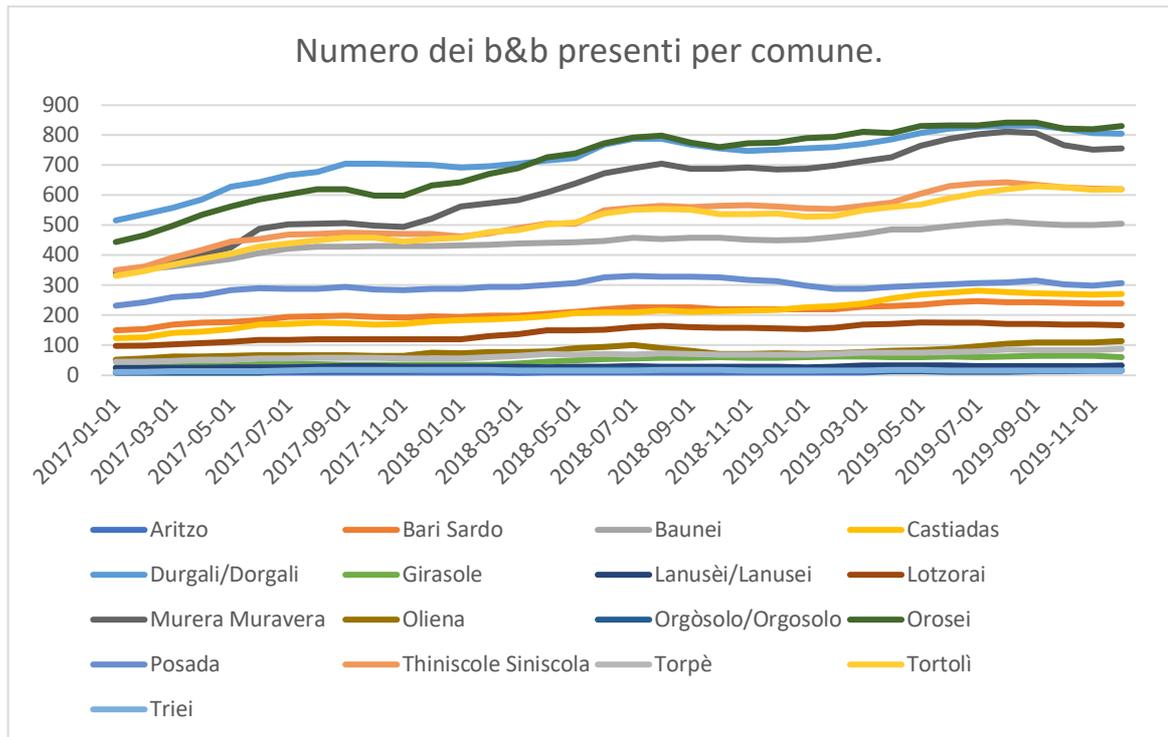


Figura 3.56 Andamento del numero di b&b presenti nella piattaforma per singolo comune dell'area interessata.

In ciascun comune di questa area si attesta un aumento del numero degli annunci di b&b.

Come per la zona del Sulcis Iglesiente, nessun comune si distingue per il primato di numero dei b&b offerti o di revenue generate.

Il comune di Castiadas, pur ricavando rendite medie elevatissime, quasi alla pari del comune di San Teodoro, vanta la presenza di soli 270 b&b, nonostante annoveri nel proprio territorio alcune tra le spiagge più belle e rinomate della regione; è probabile che tale comune possa registrare in futuro una tendenza in crescita sul numero di annunci e di posti letto offerti.

Il comune di Dorgali, grazie alla sua frazione di Cala Gonone, ed il comune di Orosei primeggiano per numero di annunci offerti, seguiti dal comune di Muravera.

CONTEGGIO GRANDI PROPRIETARI				
	≥ 30	$20 \leq X < 30$	$10 \leq X < 20$	$5 < X < 10$
ANNO 2017	3	7	16	85
ANNO2018	6	2	26	118
ANNO2019	7	7	22	116

Tabella 3.27 Conteggio dei grandi proprietari nell'area del Sulcis Iglesiente.

Dalla Tabella 3.27 si evidenzia un leggero aumento degli host che dispongono di almeno 5 proprietà.

Si segnala la presenza di un host che nel triennio disponeva di almeno 90 annunci per anno e di altri due host aventi 50 annunci ciascuno.

È stata svolta un'analisi più dettagliata per poter evidenziare le quote di mercato e determinare se la piattaforma di Airbnb nell'area della Barbagia-Ogliastra sia utilizzata in particolar modo da piccoli proprietari o se vi sia un'importante presenza di grandi proprietari.

L'analisi svolta riguarda agosto 2019, mese in cui si è registrato il maggior numero di property affittate.

Categoria degli host	Numero degli alloggi
1) Property di host con un 1 solo annuncio	1974
2) Property di host con 2 annunci	994
3) Property di host con 3 annunci	723
4) Property di host con 4 annunci	404
5) Property di host da 5 a 9 annunci	713
6) Property di host da 10 a 19 annunci	275
7) Property di host con almeno 20 annunci	510
8) Totale delle property nel mese con maggiore offerta	5593

Tabella 3.28 Somma del numero del property differenziate a seconda del numero delle proprietà affittate dall'host nel mese di maggior offerta.

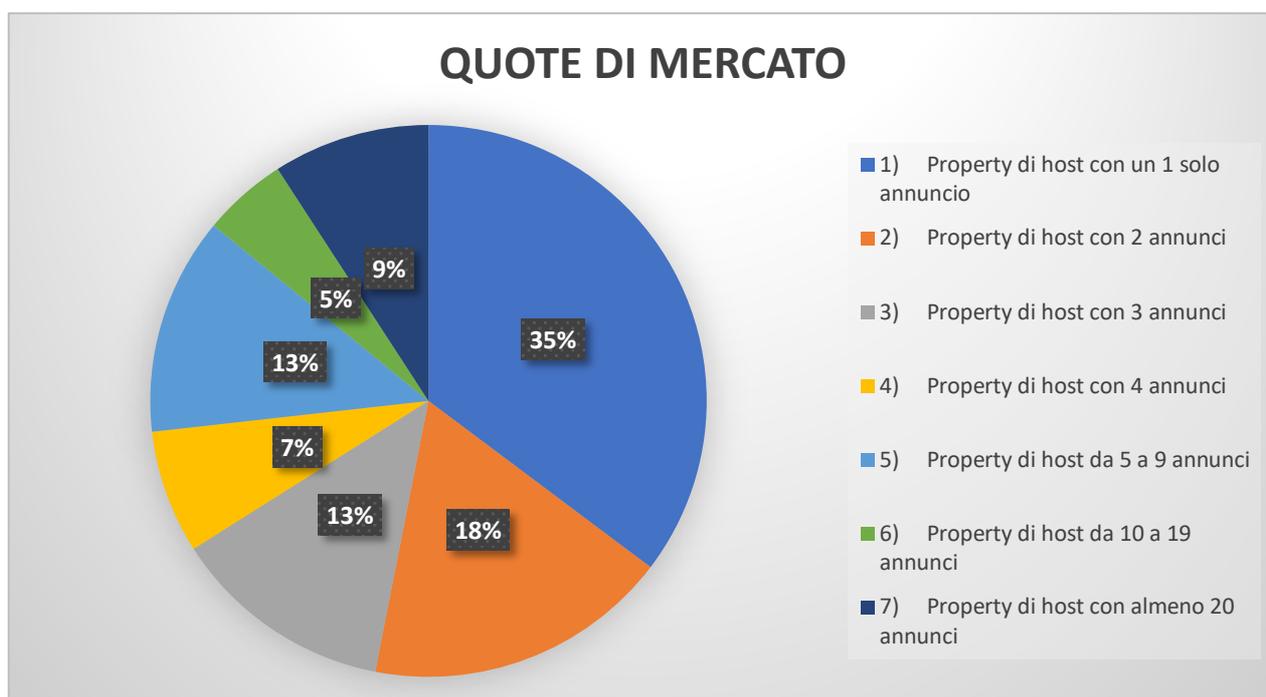


Figura 3.57 Percentuale del numero di annunci differenziati in base alle proprietà disposte dall'host nell'area della Barbagia-Ogliastra.

Il 9% degli annunci appartiene ad host con almeno 20 annunci, mentre il 5% ad host ID con più di 10 annunci. Pertanto, si può affermare che il 14% degli annunci disponibili in questa area è pubblicato da host ID a livello professionale.

Il 66% degli annunci appartiene ad host con al massimo tre annunci, i quali utilizzano la piattaforma per ricavare delle extra-rendite.

Si evidenziano 1.994 annunci appartenenti ad host ID aventi un solo annuncio, equivalenti al 35,02% del totale, quota dominante in confronto alle altre.

NUMERO HOST ID	ANNO	NUMERO ANNUNCI	MEDIA ANNUNCI PER PERSONA
2224	2017	4162	1,87
2625	2018	5092	1,94
2965	2019	5593	1,886

Tabella 3.29 Media degli annunci per host nei differenti anni di analisi.

Nei primi due anni del triennio la media degli annunci pro-capite è dapprima aumentata, per poi subire una diminuzione l'anno seguente.

A differenza dell'area della Gallura, nella quale si è registrato un aumento continuo della media degli annunci per persona, in quest'area sembra costante la crescita dei grandi proprietari, in linea con la crescita del numero di annunci.

Gli annunci sono passati da 4.162 nel mese di agosto 2017 (punto di massimo dell'anno 2017) a 5.593 del mese di agosto 2019 (punto di massimo dell'anno 2019).

Il numero degli host ha fatto registrare un +18% dal 2017 al 2018, ed un +12% dal 2018 al 2019.

Gli alloggi vengono classificati in base alle loro caratteristiche in appartamenti, case, ville e stanze.

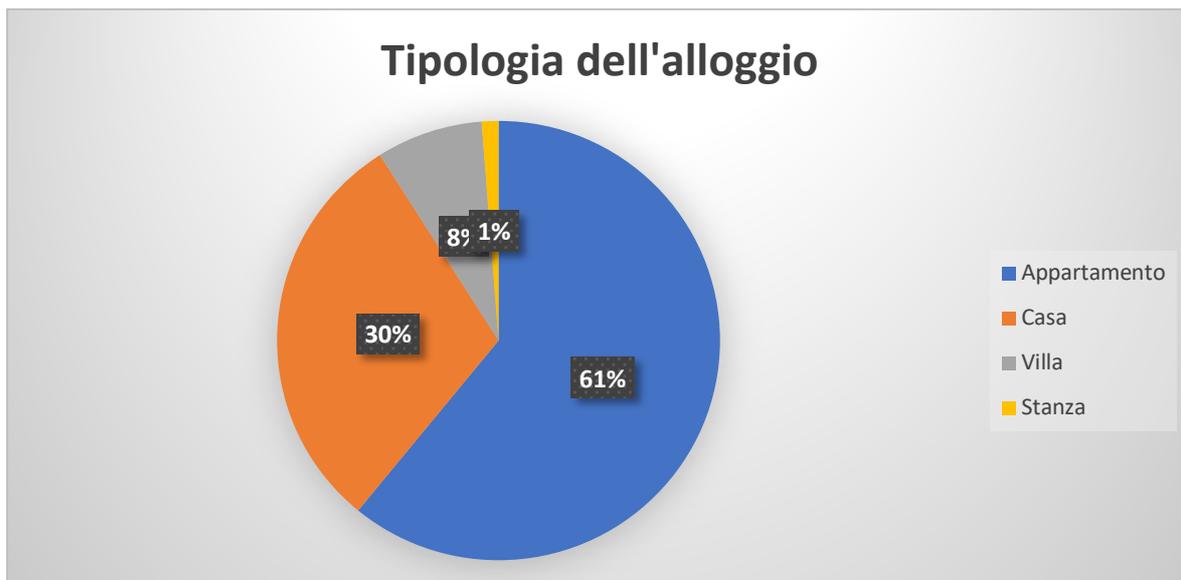


Figura 3.58 Percentuale delle differenti tipologie di alloggio dell'area della Barbagia-Ogliastra.

Nell'anno 2019 le differenti tipologie di alloggio sono così distribuite:

- 61% alloggi di tipo appartamento;
- 30% alloggi di tipo casa;
- 8% alloggi di tipo villa;
- 1% alloggi di tipo stanza.

Anche in questa area la tipologia di alloggio più diffusa è quella di tipo “appartamento”, seguito dagli alloggi di categoria “casa”, “villa” e, infine, “stanza”.

La tipologia dell'alloggio col prezzo maggiore è la villa, con 196 € in media.

Gli alloggi di tipo casa hanno un prezzo medio di 108 €, quelli di tipo appartamento 93,54 € e quelli di tipo stanza superano stranamente i 90 €.

Probabilmente, gli alloggi della tipologia “stanza” sono appartenenti a strutture alberghiere e vengono inserite sulla piattaforma mediante la dicitura “room in hotel”, portando ad una sovrastima della media della categoria.

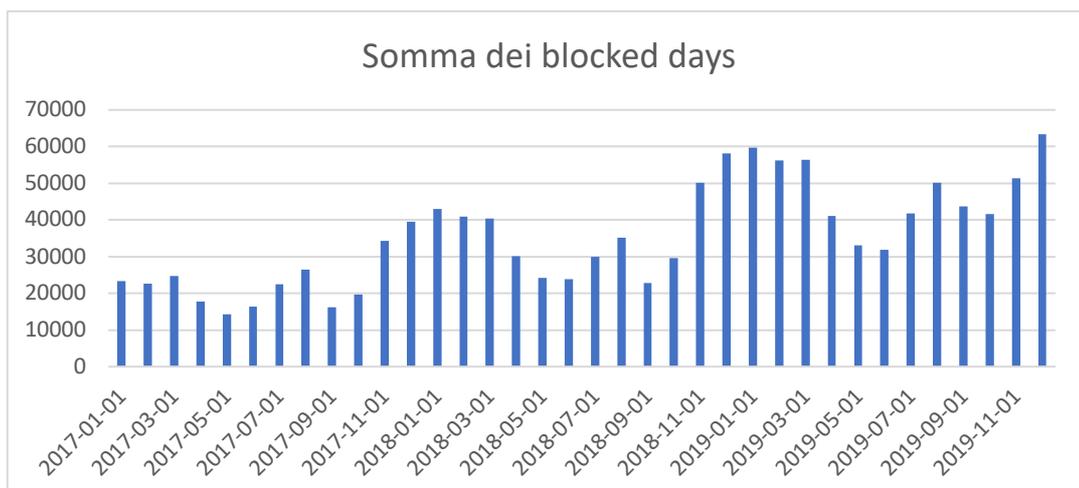


Figura 3.59 Somma dei blocked days nell'area della Barbagia-Ogliastra

Il grafico in Figura 3.59 è stato ricavato riportando la somma dei blocked days. Si può notare l'aumento dei blocked days nei mesi freddi e fuori stagione.

Nei mesi fuori stagione, non solo si riduce il numero di annunci, ma si riducono anche i giorni potenzialmente prenotabili negli annunci restanti. Pertanto, anche in questo caso si ha una extra riduzione dell'offerta di b&b.

I mesi durante l'anno col minor numero di blocked days sono maggio e giugno, mentre il mese di agosto registra un lieve picco rispetto ai mesi che lo precedono, probabilmente per l'impiego degli alloggi da parte dei proprietari.



Figura 3.60 Somma dei giorni disponibili e di quelli prenotati nell'area della Barbagia-Ogliastra.

Per valutare l'offerta di posti letto e dei b&b è stato realizzato il grafico in Figura 3.60, in cui è riportata la somma dei giorni prenotati e dei giorni prenotabili disponibili accorpati per mese.

Con questo grafico si evidenzia la volontà di voler affittare da parte degli host ID nei mesi estivi, trascurando la stagione invernale, indipendentemente dall'andamento della stagione.

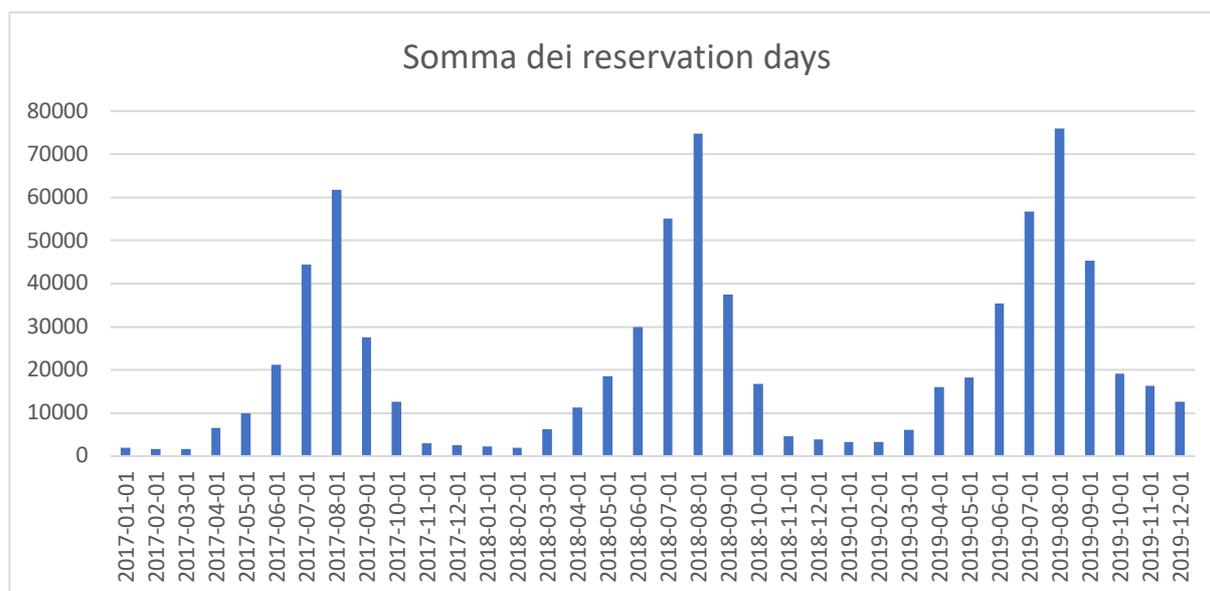


Figura 3.61 Somma dei reservations days nell'area della Barbagia-Ogliastra

Dal grafico in Figura 3.61, riportante la somma dei reservations days per comune, si può valutare la domanda di b&b ed evidenziare quali siano i mesi in cui si ha un maggior afflusso nei comuni della Barbagia e dell'Ogliastra.

Durante il triennio vi è stato un aumento consistente del numero dei reservation days.

Nel 2017 sono stati 194mila i reservation days registrati, mentre nel 2019 la cifra ha raggiunto i 308mila, a dimostrazione della forte espansione della piattaforma Airbnb nell'area della Sardegna.

L'aumento registrato sulla somma dei reservation days è stato del 58% nel triennio 2017-2019, comunque inferiore rispetto all'incremento avuto dall'area Gallura.

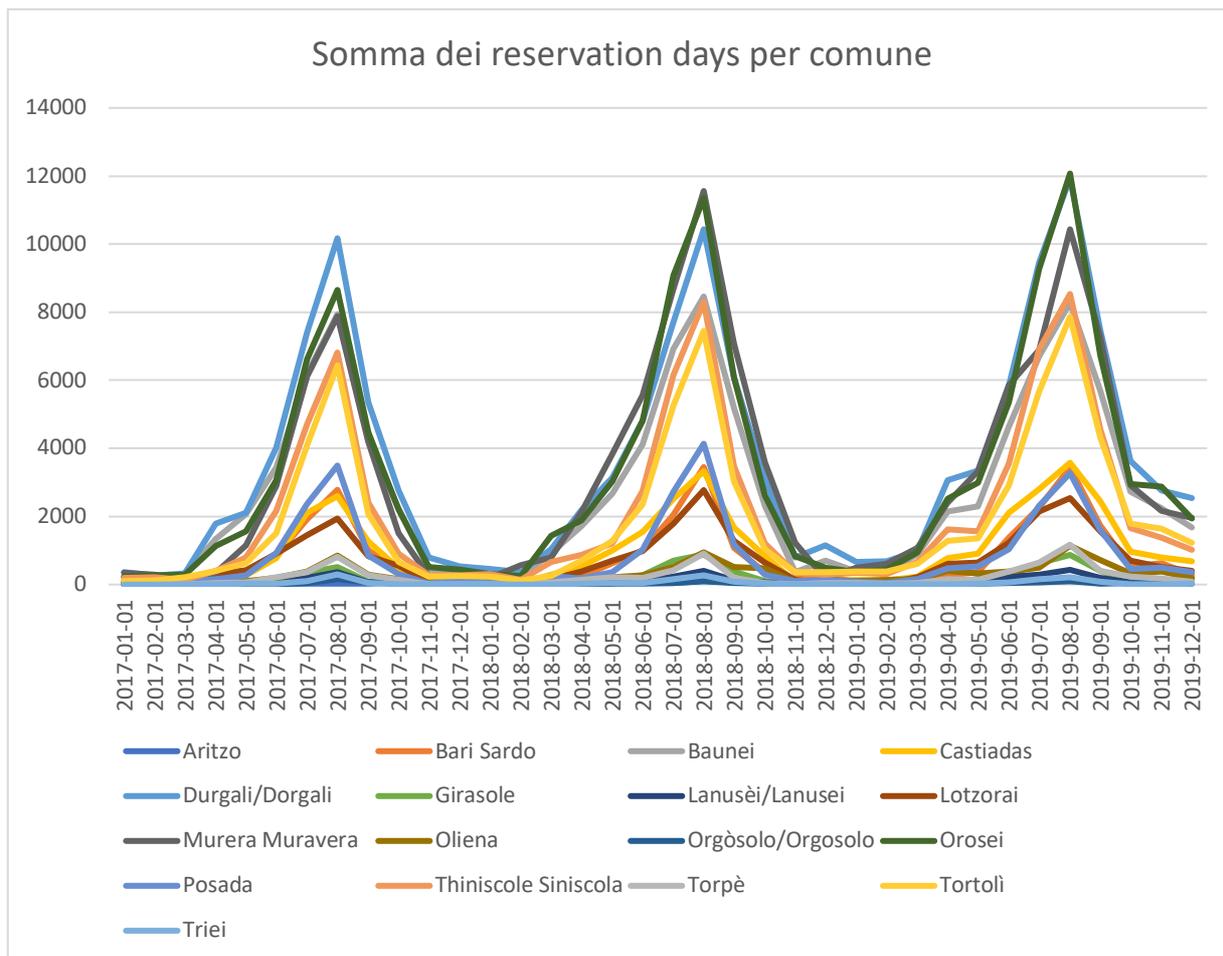


Figura 3.62 Andamento dei reservation days differenziati per comune

Durante il triennio tutti i comuni inclusi nell’analisi hanno registrato un aumento dei reservation days, presentando una stagionalità molto simile tra loro, anche se alcuni comuni hanno registrato numeri piuttosto discreti in primavera.

Il comune con più reservation days è Dorgali, in cui già da aprile si raggiungono ottimi numeri, probabilmente grazie alla presenza di numerosi percorsi escursionistici e alla conformazione del suo territorio. Seguono il comune di Orosei, Muravera e Baunei.

Triei, Aritzo e Lanusei sono i paesi meno turistici della zona.

L’intera area, nel triennio, ha generato revenue per 80 milioni di euro, registrando di anno in anno aumenti.

Seppur il turismo non rappresenti il settore principale dell’economia di questa area, le extra-rendite risultano ingenti se rapportate alla popolazione di appena 77mila residenti.

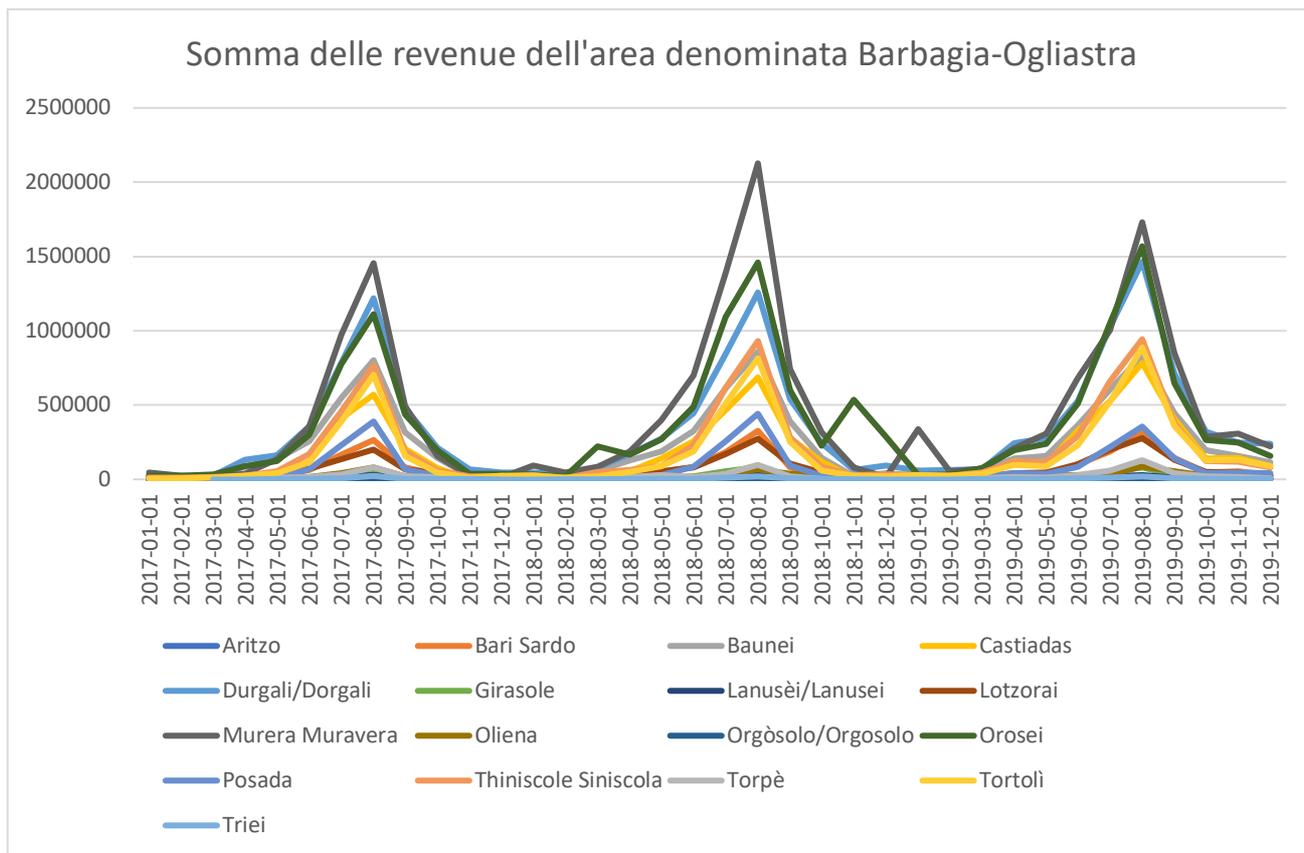


Figura 3.63 Somma delle revenue dell'area denominata Barbagia-Ogliastra

Nel grafico in Figura 3.63 sono rappresentati gli andamenti delle revenue per comune.

Nell'anno 2019 sono stati generati ricavi per 31.821.883 €, nel 2018 28.524.846 € e nel 2017 solo 20.315.805 €.

Il comune con i ricavi (nel triennio) più alti è Muravera, con circa 16milioni di euro, segue Orosei con 13 milioni di euro e Dorgali con 12milioni di euro. Quest'ultimo è il primo comune se consideriamo i reservation days, ma a causa del prezzo medio inferiore rispetto agli altri comuni non raggiunge le loro revenue.

L'anno più proficuo per il comune di Muravera, al contrario del trend assunto dall'area, è stato il 2018. Probabilmente, ciò è dovuto alla mensilità di agosto 2018, in cui si sono registrati ricavi di 400.000 €, superiori rispetto alla medesima mensilità dell'anno seguente.

Agosto 2018 è l'unica mensilità in cui un comune di questa area riesce a superare la soglia dei 2milioni di euro.

I comuni con i ricavi più bassi sono Oliena ed Orgosolo, con appena 80mila euro circa ciascuno. Questi due comuni presentano come settore trainante l'economia la pastorizia ed il settore primario in generale.

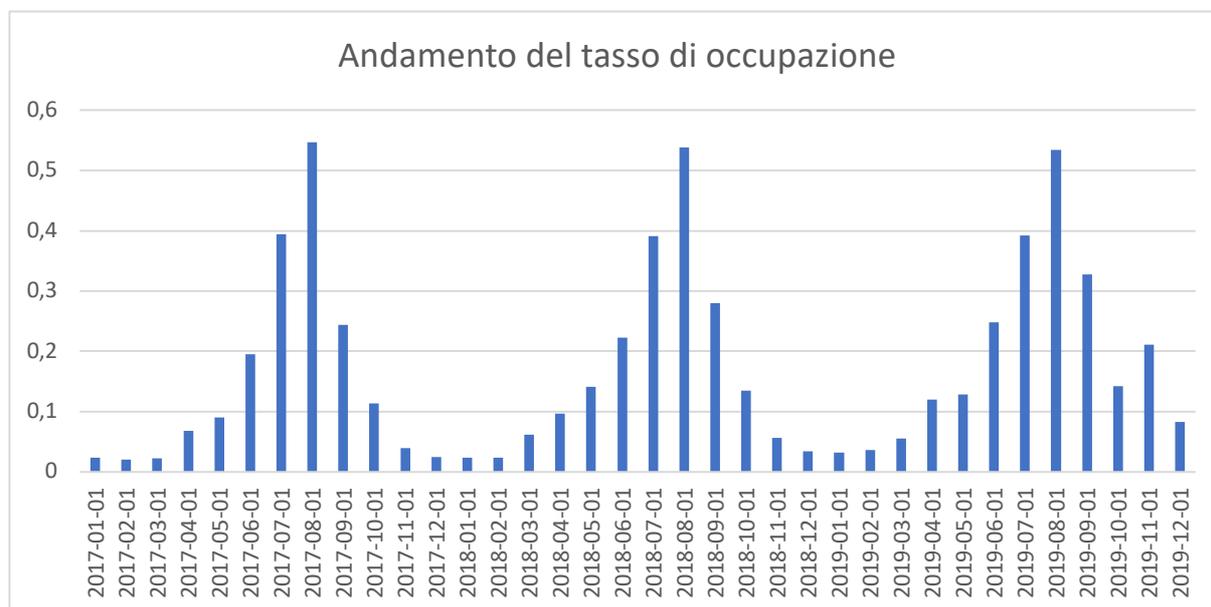


Figura 3.64 Andamento del tasso di occupazione dell'area denominata Barbagia-Ogliastra

Dall'andamento del tasso di occupazione riportato nel grafico in Figura 3.64, si evince che l'area della Barbagia e dell'Ogliastra sia una meta turistica prettamente estiva, ma che a differenza delle altre, registri degli arrivi già dal mese di aprile.

La mensilità con il tasso di occupazione più elevato è, come prevedibile, quella di agosto, seguita da luglio e settembre.

Durante le mensilità invernali il tasso di occupazione è quasi pari a zero. I primi arrivi si registrano con l'avvento della bella stagione, ossia nel mese di aprile, per concludere la stagione nel mese di novembre.

3.5: Confronto tra le aree ed analisi dei risultati

Dai i risultati ottenuti mediante l'analisi è possibile effettuare una comparazione tra i dati riguardanti le varie aree, prendendo in considerazione i vari indici ricavati.

L'area più popolosa è quella della città metropolitana di Cagliari, con 418mila residenti, ed offre sulla piattaforma *Airbnb* 8.683 property, capaci di contenere fino a 36.615 guests.

Al secondo posto si attesta l'area dell'ex provincia di Sassari, con 231mila residenti; sono 7.529 le property presenti in quest'area e possono ospitare al più 33.006 guests.

L'area del Sulcis Iglesiente si posiziona al terzo posto, con 158.633 residenti. Sono solo 3.590 le property affittate nell'area, capaci di ospitare solo 15.005 guests.

L'area della Gallura Mare si colloca al penultimo posto per numero di residenti, appena 109mila. Tuttavia, sono 13.476 le property affittate, capaci di ospitare 63.441 guests.

Inoltre, in tale area sono situati il maggior numero di hotel, tra i quali si tratta soprattutto di strutture di lusso.

Infine, l'area della Barbagia-Ogliastra si posiziona all'ultimo posto per numero di residenti. Tuttavia, ciò è determinato anche dal fatto che siano stati considerati nell'analisi solo i comuni ritenuti turistici, scartando di fatto i restanti comuni a causa della ridotta presenza di b&b nel loro territorio. Difatti, ciò avrebbe potuto condurre ad una distorsione delle statistiche, per quanto riguarda il prezzo medio ed il tasso di occupazione. I comuni selezionati raggiungono in toto 78mila residenti circa, e annoverano 5.593 property in grado di ospitare complessivamente 24.951 persone.

Da questi dati si evince che l'area Gallura Mare sia la zona prediletta dai turisti nell'intero territorio regionale, nonostante l'esiguo numero di residenti e la ridotta superficie rispetto alle altre aree.

L'area in cui il settore del turismo è meno florido è quella del Sulcis Iglesiente, la quale in relazione alla sua popolazione ed estensione superficiale possiede pochi b&b.

È bene ricordare il fatto che quest'area in passato sia stata la provincia più povera d'Italia e attualmente risulta essere ugualmente tra le ultime. Pertanto, è plausibile che questo dato abbia inficiato negativamente sullo sviluppo turistico della zona.

L'area della città metropolitana di Cagliari e l'area dell'ex provincia di Sassari sono caratterizzate dalla presenza dei due più grandi centri urbani dell'isola. In queste due aree il turismo non rappresenta l'attività economica principale, come, invece, accade nell'area della Gallura.

Nel triennio analizzato, tutte le aree hanno registrato una crescita del numero delle property e dei posti letto da loro offerti.

Difatti, tutte le aree hanno conseguito un incremento del numero delle property dal compreso tra il 75% e l'85%, fatta eccezione per l'ex provincia di Sassari che ha registrato un incremento di appena il 54%.

Nonostante i dati positivi riguardanti *Airbnb*, al contrario l'industria alberghiera regionale ha subito una contrazione del numero delle strutture e dei posti letto offerti, con un -1%. Persino i dati riguardanti l'industria alberghiera di alcune importanti città italiane, come Milano, Roma e Venezia, appaiono disastrosi, infatti, si registrano fatturati in calo in media del -3%, plausibilmente a causa della presenza di numerosi b&b.

Tuttavia, l'aumento del numero di property affittate sul territorio isolano è comunque in linea con quanto registrato a livello nazionale.

Ciononostante, è emerso che in Italia la maggior parte degli hosts affitta i propri immobili per poter ottenere un reddito extra e non a livello professionistico. Questa tendenza è in linea con quanto riscontrato anche sul territorio sardo.

Inoltre, la quasi totalità degli alloggi presenti in Sardegna sono property singole ed autonome, mentre solo il 2% degli immobili affittati rientrano nella categoria "stanza".

Solo nell'area della Gallura, il 40% degli annunci presenti appartiene ad hosts che presentano almeno 4 annunci, e il 24 % appartiene ad hosts con almeno 10 annunci. Da questi dati si evince come in questa area la piattaforma sia impiegata da hosts professionisti, il cui reddito è derivante principalmente da tale attività.

Le altre aree registrano numeri nettamente inferiori ed in linea con i dati nazionali, come ad esempio l'area della città metropolitana di Cagliari, nella quale solo il 24% delle property appartiene ad hosts che possiedono almeno 4 annunci (percentuale uguale anche all'area del Sulcis Iglesiente), mentre il 41% delle property appartiene ad host con un solo annuncio.

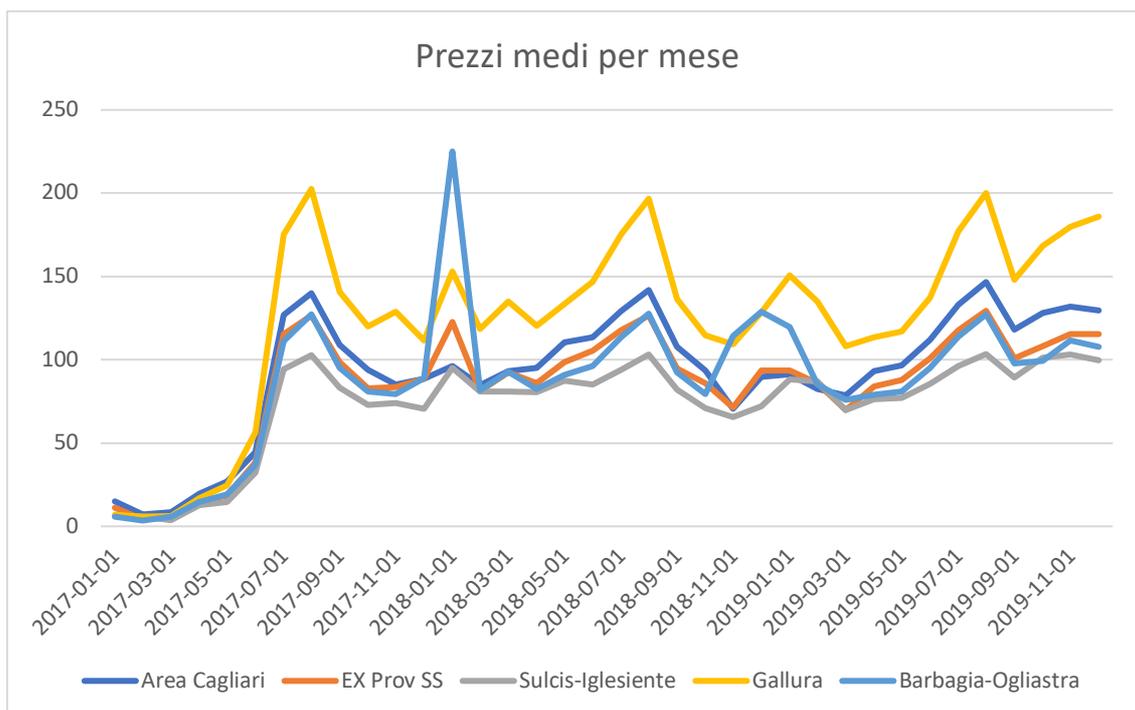


Figura 3.65 Andamento dei prezzi medi durante il triennio nelle differenti aree

L'andamento dei prezzi medi segue la stagionalità del tasso di occupazione e delle revenue registrate.

La mensilità di agosto risulta essere quella in cui il prezzo degli alloggi raggiunge il suo massimo.

Anche il mese di dicembre registra prezzi maggiorati rispetto alle altre mensilità invernali, ma comunque inferiore rispetto ai prezzi presenti nella stagione estiva.

I prezzi medi variano tra le diverse aree. L'area con i prezzi medi maggiori è la Gallura, nella quale il prezzo in media di una property è di 133,52 euro. Nell'area della città metropolitana di Cagliari il prezzo medio è di 102,58 euro, seguita dall'area dell'ex provincia di Sassari con 90,23 euro e dall'area della Barbagia-Ogliastra con 88,3 euro. Anche per quanto riguarda il prezzo medio, l'area del Sulcis Iglesiente si attesta ultima in classifica con appena 76,35 euro.

L'elevato prezzo medio che caratterizza l'area della Gallura può essere riconducibile alla bellezza delle sue spiagge e dei suoi paesaggi. In particolare, la Costa Smeralda vanta numerose property, soprattutto di tipo "villa", con affitti superiori a 1.000 euro per notte. Tale dato rispecchia anche il prezzo di vendita degli immobili, i quali raggiungono in alcune località i 7.000 euro al m².

Il tasso di occupazione delle property è pressoché identico in tutte le aree e si concentra soprattutto nei mesi estivi, in particolare luglio, agosto e settembre.

L'unica area che registra almeno un 20% del tasso di occupazione delle property nei mesi invernali è Cagliari, città fulcro dell'economia regionale.

Alcuni studi hanno dimostrato che all'alta densità di alloggi b&b destinati alla piattaforma *Airbnb* conseguono delle esternalità negative per alcune categorie di persone.

Difatti, dall'analisi risulta che il prezzo degli affitti a breve termine influisca sul mercato immobiliare. Ad esempio, la cittadina di Alghero annovera circa 45mila abitanti e dista appena 30km dal capoluogo di provincia, Sassari. Il prezzo medio di vendita degli immobili in tale comune è di circa 2.100€ al m², mentre nel comune di Sassari il prezzo medio si aggira intorno ai 1.500€ al m². Tale differenza di prezzo, data anche l'equiparabile qualità degli immobili nei due centri, può essere imputabile alla possibilità di ricavare elevate rendite nei mesi estivi mediante l'affitto degli immobili. Difatti, considerando le mensilità comprese tra aprile e ottobre, i prezzi medi per gli alloggi registrano una differenza di 37 euro per notte, nonostante Alghero offra il quadruplo dei b&b rispetto al capoluogo di provincia.

La differenza di prezzo sul mercato immobiliare si registra anche, ad esempio, tra i comuni di Galtelli ed Orosei. Infatti, nonostante essi siano confinanti, il prezzo di vendita al m² si differenzia di circa 400 euro.

Inoltre, l'aumento dei prezzi di vendita degli immobili comporta di conseguenza anche un aumento dei prezzi degli affitti a lungo termine, come anche indicato dalla piattaforma immobiliare.it.

L'aumento dei prezzi grava sulla popolazione locale e giova unicamente ai proprietari degli immobili che in tal modo avranno a disposizione maggiori rendite.

Di conseguenza, coloro che dispongono di maggiori rendite possiedono solitamente un immobile in cui vivere e potranno plausibilmente affittare un immobile non utilizzato.

Un'altra esternalità negativa per quanto riguarda la popolazione locale può essere rappresentata dalla difficoltà nel reperire alloggi per affitti a lungo termine, dal momento che numerosi alloggi sono stati adibiti a b&b. Tuttavia, in Sardegna sono numerose le case sfitte, soprattutto nelle zone marittime. Pertanto, l'elevata offerta di alloggi adibiti a b&b nelle aree turistiche non influisce negativamente sul poter reperire un alloggio nelle città in cui l'economia non è basata sul turismo.

L'unica eccezione è rappresentata dal comune di Olbia, che oltre ad essere una città turistica è anche sede di diverse aziende con fatturati rilevanti, come As do Mar, Mater Olbia e Aeroporto di Olbia Costa Smeralda. In tal caso il numero di b&b molto elevato potrebbe antagonizzare il mercato degli affitti a lungo termine.

Dai risultati ottenuti mediante l'analisi è auspicabile un'ulteriore diffusione del fenomeno *Airbnb* sul territorio sardo, con un plausibile aumento del numero di property e, conseguentemente, dei ricavi. Tuttavia, tale ipotesi sarebbe ammissibile qualora si attuasse un potenziamento dei servizi di trasporto ed una loro riduzione dei costi.

Difatti, attualmente, la regione Sardegna, è una meta che risulta inaccessibile per molti turisti, nonostante i modici prezzi dei b&b.

FONTI, BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

Orsi J. (2013). The Sharing Economy Just Got Real

Barberis P. Chiratti L. (2016). Sharing Economy- Un'occasione da condividere

Demaiilly J. Novel P. (2014). The sharing economy: make it sustainable

Canova, Migliavacca (2016). Shaker: il valore economico della sharing economy in Italia

Gottlieb C. (2013). Residential short.term rentals: should local governments regulate the 'industry'?

Guttentag D, (2015). Airbnb disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector.

Zervas, G. (2015). The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the Hotel Industry.

Franklin J., Waddel P. (2003) A hedonic regression of home prices in king country, washington, using activity-specific accessibility meausures

Amstrong R., Rodriguez D. (2006). An evolution of the accessibility benefits of commuter rail in eastern Massachusetts using spatial Hedonic functions.

Lewis Workman S., Brod D. (1997). Measuring the neighborhood benefits of rail transit accessibility.

Chatman D., Tulach N. (2012). Evaluating the economic impacts of light rail by measuring home appreciation: a first look at New Jersey's river line.

Dan Rotshild (2014). How uber and Airbnb resurrect dead capital.

De Stefano V. (2016). The rise of the just in time workforce: On

Choudary S. P. (2013). The Airbnb advantage: how to avoid competition and become a multi-billion dollar startup.demand work, crowdwork and labour protectionin the gig economy.

Ayouba K., Breuillé M., Grivault C., Le Gallo (2019). The spatial dimension of the French private rental markets: evidence from microgeographic data in 2015.

Levendis J., Mehmet F. (2016). The economic impact of Airbnb on New Orleans.

L'Espresso 15-07-2019. Ecco come Airbnb sta cambiando le nostre città

Ferronato C., Fradkin A. (2018). The welfare effects of peer entry in the accommodation market.

Banca d'Italia (2021). Economie Regionali. L'economia della Sardegna.

<https://www.bookingblog.com/richiesta-allunione-europea-per-la-regolamentazione-di-airbnb/>

<https://www.rstreet.org/2014/04/15/the-sharing-economys-undead-capital-and-its-discontents/>

http://www.tram.mcgill.ca/Research/Publications/Hedonics_Airbnb.pdf

<https://www.semanticscholar.org/paper/The-sharing-economy-%3A-make-it-sustainable-Demilly-Novel/0437a9c58d75f6609b5ee60c5a5639fabfb86f>

<https://voltageitalia.org/wp-content/uploads/2016/03/Paper-05-sharing-economy-2.pdf>

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/economie-regionali/2021/2021-0020/2120-sardegna.pdf>

https://www.regione.sardegna.it/documenti/1_117_20160914111352.pdf

https://www.researchgate.net/publication/321069512_Regulating_the_Sharing_Economy

https://skift.com/wp-content/uploads/2016/01/0000-0000_PennState_AirBnbReport_011916ee_Emb

https://skift.com/wp-content/uploads/2016/01/0000-0000_PennState_AirBnbReport_011916ee_Embargo.pdf

<https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0160017618821428>

https://www.repubblica.it/economia/rapporti/osservazioni/conad/2016/08/30/news/sharing_economy_1_italia_vola_nella_classifica_europea-144724935/

<https://www.panorama.it/news/economia/sharing-economy-italiani-profilo-utenti>

<https://www.bper.it/perche-sceglierci/educazione-finanziaria/progetto-grande/articoli/green-economy>

<https://theumlaut.com/how-uber-and-airbnb-resurrect-dead-capital-4475a2fa91f1>

