

# POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Ingegneria Gestionale e della Produzione

Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Gestionale

Tesi di Laurea Magistrale



## Ripensando Airbnb:

caso studio sulla criminalità nella città di Barcellona

Relatore:

Paolucci Emilio

Candidato:

Calore Chiara  
mat. 298808

Correlatore:

Milone Francesco Luigi

Anno Accademico 2023/2024





## INDICE

Abstract.....	6
<b>1 Airbnb .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Elementi chiave di una prenotazione .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.1 Il ruolo degli host .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1.2 L'alloggio .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1.3 Le recensioni.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.4 La posizione geografica.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.5 Il prezzo .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Il periodo pre-pandemia .....</b>	<b>14</b>
<b>1.2.1 Critiche agli affitti.....</b>	<b>15</b>
<b>1.2.1.1 Aspetti positivi.....</b>	<b>16</b>
<b>1.2.1.2 Aspetti negativi.....</b>	<b>18</b>
<b>1.2.2 Critiche sociali .....</b>	<b>19</b>
<b>1.2.3 Critiche legislative .....</b>	<b>21</b>
<b>1.2.3.1 Divieti.....</b>	<b>22</b>
<b>1.2.3.2 Tassazioni .....</b>	<b>23</b>
<b>1.2.3.3 Laissez faire.....</b>	<b>24</b>
<b>1.3 Airbnb dopo la pandemia da COVID-19.....</b>	<b>24</b>
<b>1.3.1 I viaggiatori nell'era post-Covid .....</b>	<b>25</b>
<b>1.3.2 Gli host nell' era post-Covid.....</b>	<b>27</b>
<b>1.3.3 La risposta di Airbnb contro la pandemia .....</b>	<b>30</b>
<b>2 Airbnb e Criminalità .....</b>	<b>34</b>
<b>3 Airbnb nella città di Barcellona .....</b>	<b>36</b>
<b>3.1 Airbnb a Barcellona prima della pandemia.....</b>	<b>37</b>
<b>3.2 Airbnb a Barcellona nel periodo post pandemico .....</b>	<b>40</b>
<b>4 Raccolta Dati.....</b>	<b>42</b>
<b>4.1 Dataset AirDNA.....</b>	<b>42</b>
<b>4.2 Dataset Criminalità .....</b>	<b>43</b>
<b>4.3 Dataset Ibrido.....</b>	<b>43</b>
<b>4.3.1 Variabili relative alle informazioni dell'annuncio .....</b>	<b>43</b>
<b>4.3.2 Variabili relative ai dati sulle performance .....</b>	<b>44</b>
<b>4.3.3 Variabili strategiche riferite all'host.....</b>	<b>45</b>
<b>4.3.4 Variabili relative alle caratteristiche degli alloggi.....</b>	<b>46</b>

4.3.5	Variabili relative ai crimini commessi sul territorio.....	46
4.3.6	Nuove variabili .....	47
4.3.7	Variabili relative alle forze dell'ordine.....	47
5	Analisi Descrittive.....	49
5.1	Analisi sulle variabili di performance .....	49
5.1.1.	Reservation Days .....	49
5.1.2	RevenueUSD .....	51
5.1.3	Occupation Rate .....	53
5.2	Analisi riferite agli alloggi .....	55
5.2.1	Listing Type .....	55
5.2.2	Cancellation Policy .....	58
5.2.3	Variazione % stanze negli anni .....	61
5.3	Analisi riferite ai crimini .....	61
5.3.1	Tipologie di reati .....	61
5.3.2	Distretti .....	65
5.4	Analisi riferite alle nuove variabili.....	68
5.4.1	Tipologie di reati per distretto .....	68
5.4.2	Airbnb ed effetti sul territorio .....	73
5.4.3	Rapporto fra Airbnb ed alloggi.....	75
5.4.4	Copertura Giudiziaria del territorio .....	77
5.4.5	Centralità degli alloggi Airbnb.....	79
5.5.	Interazione variabili di performance e crimini .....	80
5.5.1.	RevPAN e crimini totali .....	80
5.5.2.	Occupation Rate e crimini totali .....	82
5.5.3.	RevPAN e stazioni di Polizia.....	83
6	Analisi di Regressione .....	85
6.1	Analisi di Correlazione .....	85
6.2	Sample Barcellona.....	86
6.3	Sample zone centrali/periferiche .....	88
6.4	Sample intero appartamento/stanze .....	91
7	Conclusioni e sviluppi futuri .....	94
	Sitografia .....	97
	Letteratura.....	98

# Abstract

La crescita del mercato dedicato agli affitti a breve termine ha avuto un impatto significativo sulle città di tutto il mondo, con Barcellona che viene rappresentata come uno dei casi più emblematici: in questa città il numero di alloggi Airbnb è aumentato considerevolmente negli ultimi anni, portando a un acceso dibattito sui suoi effetti socio-economici. Questo studio, basato su dati raccolti nel periodo 2019-2022 tramite le fonti AirDNA e quelle derivanti dalla forza di polizia municipale Guàrdia Urbana, si pone come obiettivo principale quello di analizzare ed indagare come la criminalità possa potenzialmente influenzare le tendenze del mercato degli affitti a breve termine, andando ad incidere sulle performance degli stessi.

Inizialmente, in questo lavoro di tesi, si è andata ad analizzare la letteratura inerente al fenomeno Airbnb e criminalità, soffermandosi più attentamente nella relazione tra criminalità, presenza di polizia e turismo a livello globale e, in un successivo momento, su come l'attività legata ad Airbnb performi sul mercato locale spagnolo e, nel particolare, nella città di Barcellona.

In seconda battuta sono state prese in considerazione ed esaminate le analisi descrittive delle variabili economiche rilevanti per Airbnb, evidenziandone le trasformazioni avvenute nell'arco temporale prefissato. Oltre alle variabili economiche, sono state analizzate le variabili riconducibili al fenomeno della criminalità, analizzandone i trend ed i cambiamenti durante gli anni. Il lavoro di analisi descrittiva si è concluso studiando queste due tipologie di dati sopra citati in maniera congiunta, per verificare se esistessero delle iniziali correlazioni fra le stesse, valutandone i potenziali impatti condivisi tra crimini e variabili di performance legate agli Airbnb.

L'analisi statistica è stata sviluppata tramite l'utilizzo del software di manipolazione dati denominato Stata e comprende analisi di regressione e di correlazione. Da tali analisi si evince come la criminalità abbia un effetto mediamente non significativo se si considera l'intera città di Barcellona, mentre differenti esiti si hanno se il territorio viene diviso in zone centrali e periferiche, evidenziando come i crimini, nelle zone periferiche, abbiano un effetto negativo e vengano solamente mitigati dalla presenza di unità operative di polizia operanti sul territorio. Nelle zone centrali, al contrario, questo fenomeno appare come meno rilevante, evidenziando le differenze nel mercato degli affitti a breve termine in base al luogo in cui gli Airbnb siano localizzati.

# 1 Airbnb

Airbnb è una piattaforma online operante nel settore dell'ospitalità, che permette ai suoi utilizzatori di alloggiare in strutture private presenti in tutto il mondo. Airbnb è ormai da tutti considerato come il primo (e maggior influente) competitor nel settore dell'ospitalità e del turismo, in contrapposizione agli storici incumbent del mercato, come ad esempio hotel e catene alberghiere.

Airbnb nasce da un'idea semplice ma efficace: proporre una nuova modalità di pernottamento, basata sulla condivisione e sull'abbattimento dei costi. È così che i due founder (Brian Chesky e Joe Gebbia) affittarono durante la conferenza annuale della "Industrial Design Society of America" tenutasi a San Francisco nel 2007 una parte della loro abitazione a dei partecipanti alla convention che, per la grande affluenza riscontrata, non erano riusciti a prenotare un alloggio tramite i canali tradizionali, ormai saturi della domanda. Questo scambio (monetario e culturale) diede vita nel 2008 ad una forma embrionale del progetto, espansosi nel 2009 tramite l'incubatore Y Combination (un acceleratore di startup presente sul suolo americano): questa milestone ha permesso il sempre crescente sviluppo della piattaforma che, nonostante l'espansione negli anni in termini di numeri di host disposti ad affittare posti letto o interi appartamenti e viaggiatori paganti desiderosi di intraprendere delle esperienze fuori dagli standard offerti dal mercato del turismo tradizionale e vita come "locals" dei posti da loro visitati, non ha mai perso lo spirito di condivisione di esperienze alla base della vision iniziale del progetto.

Il funzionamento di Airbnb è nel complesso semplice: gli host possono creare, previa registrazione, un annuncio per il loro alloggio presso la piattaforma online (disponibile sul web o tramite app) specificando la posizione, il prezzo, le caratteristiche peculiari della sistemazione (caricando anche alcune immagini rappresentative) e le regole interne da rispettare. Gli host possono dividersi in due categorie: gli host professionali (ovvero i possessori di diverse attività, che si comportano come operatori commerciali) e gli host non professionali, da qui in avanti chiamati host amatoriali. I viaggiatori possono prenotare gli alloggi direttamente dalla stessa piattaforma sulla quale gli host inseriscono i loro annunci (P2P), sempre previa registrazione.

Non esiste un prototipo di viaggiatore di Airbnb: il contesto farebbe pensare all' "utente tipo" come un giovane adulto, attento alla flessibilità e incline all'adattamento a nuovi contesti, che non soggiorna più di un numero massimo di 2-4 notti nello stesso luogo; contrariamente al pensiero comune, la piattaforma di house-sharing offre una così ampia vasta di soluzioni che ben si adatta a qualunque tipo di viaggiatore e personalità. Il business di Airbnb è cresciuto così notevolmente negli ultimi anni (oltre 7 milioni di alloggi disponibili su oltre 220 paesi) da aver ampliato le proprie proposte rivolgendosi ad un mercato aperto ad ogni esigenza: dal giovane viaggiatore in cerca di flessibilità e bassi costi, alla famiglia che desidera la privacy di un intero appartamento per sé e i propri figli, fino a giungere ai viaggiatori desiderosi di provare esperienze uniche (castelli, ville, persino grotte e imbarcazioni).

Il business di Airbnb non è cresciuto solamente grazie alla presenza di una vasta selezione di alloggi a disposizione. Con il passare del tempo e il crescere del successo della piattaforma, l'azienda statunitense ha diversificato il suo portafoglio di servizi, andando ad aprire nuove frontiere per il suo business: esempi lampanti sono le Experiences, le Adventures e Airbnb for Work

Le Experiences sono dei pacchetti di intrattenimento per gli ospiti basate su una serie di attività, fra le quali figurano lo sport, il cibo e l'intrattenimento andando così a ri-orientare la ricerca non tanto sull'alloggio ma sulle attività, aggiungendo così valore all'esperienza stessa. Per garantire l'affidabilità di questo servizio, Airbnb richiede agli host che offrano la possibilità di far fruire i loro ospiti delle Experiences la sottoscrizione di polizze assicurative emesse da terze parti e l'obbligo di possesso di licenze e autorizzazioni richieste per tali attività, per garantire un migliore servizio e affidabilità ai

propri viaggiatori (Reinhold et.al 2021).

Molto simili alle Experiences sono le Adventures, pacchetti di attività lanciati nel 2019 che permettono, essendo gestite in collaborazione con tour operator locali debitamente selezionati, delle vacanze multi-giornaliere con tariffa quasi all-inclusive (sono presenti vitto e alloggio ma non i trasporti). Le Adventures proposte spaziavano dai safari slow-food ai trekking in destinazioni esotiche, con prezzi che toccavano i picchi di 5000\$ negli USA (Reinhold et.al 2021).

Nello stesso periodo, è stata implementata sulla piattaforma una funzionalità denominata Airbnb for Work, volta ad estendere la sua gamma di strumenti ai professionisti delle prenotazioni attraverso l'integrazione con soluzioni di gestione dei viaggi aziendali. Airbnb for Work ha permesso anche la realizzazione di una collaborazione con WeWork, un'azienda fornitrice di spazi di co-working americana così da facilitare l'accesso a spazi di lavoro e sale riunioni tramite la piattaforma (Reinhold et.al 2021).

L'evoluzione del business di Airbnb, però, non si è fermato solo alle tre soluzioni appena sopra citate. Per i professionisti degli eventi la piattaforma digitale ha introdotto l'opzione per creare pagine dedicate al suo interno che identifichino gli alloggi disponibili per i lavoratori del settore, in luoghi geograficamente vicini all'evento. Anche l'automatizzazione dei processi e delle interfacce ha permesso di mantenere efficienti le transazioni e gli scambi tra host e ospiti sulla piattaforma, aumentando così la propria proposta di valore dedicata agli host professionali e i gestori immobiliari (Reinhold et.al 2021).

Un altro campo esplorato da Airbnb è stato l'investimento in aziende di alloggi e gestione immobiliare. Queste soluzioni hanno ampliato il portafoglio di attività della società, che le ha permesso di entrare in nicchie strategiche del mercato: è questa la chiave dell'espansione del suo business e dell'acquisizione di partner strategici come HotelTonight e Luxury Retreats (Reinhold et.al 2021).

Non tutte le collaborazioni fatte, però, hanno dato i risultati sperati. Il lancio di Niido, un complesso di appartamenti per gli affitti brevi, non ha avuto esito positivo. Gli inquilini già presenti nei complessi abitativi (che dovevano essere poi riconvertiti) hanno accolto male l'offerta, data la natura precedente dei loro contratti di locazione (Reinhold et.al 2021).

Altre azioni di diversificazione del business/engagement di Airbnb perseguite negli anni sono:

- collaborazione con ThinkReservation col fine di aumentare il numero di camere che offrirono il servizio di Bed&Breakfast sulla piattaforma;
- partnership con SiteMinder e OYO, che hanno fornito l'accesso a camere di più di 28000 hotel a livello mondiale;
- investimento in Resy, software di ristorazione che permette di effettuare, direttamente dalla piattaforma di Airbnb, prenotazioni per cene in ristoranti;
- acquisizione di Luckey Homes, società di concierge e gestione degli immobili francese;
- creazione di servizi e contenuti di viaggio per aumentare il flusso di visitatori sulla piattaforma (Airbnb Travel Stories);
- investimento in Accomable, riservato ai viaggiatori con disabilità o esigenze speciali;
- partnership con GoEurope e Hipmunk per la promozione del marchio Airbnb sui loro canali;
- investimento in Gaest, per effettuare prenotazioni per eventi e riunioni;
- collaborazioni con enti del turismo per la promozione locale dei suoi alloggi (Visit Sweden).

(Reinhold et.al 2021).

Il focus di Airbnb sulle attività di marketing e vendita ha comportato un minor impegno nella comunicazione e nel trasferimento del valore rispetto alle rivali agenzie di viaggio online, come Booking.com, Ctrip o Expedia. Tramite queste operazioni, Airbnb ha attratto un traffico diretto notevolmente maggiore sulla sua pagina web, aumentando il suo traffico del 40% in un solo anno (Reinhold et.al 2021).

Le operazioni sopra citate mostrano, quindi, che tra il 2017 e il 2019, l'impegno speso da Airbnb nell'estendere la propria proposta di valore per i fornitori di servizi terzi focalizzati sugli host e gli ospiti è stata notevole. Ciò ha comportato nuovi metodi di interazione con i clienti, l'ottimizzazione dei processi e l'accesso a nuovi cataloghi di proposte per i professionisti.

In conclusione, l'impatto che Airbnb ha avuto sul settore dell'ospitalità è stato di sicuro notevole. Questa piattaforma ha reso più facile e conveniente per i propri utilizzatori la ricerca di alloggi in tutto il mondo e ha inoltre contribuito a promuovere lo spirito di condivisione e comunità fra culture.

## 1.1 Elementi chiave di una prenotazione

Come già citato in precedenza, Airbnb non possiede le camere o le proprietà elencate sul suo sito web, ma opera come una piattaforma peer-to-peer per affitti vacanze, consentendo transazioni sicure tra host e ospiti e permettendo così ai locatori di avere un guadagno extra dalle loro proprietà. L'azienda, quindi, si propone come un intermediario necessario tra estranei per costruire la fiducia tra loro, rispettando i principi della sharing economy e del consumo collaborativo.

Airbnb si rivolge, difatti, ad una nuova categoria di viaggiatori, caratterizzati dalla ricerca di avventure e novità, con una propensione verso le relazioni umane e, di conseguenza, la capacità di "connessione relazionale" fra individui, impegnandosi a perseguire un viaggio all'insegna dei nuovi legami che ciascuno, nell'esperienza, può creare.

In maniera strategica, le inserzioni promosse dalla piattaforma, per risultare attrattive, devono trasmettere, per prima cosa, due forti caratteristiche, fondamentali al viaggiatore: il senso di sicurezza e la protezione. In seconda battuta, elementi fondamentali per rendere un annuncio percepito come affidabile sono: l'offerta di esperienze fuori dal comune (nelle quali, nella maggior parte dei casi, i viaggiatori vengono spronati a sentirsi parte del territorio e della comunità) e le caratteristiche dettagliate dell'alloggio.

Confezionare e, quindi, mostrare al pubblico un buon annuncio è un dettaglio che, al netto delle prenotazioni, cambia significativamente l'andamento del business online degli affitti a breve termine. Le funzioni chiave da implementare per far sì di interfacciarsi con l'annuncio "perfetto" per nei confronti dei viaggiatori sono:

- i ruoli degli host e le loro caratteristiche;
- le caratteristiche degli alloggi;
- la presenza di recensioni;
- la posizione geografica;

- il prezzo.

### 1.1.1 Il ruolo degli host

Nel gergo appartenente alla piattaforma Airbnb, un host è una persona (proprietaria o inquilina) che offre il proprio alloggio o una parte di esso per l'affitto a breve termine ai viaggiatori che utilizzano la piattaforma Airbnb. Per diventare host di Airbnb, è necessario creare un account e pubblicare un annuncio, il quale deve includere informazioni sull'alloggio, come la posizione, le dimensioni, le foto, le caratteristiche e i prezzi.

Il ruolo dell'host, in questo ecosistema, diventa quindi di vitale importanza. Non dobbiamo dimenticare che, nell'atto della prenotazione, vi è una forte asimmetria informativa fra i viaggiatori e chi, di fatto, offre il servizio. Chi intende prenotare una sistemazione sulla piattaforma, si troverà davanti (per definizione del servizio) ad una eterogeneità di annunci, il che complica notevolmente effettuare una scelta consapevole di cosa si stia acquistando. Il ruolo chiave svolto quindi dall'host diventa quello di indirizzare i turisti verso le offerte di alloggio a loro più adatte (Yao et.al 2019).

Anche l'host si trova dinnanzi, a sua volta, degli ostacoli: è altrettanto difficile, per loro, capire gli attributi dell'annuncio che potrebbero essere più efficaci nel segnalare la qualità del servizio, migliorarne la probabilità di prenotazione e ottenere così una posizione di rilievo sul mercato tra i numerosi concorrenti sulla stessa piattaforma.

Per ovviare a queste problematiche, i proprietari o chi per loro affitta una porzione della loro proprietà, inseriscono una serie di dettagliate descrizioni non solo sulle caratteristiche dell'alloggio presentato, ma anche sulla loro persona: questo comportamento, seppur all'apparenza banale, permetterebbe ai viaggiatori di avere una prima panoramica su chi si stia con loro interfacciando (e trasmetterebbe anche un segnale su quanto bene e con cura l'host tenga e gestisca la proprietà) e, dato ancor più importante, aumenterebbe le probabilità di prenotazione del 37,12% e del 44,50% di annunci che, rispettivamente, presentino o non presentino recensioni da parte di altri viaggiatori. Se l'identità dell'host è verificata (ovvero Airbnb possiede i documenti dell'host, da lui precedentemente caricati sulla piattaforma), le probabilità di prenotazione dell'inserzione aumenterebbero del 13,10% e del 23,48% per i due gruppi (Yao et.al 2019).

Nell'ecosistema Airbnb, come forma di riconoscimento aggiuntiva agli host che abbiano mantenuto standard di eccellenza per un lungo periodo di tempo ai propri ospiti, si è coniato un termine distintivo denominato "Superhost". Questa assegnazione (supportata da un badge speciale da sfoggiare all'interno della piattaforma) è un riconoscimento esclusivo che ha dimostrato essere correlato con una forte probabilità di aumento delle prenotazioni se posseduto (Yao et.al 2019).

### 1.1.2 L'alloggio

Nella selezione dell'alloggio, la qualità percepita della camera e i servizi inclusi nell'offerta sono determinanti chiave per la scelta da parte dei viaggiatori. La difficoltà di questo passaggio chiave nell'esperienza con la piattaforma è caratterizzata da una asimmetria informativa da parte dell'interessato nei confronti dell'host: infatti, nel settore turistico, alberghi e altre sistemazioni storicamente appartenenti al settore turistico hanno sviluppato negli anni varie tipologie di segnali per affermare la loro credibilità e qualità. Per gli hotel, ad esempio, è stata adottata una scala di ranking basata su una votazione universalmente adottata tramite stelle (da 1 a 5). Inoltre, per un albergo, appartenere ad un brand ben definito gli riconosce un'affidabilità maggiore rispetto ad altre strutture indipendenti.

Questi segnali di qualità adottati dagli hotel tradizionali, non possono venire applicati (per ovvie ragioni) sulle performance degli annunci nel mercato Airbnb.

Nel contesto di piattaforma, un metodo per garantire una parvenza di affidabilità sono le recensioni lasciate da precedenti viaggiatori (argomento che tratteremo nel prossimo paragrafo). Altra metodologia egualmente efficace sono le descrizioni dettagliate riguardo le caratteristiche dell'alloggio e tutte le peculiarità distintive. Di seguito vedremo alcuni dei fattori che più influenzano le prenotazioni su Airbnb e qualche requisito che, invece, ne diminuisce l'attrattività.

Generalmente, siamo portati a pensare che tutti i viaggiatori che utilizzino la piattaforma siano interessati ad un'esperienza, durante il viaggio, alla volta della condivisione e dell'adattamento alle tradizioni locali. È emerso, però, che non tutti abbraccino questa affermazione nella sua totalità. Infatti, è stato riscontrato come la privacy sia un fattore fondamentale per la scelta del proprio alloggio.

In confronto alle camere condivise, le inserzioni con una stanza privata sono preferite con probabilità aggiuntive del 60,37% se si considerano gli annunci che presentano delle recensioni al loro interno e del 49,94% per gli annunci privi di recensioni. Le inserzioni di un'intera proprietà sono anch'esse preferite con probabilità aggiuntive del 302,09% e del 281,42%, rispettivamente appartenenti al gruppo con e senza recensioni (Yao et.al 2019).

Stessa situazione è reiterata per i servizi: anche qui vi è un aumento delle prenotazioni se l'alloggio presenta dei bagni ad uso esclusivo dell'inquilino a breve termine o se ve ne siano più di due nella stessa locazione, seppur condivisi (28,75% e 2,03% di aumento) (Yao et.al 2019).

Altri fattori graditi dagli ospiti sono:

- la presenza di una cucina, poiché è un servizio esclusivo e distintivo di Airbnb che gli hotel tendenzialmente non offrono;
- l'inserzione nell'annuncio di temi (in particolare, quello riferito alle famiglie con figli);
- la presenza di letti rispetto alla presenza di divani o divani-letto per il riposo notturno;
- se la soluzione prenotata fosse una condivisa con altri ospiti, avere un'area dove interagire socialmente (es: grande living, area relax ecc.) è solitamente un attributo apprezzato dai viaggiatori;
- ville e case indipendenti sono preferite (rispettivamente occupano il 27,82% e il 3,57% del mercato), a scapito delle soluzioni B&B, riconosciute come troppo lontane dal modello di business della piattaforma;
- la presenza di biciclette, ombrelli o passeggini per bambini da utilizzare durante il soggiorno;
- la possibilità di effettuare una prenotazione immediata e una politica di rimborso flessibile suggeriscono una maggiore possibilità per gli host di vedere prenotati i loro alloggi (+24,27%, +51,89%). Sgraditi sono invece le politiche di verifica degli ospiti (sia tramite ID che tramite telefono, presentano un trend negativo del -4,67% e del -3,59% rispetto ad annunci simili ma senza questa modalità di prenotazione);
- la presenza di connessione alla rete internet;

- contro intuitivamente, dei costi aggiuntivi di pulizia invogliano alla prenotazione dell'alloggio privo di recensioni poiché sono considerati come un segnale di igiene e di interesse da parte dell'host di cura per la propria abitazione e chi vi alloggia.

(Yao et.al 2019)

Dagli elementi appena presentati possiamo trarre, come conclusione, che un host che presti un servizio di alloggio temporaneo sulla piattaforma Airbnb dovrebbe tener conto, come attributi fondamentali della sua offerta, la privacy nei confronti dei suoi ospiti e un pool di servizi aggiuntivi per rendere l'esperienza vissuta più attraente rispetto ai competitor.

### 1.1.3 Le recensioni

Come già citato nel precedente paragrafo, le recensioni sono il requisito più importante, da parte dei viaggiatori che prenotano sulla piattaforma, per la scelta di un annuncio (e, di conseguenza, di un luogo) dove pernottare. Le inserzioni, infatti, possono o meno avere a loro allegate dei commenti (con voto espresso su una scala di valutazione da 1 a 5 o, talvolta, con voto e testo) e la presenza o assenza di questi ultimi costituisce un divario importante nella scelta.

In generale, un annuncio medio con recensioni online ha una probabilità di essere prenotato dal 15% al 20% più alta rispetto agli annunci con attributi simili ma privi di commenti. Poiché le recensioni online vengono frequentemente utilizzate dagli ospiti per valutare la qualità degli annunci, il grado di asimmetria delle informazioni è inferiore nel segmento di mercato "con recensioni" rispetto al suo corrispettivo "senza recensioni". Conseguentemente, gli ospiti saranno più fiduciosi sulla qualità dell'annuncio durante la prenotazione di un annuncio che presenti delle recensioni al suo interno (Yao et.al 2019).

Per le inserzioni con recensioni, una descrizione dettagliata delle inserzioni in termini di testo e immagini può aumentare le probabilità di prenotazione dell'1,77% (se presente solo il testo) e del 15,46% (immagini e testo).

Nel caso non siano presenti recensioni/voti/commenti, qualsiasi informazione aggiuntiva che gli ospiti possano recuperare sarebbe a vantaggio delle probabilità di prenotazione (dal 7,43% per cento al 13,11%).

La valutazione complessiva delle recensioni, la frequenza delle recensioni e la tempestività delle recensioni migliorano ulteriormente questo effetto del passaparola (1,95%, 12,45% e 1,21%, rispettivamente) (Yao et.al 2019).

Tuttavia, un numero più alto di recensioni sembrerebbe non influire sulle prenotazioni in maniera impattante. Questo fatto si verifica poiché Airbnb utilizza un sistema di recensioni tra pari che incentiva gli host e gli ospiti a dare recensioni positive l'uno all'altro. Tenendo presente questo sistema, quindi, la quantità delle recensioni ha meno influenza rispetto ai contenuti effettivi delle recensioni.

Questo fenomeno spiega il limitato effetto del numero di recensioni e l'influenza relativamente maggiore di altri fattori legati alle recensioni sulle probabilità di prenotazione delle inserzioni di Airbnb (Yao et.al 2019).

La frequenza delle recensioni indica anche la popolarità dell'inserzione e quindi ha una posizione più importante nel processo decisionale degli ospiti rispetto ad altri fattori legati all'annuncio.

Possiamo quindi definire le recensioni come uno strumento utile a diminuire l'asimmetria informativa fra host e ospiti. Nonostante questo, per essere efficaci, devono essere strutturate in un modo corretto ed essere complete, per fornire ai viaggiatori tutte le informazioni a loro utili e necessarie.

### **1.1.4 La posizione geografica**

La posizione geografica di un alloggio, in un annuncio presente su Airbnb, è un fattore cruciale per aumentare il fattore di prenotazioni. La posizione dell'alloggio può essere generalmente correlata all'ambiente, alla comodità del quartiere e all'accessibilità dai principali punti di interesse.

Prendendo Londra come esempio, avere un alloggio situato nelle parti centrali della città è un fattore cruciale: essere a 1 km dalla stazione della metropolitana più vicina comporterebbe una diminuzione delle probabilità di prenotazione tra il 5,39% e il 10,98%. Per una metropoli come Londra, il centro della città potrebbe essere affollato e rumoroso per i residenti, ma rappresentare per gli ospiti Airbnb un'eccellente comodità da tenere in considerazione (Yao et.al 2019)

Airbnb, d'altro canto, implementa dei sistemi di segnalazione tramite la sua piattaforma volti ad invogliare i visitatori a prestare attenzione alle zone più popolari, ovvero quelle che ricevono in media un numero maggiore di prenotazioni (che, non casualmente, sono anche quelle più centrate e di maggior interesse rispetto alla geografia cittadina). Un alert viene emesso ogni volta che una regione diventa popolare tra i viaggiatori affini. Le probabilità per gli host di vedersi prenotato il proprio alloggio saranno del 2,56% ogni 100 prenotazioni di alloggi vicini a quello di sua proprietà. Questo effetto riflette l'andamento correlato e positivo fra la popolarità della regione e la probabilità di prenotazione (Yao et.al 2019).

### **1.1.5 Il prezzo**

Il prezzo si configura come l'ultimo fondamentale attributo per invogliare gli ospiti a scegliere un annuncio di un host piuttosto che quello di un concorrente. Similmente ad altre merci, il prezzo è un attributo importante che determina le vendite delle inserzioni.

Tendenzialmente, si è propensi a pensare che una diminuzione dei prezzi abbia una correlazione diretta con l'aumento delle prenotazioni. In molti casi, questo ragionamento trova riscontro nella realtà: difatti, prendendo come esempio Londra, una diminuzione di dieci sterline (£10) del prezzo di ogni notte per persona di un alloggio aumenterebbe le probabilità di prenotazione del 13,92% per gli annunci che presentano delle recensioni e un aumento delle prenotazioni del 3,38% per le inserzioni prive di recensioni (Yao et.al 2019).

In altri casi, però, uno sconto dei prezzi potrebbe creare un senso di sfiducia negli utilizzatori della piattaforma, che risulterebbero ostacolati dall'effettuare nuove prenotazioni. Durante il periodo settimanale (dove la maggior parte degli annunci presenta un prezzo al pubblico minore rispetto a quello visualizzato durante il weekend) scontare ulteriormente il proprio alloggio diminuisce la probabilità di ricevere una prenotazione dell'8,45%. Questo fenomeno è sostanzialmente più impattante per gli annunci che non presentino al loro interno delle recensioni, mentre chi ne usufruisce limita l'effetto negativo e, se l'alloggio è particolarmente popolare fra le inserzioni, inverte il trend, andando a toccare picchi di prenotazioni (fino a +11,55%) (Yao et.al 2019).

## 1.2 Il periodo pre-pandemia

Come citato nel precedente, la piattaforma Airbnb ha avuto una notevole crescita nei suoi primi anni di vita: la sua vasta rete di affittuari e la popolarità acquisita nel tempo fra i viaggiatori hanno permesso alla piattaforma di prenotazioni di alloggi privati online di avere oltre 60 milioni di ospiti registrati in tutto il mondo.

Questa forma di modello di business ha preso notevolmente piede nel mercato moderno degli ultimi anni, andando a coniare nuovi termini come *sharing economy*<sup>1</sup> o *gig economy*<sup>2</sup>. Le piattaforme aderenti a questo modello economico, formalmente definite come “piattaforme digitali on-demand” consentono una sempre più organizzazione del lavoro volta alla flessibilità e allo sviluppo di nuove forme di imprenditorialità, che potrebbero causare perturbazioni in segmenti di mercato consolidati e la sostituzione di alcuni incumbent all’interno degli stessi (Burtch et.al 2016).

Tali cambiamenti sono influenzati da una nuova forma di imprenditorialità locale, che si dimostrano particolarmente attraenti per tutta la fetta della popolazione che risulta sotto-occupata o disoccupata, offrendo flessibilità in termini lavorativi (orari, giornate di lavoro...) e creativi (creazione di nuove forme di imprenditorialità) che consentono ad un sempre più elevato numero di neo-imprenditori di perseguire un progetto imprenditoriale nascente tramite una migliore allocazione delle risorse da loro possedute (Burtch et.al 2016).

La fonte attrattiva delle piattaforme della *gig economy*, infatti, è un elemento chiave nella vita dell’uomo moderno: il tempo. Offrendo come risorse chiave l’allocazione strategica delle risorse e degli asset, la flessibilità nella pianificazione e, in genere, una fonte di reddito stabile (o anche, in alcuni casi, maggiore) non resteremo sbalorditi dal capire il perché del successo di queste nuove fonti imprenditoriali.

Le piattaforme digitali appartenenti a questa categoria, quindi, rappresenterebbero un’opportunità in più per chi è, già precedentemente, un imprenditore: creare un proprio progetto di business secondario, tramite la *gig economy* e le sue caratteristiche, non pare più così limitante.

Eppure, la maggioranza degli adottanti non sono stati imprenditori già formati da anni di precedenti esperienze, ma individui estranei a questo mondo, che hanno saputo reinventare la propria vita a favore di una nuova possibilità di futuro. Nello specifico, si può notare come la disoccupazione o la sottoccupazione siano fattori quasi fondamentali per l’avvio di nuove attività imprenditoriali (Burtch et.al 2016): opzioni di impiego offerte non accettabili portano queste categorie di persone a intraprendere sempre più tali nuove forme di attività imprenditoriali, dato anche un loro costo opportunità significativamente inferiore a quello dei lavoratori a tempo pieno. Si apre, quindi, un nuovo scenario che porta alla riflessione se queste nuove forme di imprenditorialità siano delle opportunità o se, invece, siano una necessità per chi si trova in momenti di difficoltà.

Internet e, specificamente, il Web 2.0 hanno permesso una crescita esponenziale di questo fenomeno e l’assunzione, da parte dello stesso, di peculiari caratteristiche (Gutiérrez et.al 2017) e facendo diventare, di fatto, internet come una necessità per la nostra vita quotidiana e tutte le attività ad essa inerenti (Yao et.al 2019).

Eppure, non tutto ciò che pare significare opportunità viene automaticamente tradotto in successo. Vi è, infatti, una relazione negativa e significativa tra l’ingresso della piattaforma e le misure dell’attività

---

<sup>1</sup> modello economico basato su pratiche di scambio e condivisione di beni e/o servizi (Lessig, 2007)

<sup>2</sup> Forma di organizzazione economica basata sul lavoro a progetto, on-demand, freelance e occasionale che garantisce ai lavoratori flessibilità e possibilità di conciliazione con impegni diversi (2009)

imprenditoriale (Burtch et.al 2016). Questo risultato va ad evidenziare come le piattaforme della gig economy non avvantaggino ogni forma di attività imprenditoriale, ma solo quelle che effettivamente si identifichino come disruptive per il mercato di appartenenza. Ciò comporta, quindi, solo un'apparente fonte di reddito o di guadagno per la forza lavoro non attualmente occupata e non un sicuro appiglio economico a cui aggrapparsi in caso di necessità.

In questo paradigma economico che risulta quasi inarrestabile come crescita, Airbnb è stata riconosciuta come una degli esempi di piattaforma appartenente alla gig economy che più ha rappresentato la riuscita dell'idea basata sul connettere individui diversi attraverso nuove forme di business, andando a trasformare, in modo quasi naturale nel tempo, milioni di suoi utilizzatori in imprenditori immobiliari a tutti gli effetti, celebrandola come: "L'esempio più prominente di una nuova ed enorme sharing economy" (Quagliari-Domínguez et.al 2016). Eppure, durante la sua crescita negli anni, non sono mancati i dibattiti riguardanti tematiche sociali e legali legate alla presenza (talvolta ingombrante) di Airbnb nel consolidato settore del turismo.

### 1.2.1 Critiche agli affitti

Airbnb, come azienda, ha presentato nei primi anni di vita, una forte crescita di utilizzatori per entrambi i lati della piattaforma (host e viaggiatori). Questa crescita drastica ed esplosiva posa le sue fondamenta sulla strategia di networking perseguito efficacemente nel tempo (che ha portato ad una propagazione delle informazioni) e al miglioramento delle tecnologie implementate dalla piattaforma stessa (Barron et.al 2020).

Il mercato dove Airbnb si è andata a collocare è quello degli affitti e, nel generale, quello del turismo. Precedentemente alla sua entrata nel mercato, le tipologie di affitto associate alle abitazioni non erano molteplici: ne esisteva solo una, quella dell'affitto a lungo termine. Gli affitti a breve termine erano invece esclusive di tutte quelle strutture (es. alberghi) adibite solamente alla ricezione professionale di viaggiatori per brevi periodi di tempo.

Di conseguenza, l'affitto ad inquilini a breve termine in strutture non professionali era una strada impensabile e non percorsa prima del 2008. Con l'avvento della condivisione di porzioni della propria casa o, direttamente, di intere locazioni, la segmentazione sul lato dell'offerta è diventata sempre meno netta, andando a riconvertire unità abitative (da sempre utilizzate come fonte di reddito tramite l'affitto a lungo termine) in proprietà idonee ad essere utilizzate anche come fonte di guadagno a breve termine (Barron et.al 2020).

Con l'avvento della condivisione di case, si è sempre più andata a delineare una segmentazione fra i mercati appartenenti al breve e al lungo termine, nonostante il prodotto finale (ovvero l'abitazione) sia essenzialmente identico. Questa segmentazione deriva dalle seguenti ragioni:

- gli ospiti a breve termine potrebbero avere esigenze differenti rispetto agli inquilini a lungo termine;
- gli affittuari a lungo termine godono di diritti e protezioni che non sono riconosciuti agli affittuari a breve termine;
- i contratti di affitto fra le due modalità di canoni presentano delle differenze legali per la loro stipulazione

(Barron et.al 2020).

Anche se dal lato dell'offerta la segmentazione è apparentemente meno netta, si poteva riscontrare storicamente una struttura dei prezzi degli affitti a breve termine più elevata, essendo stati i mercati, da sempre, separati.

Con l'introduzione delle piattaforme di affitto P2P, questa segmentazione è diventata ormai estremamente labile, andando a trasformare proprietà da sempre utilizzate per la rendita come affitti a lungo termine anche in alloggi per gli affitti a breve termine.

Questa trasformazione ha avuto luogo soprattutto in quartieri dove i proprietari di immobili residenziali, spinti dall'idea di un guadagno a breve termine tramite la piattaforma, hanno convertito delle unità che affittavano a lungo termine in sole e dedicate unità di affitto a breve termine o integrando, in un contratto di locazione a lungo termine, delle clausole di affitto a breve termine (Wachsmuth et.al 2018). Il fenomeno, nel breve periodo, è andato ad intaccare significativamente l'offerta proposta dagli incumbent del mercato turistico (gli alberghi) che, possedendo una proposta statica delle proprie camere (e quindi una forte inelasticità alla domanda), hanno risentito notevolmente dell'aumento, nel loro stesso mercato, di nuovi alloggi disponibili a breve termine come concorrenza (Barron et.al 2020).

Un esempio esplicativo del fenomeno è stato l'impatto dell'ingresso di Airbnb nell'industria alberghiera Texana, dove si è verificato (soprattutto nella parte inferiore della curva della domanda, quella rappresentata dai consumatori più sensibili al prezzo), una cannibalizzazione, focalizzata soprattutto agli hotel di fascia medio/bassa (Burtch et.al 2016). Sempre prendendo come esempio il suolo americano, possiamo notare come lo spostamento di tali forme di canoni di locazione abbiano creato un divario di rendita sugli affitti in quartieri di New York City "post-gentrificati", ovvero che hanno subito (oltre ad un aumento del costo degli affitti) uno spostamento in massa della popolazione. Tali zone sono, in ordine: Times Square, Williamsburg, Lower Manhattan, Manhattan e Midtown (Wachsmuth et.al 2018).

Si può quindi facilmente dedurre che Airbnb ha avuto un impatto positivo sui prezzi delle case e degli affitti. Questo effetto è ritenuto più significativo nei codici postali con una percentuale più bassa di proprietari-occupanti, coerentemente con il fatto che i non proprietari-occupanti sono più propensi a riallocare le loro case dal mercato a lungo termine a quello a breve termine, andando così ad aumentare i prezzi per tutte le soluzioni di affitto a lungo termine (Barron et.al 2020).

È inoltre ormai chiaro che nelle prospettive future saranno sempre più le abitazioni che verranno progettate per far fronte a questa nuova domanda di mercato, andando ad esempio a presentare delle strutture distaccate (ma sempre all'interno della stessa proprietà) adibite a sole residenze per affitti a breve termine. La quantità di camere d'albergo, invece, a fronte di questa perturbazione del mercato, sono destinate a diminuire. Entrambe queste casistiche, però, saranno oggetto di aggiustamenti in base alle caratteristiche del territorio dove sorgeranno e della severità delle normative locali (Barron et.al 2020).

Nei prossimi sotto-paragrafi ci concentreremo più nel dettaglio sugli aspetti positivi e negativi della campagna di rimodulazione degli affitti perpetrata da Airbnb, avvenuti negli anni precedenti alla pandemia di Covid-19

### **1.2.1.1 Aspetti positivi**

Come si è potuto identificare nel paragrafo 2.1 Critiche agli affitti, Airbnb è responsabile di uno shock che non presentava (fino al momento della sua entrata nel mercato) dei precedenti nei settori del turismo e dell'immobiliare. Nonostante vi siano molte polemiche incentrate su questo ormai leader di mercato, le opinioni positive e, anzi, a favore dell'idea e dell'operato di Airbnb non sono marginali.

In primo luogo, la critica più aspra nei confronti di Airbnb è che, quest'ultimo, sia la causa dell'aumento del prezzo degli affitti a lungo termine, con una conseguente diminuzione della qualità della vita dei residenti. Infatti, non vi è nessuna clausola che la riallocazione degli affitti dal mercato a lungo termine a quello a breve termine prevedano una maggiorazione (in termini economici) dei canoni.

Potrebbero esserci ragioni, da parte dei proprietari, per preferire l'affitto a breve termine rispetto a quello a lungo termine anche se i canoni previsti a breve termine sono più bassi. Una ragione potrebbe essere che non si gradisca la restrittività di un contratto di affitto a lungo termine (ad esempio per le case vacanze) e il non affittare ad un inquilino a lungo termine potrebbe potenzialmente aumentare il valore dell'immobile per altri utilizzi, come il permettere a familiari o amici di soggiornare per brevi periodi o attendendo la possibilità di affittare la locazione a canoni a lungo termine più alti nel futuro sfruttando gli aumenti nella domanda a breve termine sul mercato (Barron et.al 2020).

Non è detto, inoltre, che tutte le proposte presenti sulla piattaforma e disponibili per l'affitto siano state ricollocate da una tipologia di affitto alla sua controparte. Vi sono, infatti, dimostrazioni nelle quali si evince che l'intero stock abitativo locale (ovvero la somma di tutte le unità occupate dagli affittuari, occupate dai proprietari e vuote) non sia influenzato dall'ingresso di Airbnb nel mercato. Quindi, la piattaforma di Airbnb, con il suo funzionamento, permette di sfruttare capacità locativa in eccesso che, altrimenti, potrebbe rimanere inutilizzata (Barron et.al 2020).

Oltretutto, anche se vi fosse riallocazione delle abitazioni dal mercato degli affitti a lungo termine a quello degli affitti a breve termine, gli aumenti dei prezzi degli affitti hanno mostrato un trend di scarsa crescita nelle aree dove i proprietari occupavano maggiormente le loro proprietà. Questo fenomeno non è di difficile comprensione: se vi sono più proprietari occupanti è minore il rischio che vengano alla luce fenomeni di ri-allocazione e che questi ultimi siano temporanei o avvengano solo nei periodi in cui vi sia una sotto-allocazione dell'immobile. In aggiunta, il fatto che l'effetto dovuto al rapporto dei prezzi sulla piattaforma sia positivo suggerisce che il fenomeno dell'home-sharing abbia aumentato significativamente il valore delle proprietà per i loro proprietari e che, la presenza di esternalità negative dovute all'utilizzo di Airbnb per quanto riguarda i prezzi di vendita delle case e i canoni d'affitto, non sono così significative da influenzare gli effetti di riallocazione (Barron et.al 2020).

Sempre riguardo l'aumento dei canoni d'affitto, è d'obbligo precisare che per le proprietà che hanno avuto un nuovo uso migliore e più alto grazie all'emergere di Airbnb negli ultimi anni, non vi è stato un periodo prolungato di speculazione e di graduale aumento dei canoni effettivi, ma piuttosto uno shock esogeno al canone potenziale (Wachsmuth et.al 2018). È inoltre d'obbligo specificare che l'aumento del prezzo associato alle abitazioni in una data località non pare una bolla speculativa, ma, anzi, si manifesta come una forma di diretta capitalizzazione del valore finale di ogni abitazione (Barron et.al 2020).

Da non sottovalutare è, per giunta, la possibilità che non siano i proprietari delle abitazioni a mettere direttamente loro gli annunci, ma che, gli stessi affittuari, abbiano la capacità di vedere le possibilità che questo mercato offre. Anche se gli inquilini avessero sottoscritto un contratto a lungo termine potrebbero (nei limiti dai proprietari concessi), subaffittare porzioni o l'intero locale da loro temporaneamente occupato, andando così ad aumentare la domanda di affitti sia nel breve periodo (per i viaggiatori) sia nel lungo periodo (data la possibilità, più persone saranno invogliate a sottoscrivere contratti a lungo termine se quest'ultimi permettessero delle opportunità marginali per recuperare il canone pagato). Dal breve termine, dove l'offerta è anelastica, si potrebbe creare uno scenario di lungo termine dove è presente una sempre maggiore espansione dell'offerta abitativa nel territorio (Barron et.al 2020).

Un altro effetto considerevolmente a favore dell'entrata di Airbnb sul mercato è l'effetto turistico che la piattaforma può incentivare sul territorio locale. Questo effetto esterno e positivo provocherebbe un afflusso di denaro in una zona molto ristretta, che confluirebbe come ricavo diretto nelle imprese locali, andando ad aumentare la domanda di spazio nei quartieri e, come diretta conseguenza, l'aumento dei tassi di affitto non solo a breve termine, ma anche a lungo termine, con un notevole ricavo per i proprietari e riportando un equilibrio nel rapporto fra prezzo e affitto (Barron et.al 2020).

Un esempio dell'impatto positivo di Airbnb sull'economia cittadina è quello perpetrato nella metropoli di New York, che ha visto una crescita nei quartieri più periferici della città, andando a spostare il turismo in zone più periferiche della città come Harlem, North Manhattan, Bedford-Stuyvesant, Lower East Side e Brooklyn.

New York City presenta 2,2 milioni di unità abitative occupate da affittuari e solo 12.200 inserzioni Airbnb di intere abitazioni affittate frequentemente. Pertanto, considerando lo stock totale di alloggi a livello urbano, non più dello 0,5% degli alloggi in affitto di New York è stato convertito in affitti a breve termine, un numero decisamente minore di quanto ci si potesse aspettare.

Harlem, Manhattan e Bedford-Stuyvesant sono le aree che non sono ancora state seriamente colpite da Airbnb, ma che presentano un'alta probabilità di esserlo seriamente nel prossimo futuro, a causa dei guadagni più elevati della media riscossi dai proprietari in queste aree, utilizzando Airbnb. Lower East Side e parti di Harlem e Brooklyn sono invece aree già state fortemente colpite da Airbnb, ma che posseggono ancora ampi margini di impatto nel prossimo futuro.

Non c'è dubbio, quindi, che nella città di New York sia in corso una redistribuzione sempre più importante dell'attività affittuaria. Airbnb si limita a spostare le opportunità di profitto dal settore turistico a quello locale/spaziale anche se, i 657 milioni di dollari di entrate annuali generate da Airbnb a New York City sono ancora inferiori ai quasi 10 miliardi di dollari di entrate annuali delle camere d'albergo in città, suggerendo che il mercato dell'hotellerie tradizionale sia ancora fondamentalemente solido in grandi città come quella presa in considerazione (Wachsmuth et.al 2018).

### 1.2.1.2 Aspetti negativi

Come già espresso in precedenza, si è potuto notare nel tempo, con la crescita di Airbnb e la conseguente adesione di sempre più host alla piattaforma, un aumento dei prezzi riguardante gli affitti a lungo termine nelle zone interessate dal fenomeno, andando ad alimentare il pensiero che le piattaforme di condivisione di case P2P aumentino il costo della vita per gli inquilini locali, beneficiandone principalmente i proprietari e i turisti non residenti, ma non la comunità. Riducendo le frizioni nel mercato peer-to-peer per gli affitti a breve termine, le piattaforme della gig economy inducono i proprietari a passare dalla fornitura di alloggi a lungo termine, in cui sono più propensi a partecipare i residenti, alla fornitura di alloggi a breve termine, in cui sono più propensi a partecipare i non residenti. Poiché l'offerta di alloggi totale è fissa o anelastica nel breve periodo, questo fa aumentare il tasso di affitto nel mercato a lungo termine e ne diminuisce le unità disponibili per i residenti (Barron et.al 2020).

Uno degli effetti più negativamente significativi della diffusione di Airbnb nelle zone residenziali è la possibilità di avere degli effetti esterni che vadano a creare delle problematiche in termini di benessere e percezione, che porterebbero non a dei ricavi, ma a delle perdite sui canoni d'affitto, in contrapposizione all'ideale generale e condiviso. Un banale esempio è quello dell'inquinamento acustico o del disturbo seriale da parte degli affittuari a breve termine nei confronti dei residenti, tale da rendere il quartiere un luogo insospitale. I comportamenti sconsiderati perpetrati nel lungo periodo potrebbero causare dei malumori nel vicinato, riflettendosi in modo negativo sull'host: potrebbero verificarsi casi di esclusione dalla socialità della comunità e vincoli all'affitto dalle associazioni dei proprietari di case. Quest'ultima azione si è rivelata estremamente presente come risorsa per combattere il business locale della piattaforma, diventando un ostacolo inaspettatamente grande all'espansione di Airbnb (Barron et.al 2020).

Altre problematiche comuni riscontrate nelle pratiche degli affitti a breve termine sono:

- gli ospiti potrebbero essere più inclini a causare la svalutazione del patrimonio immobiliare rispetto agli inquilini sotto contratto a lungo termine;

- la violazione di normative vigenti in materia di edilizia abitativa e dell'uso del suolo nelle località in cui Airbnb opera;
- la rimozione degli inquilini occupanti a lungo termine
  - se questi appartengono ad una fascia di popolazione poco abbiente, caratterizzata da bassi redditi, si creeranno situazioni di disagio sociale e di gentrificazione senza riqualificazione.

(Wachsmuth et.al 2018)

Quest'ultima problematica è uno degli argomenti sociologicamente più complessi del fenomeno di Airbnb: con la crescita della piattaforma si è venuta a creare una nuova forma di gentrificazione, in cui i quartieri culturalmente desiderabili e internazionalmente riconoscibili vengono trasformati in aree per turisti e investitori, a scapito degli abitanti locali. Questo accade poiché Airbnb offre ai proprietari di case un modo per guadagnare di più affittando i loro appartamenti a breve termine, anziché a inquilini a lungo termine. Tale operazione porta ad un aumento dei prezzi degli affitti e a un calo della disponibilità di alloggi per i residenti locali (Wachsmuth et.al 2018).

New York è un esempio lampante di questo fenomeno. Nella metropoli statunitense vi è un calo dell'offerta effettiva di alloggi a lungo termine, causa principale dell'aumento considerevole dei prezzi per l'offerta rimanente. Il mercato immobiliare di New York presenta, infatti, un'elasticità al prezzo dell'offerta estremamente bassa, ed è probabile che questi impatti sui prezzi al rialzo persistano oltre il breve termine, poiché non è possibile introdurre facilmente nuova offerta abitativa in risposta all'aumento della domanda da parte degli affitti a breve termine (Wachsmuth et.al 2018).

Nonostante, come visto nel paragrafo precedente, il numero di appartamenti affittati sulla piattaforma sia esiguo rispetto al numero di posti letto offerto dalle forme di alloggio turistico tradizionale, nel 2016 a New York sono state autorizzate solo 16.300 nuove unità abitative e ne sono state completate 23.200. Ciò significa che l'attività di Airbnb potrebbe aver annullato una fetta del mercato immobiliare che oscilla fra la metà e i tre quarti di offerta di nuovi alloggi in città. Nel sub-mercato di Manhattan, nel 2016 sono state autorizzate solo 4.000 nuove unità abitative, mentre sull'isola c'erano 7.000 inserzioni Airbnb di intere abitazioni affittate frequentemente. Questi dati promuovono una visione estremamente negativa sul futuro abitativo della "Grande mela": ciò che superficialmente sembra essere la costruzione di nuovi alloggi in città è in larga misura la produzione di nuovi hotel senza licenza (Wachsmuth et.al 2018).

In conclusione, Airbnb ha introdotto nel tempo un flusso di potenziali investimenti nel mercato immobiliare. Questi flussi sono sistematici, ma fortemente disomogenei, il che crea un divario di rendita fra i quartieri più desiderabili e quelli più periferici.

Il mercato degli affitti a breve termine è quindi fautore di una mercificazione massiccia degli alloggi presenti sui territori coinvolti, talvolta ostacolati dalla società civile e, come vedremo successivamente, dallo stato.

### **1.2.2 Critiche sociali**

Le critiche rivolte verso la piattaforma online Airbnb non si sono fermate solo alla tematica riguardante l'aumento del prezzo degli affitti. Nei seguenti sotto-paragrafi vedremo alcuni dei fenomeni sociali ad alto impatto negativo sulla società, di cui Airbnb è stato accusato esserne fautore.

Avevamo già citato, nel paragrafo precedente, il fenomeno della gentrificazione, ovvero la trasformazione di un quartiere di classe media in un'area relativamente ricca ed esclusiva, caratterizzata dalla proliferazione di locali di intrattenimento e turistici a sfavore dei locali residenti in tale area.

La gentrificazione transnazionale può essere considerata come un processo in cui gli attori globali del capitale immobiliare e del turismo collaborano con gli attori locali per riqualificare aree urbane precedentemente disinvestite, al fine di produrre proprietà immobiliari a reddito elevato per i consumatori globali (Wachsmuth et.al 2018). Questo è stato da sempre l'obiettivo di Airbnb, ovvero creare una solida comunità al fine di offrire nuove opportunità ai proprietari di abitazioni in aree non propriamente turistiche convertendole in centri di interesse per i viaggiatori.

Il flusso di potenziali entrate che Airbnb ha introdotto nei mercati immobiliari è risultato essere geograficamente disomogeneo, andando a creare dei divari all'interno della società di natura sociale, tecnologica ed economica. La piattaforma si ritiene, per sua natura, uno strumento inclusivo ma la verità è che la richiesta da parte del mercato esiste solamente nei luoghi dove è già presente una forte domanda turistica extra-locale (Wachsmuth et.al 2018). Questi centri d'interesse possono trovarsi, quindi, in territori dove vi sono già solidi distretti alberghieri, centri ad alta affluenza turistica o, in alcune casistiche, in zone dove non è presente un elevato servizio ai viaggiatori ma che, comunque, per attributi storico/culturali, siano considerate rilevanti nell'economia di settore. Alcuni esempi di quest'ultima tipologia sono il Mission District a San Francisco, East London e il quartiere di Williamsburg a New York.

Riferendoci proprio a New York, tale metropoli è stata colpita, in maniera significativa, dal fenomeno di gentrificazione razziale. Le popolazioni più colpite sono state quelle appartenenti ad etnie africane e sudamericane (Wachsmuth et.al 2018).

L'impatto di Airbnb sull'equilibrio cittadino ha avuto un notevole impatto, infatti, solo in quartieri notoriamente benestanti abitati in prevalenza da occidentali. La sua espansione priva di controllo, però, minaccia di spopolare in maniera repentina interi quartieri dove alloggiano minoranze o fasce di popolazione meno abbienti. Al 2018, le famiglie nelle zone che subivano un forte impatto di Airbnb nella città di New York erano solo il 34% non bianche, mentre le famiglie nelle zone ad alto rischio di impatto futuro saranno in media il 71% non bianche. È d'obbligo ricordare che nella Grande Mela il 61% delle famiglie appartiene ad una minoranza etnica, cifra che scende al 52% a livello regionale (Wachsmuth et.al 2018).

Per scagionarsi dalle numerose accuse, la piattaforma Airbnb, nel 2016, pubblicò un rapporto volto a dimostrare come il suo business aiutasse le famiglie di origine afroamericana appartenenti alla classe media della popolazione. "Airbnb and Economic Opportunity in New York City's Predominantly Black Neighborhoods" avvalorava la sua tesi presentando al suo interno le testimonianze di famiglie e imprenditori afroamericani che sostenevano di sostentarsi a New York tramite il costante utilizzo della piattaforma P2P per l'affitto di alloggi a breve termine (Wachsmuth et.al 2018).

Tali affermazioni, però, furono subito smentite, portando alla luce dei seri problemi di integrazione.

Il rapporto di Airbnb venne nello stesso anno (2016) smentito da un libro bianco<sup>3</sup>: difatti, gli host appartenenti alla piattaforma risultarono, nel rapporto scritto, più propensi a rifiutare ospiti afroamericani (o che, addirittura, presentassero dei cognomi riconducibili a tale etnia). Oltre a tale fatto, è stato evidenziato che l'utilizzo da parte degli host nella piattaforma era aumentato del 50% più velocemente nei quartieri dove soggiornassero, storicamente, alcune delle minoranze presenti sul territorio NewYorkese (Wachsmuth et.al 2018).

Tali affermazioni, unite alla ormai consapevolezza che gli host di etnia caucasica guadagnassero mediamente una quota di rendita dalle loro proprietà significativamente maggiore di quanto potessero ricavare gli host appartenenti a delle minoranze etniche possedenti abitazioni equiparabili, sollevarono le attenzioni mediatiche e del grande pubblico. Le critiche maggiori hanno interessato il tema della gentrificazione dei quartieri, andando così a privare, come già ripetuto precedentemente, gli abitanti di questi quartieri di unità abitative affittate a lungo termine a prezzi accessibili. Al fine di riportare la

---

<sup>3</sup> Rapporto ufficiale

situazione sotto controllo, i vertici aziendali hanno deciso di dimostrare il loro impegno al cambiamento assumendo il loro primo “Director of Diversity”, David J. King III [1].

Altra critica minore rivolta alla piattaforma P2P americana riguarda il lavoro di pulizia e gestione chiavi. Tali mansioni risultano altamente esternalizzate da parte di chi gestisce le proprietà e, data l'assenza di una regolamentazione a tale riguardo, si teme che questi compiti siano accompagnati da contratti precari o, addirittura, inesistenti, al contrario di quelli proposti dal settore alberghiero, che sono sindacalizzati (Wachsmuth et.al 2018).

In conclusione, un'opinione condivisa da una vasta fascia di popolazione suggerisce che Airbnb intacchi i diritti dei lavoratori, incoraggiando (seppur implicitamente) le differenze di classe, società e divari di rendita nei luoghi dove il suo servizio è presente andando a proporre, come soluzione, una stretta regolamentazione e tassazione.

### **1.2.3 Critiche legislative**

L'ultima tipologia di critica di cui la piattaforma è stata accusata è quella legata alle normative e, più precisamente, al rispetto delle varie forme di legislazione presenti nei paesi in cui operava. È d'obbligo ricordare che Airbnb ha radicalmente influenzato il mercato dell'ospitalità e il successo raccolto negli anni è stato tendenzialmente inaspettato, lasciandosi alle spalle un quadro sociale e normativo non commensurabile al nuovo contesto.

A seguito della sua rapida diffusione, le autorità locali hanno provveduto nel tempo a limitare il diritto degli inquilini di affittare le loro proprietà a breve termine sulla piattaforma, introducendo nuove normative per regolamentare il settore.

In alcuni casi, però, le città hanno cercato di affrontare il fenomeno Airbnb attraverso campagne di sensibilizzazione e comunicazione, facendo commissionare alla piattaforma dei rapporti sui suoi impatti economici dapprima nella sua città natale, San Francisco, nel 2012 e, successivamente, a New York, Sydney e Barcellona, i cui principali risultati sono stati pubblicati dai media locali (Quagliari-Domínguez et.al 2016).

Nonostante queste aperture da parte dell'azienda madre, nel tempo sono stati perpetrati diversi scontri fra Airbnb e i governi locali delle città in cui la piattaforma operava. Uno dei casi più iconici è quello avvenuto a New York nel 2013, dove il procuratore generale dello stato ha emesso un'ingiunzione al servizio di affitto a breve termine, chiedendo all'azienda di consegnare i suoi registri sugli host che operano nello stato, in modo da poter applicare correttamente una legge approvata pochi anni prima che regolamentava la condivisione di abitazioni a New York City. L'azienda ha accolto negativamente la proposta, rifiutandola e ha presentato un ricorso in tribunale per far annullare l'ingiunzione. I sette mesi successivi sono stati caratterizzati da un braccio di ferro, culminato presso la Corte Suprema dello Stato. Nel maggio 2014, la corte ha annullato l'ingiunzione del procuratore generale ritenendola troppo ampia, ma il giorno successivo il procuratore stesso ha presentato una nuova ingiunzione più restrittiva, sempre ai danni della piattaforma. Le due parti hanno infine annunciato un accordo, che includeva la consegna da parte di Airbnb delle informazioni richieste (Wachsmuth et.al 2018).

Questa battaglia legale, però, non è stata l'ultima percorsa dallo stato di New York a discapito di Airbnb che, nel corso degli anni, si è anzi intensificata.

Alla fine del 2015, Airbnb ha intrapreso, per mettere fine alle ingiunzioni dei tribunali, un esercizio di trasparenza dei dati, condividendo volontariamente con i legislatori un'istantanea di dati di un giorno di New York City. Tuttavia, analisti indipendenti hanno dimostrato che l'azienda aveva effettuato una pulizia senza precedenti degli annunci solo pochi giorni prima, sollevando dubbi fondati sulla rappresentatività e l'accuratezza dei dati (Wachsmuth et.al 2018).

La trasparenza che la piattaforma vantava ha iniziato, agli occhi delle legislazioni, a perdere di credibilità, inasprando i suoi rapporti non solo nella nazione d'origine, ma anche in Europa e Asia. È stato inoltre portato alla luce che, i proprietari professionali, rappresentavano la maggior parte dei profitti di Airbnb e dei suoi concorrenti. Dal 2014 al 2015, il numero totale di annunci è salito alle stelle, mentre la presenza di società di leasing è aumentata dal 6% al 9% degli utenti, rappresentando picchi fino al 37% di tutti i ricavi. L'azienda ha sempre respinto ogni accusa a suo carico, classificandole come: "Bugie, matematica confusa e statistiche errate" (Wachsmuth et.al 2018).

Come rimedio definitivo alle accuse, Airbnb ha accettato di controllare direttamente i suoi host limitandone gli annunci e ponendo delle restrizioni temporali all'affitto delle unità interessate dalle limitazioni, promettendo inoltre di rilasciare, qualora richieste, le informazioni riguardanti i suoi utenti alle autorità (Wachsmuth et.al 2018).

Questa panoramica sul fenomeno ha dimostrato che l'impatto di Airbnb sulle città è complesso e controverso, e che le pubbliche amministrazioni sono ancora in cerca di soluzioni per affrontare e migliorare taluni aspetti di questa nuova realtà. Ogni città/stato ha agito diversamente per contrastare questo fenomeno, i cui effetti verranno analizzati nei seguenti paragrafi.

### 1.2.3.1 Divieti

Il primo approccio e, come vedremo, il più utilizzato per contrastare il dilagare senza controllo delle proprietà associate ad Airbnb sono stati i divieti alla pratica del servizio e delle forti limitazioni associate allo stesso.

Come primo esempio possiamo focalizzarci su New York, la città più popolosa degli Stati Uniti. Il suo polo economico e turistico ha reso la Grande Mela da subito uno dei centri più colpiti da questo fenomeno moderno degli affitti a breve termine operati tramite piattaforme P2P ma, nonostante il successo riscontrato sul territorio, ciò non è bastato ad evitare delle controversie di natura legale fra il governo dello Stato e Airbnb stesso.

Difatti, alla fine del 2016, il governatore di New York Andrew Cuomo firmò una legge che rendeva illegale la pubblicazione di affitti la cui durata fosse meno di trenta giorni a New York City. Airbnb ha prontamente contestato la nuova legge in tribunale ma, nonostante un'intensa (seppur breve) battaglia legale, due mesi dopo la piattaforma optò per un sorprendente dietrofront: l'azienda ha ritirato la causa alla condizione che gli host (piuttosto che Airbnb stessa) affrontassero le multe fino a \$ 7500 (Wachsmuth et.al 2018).

Un'altra azione legale si è verificata proprio nella città natale del servizio, ovvero San Francisco, dove è stata approvata una specifica legge denominata "San Francisco's short term rental law" [2] per la regolamentazione degli affitti a breve termine, a seguito di un ampio dibattito pubblico e politico. La versione finale approvata limita gravemente l'attività degli host, che devono essere residenti permanenti nella città, possedere una certificazione di registro aziendale, registrare l'intera casa presso i registri cittadini e posseggono l'obbligo di versare le tasse sugli affitti e le tasse turistiche (Wachsmuth et.al 2018).

Anche in questo caso, come nella città di New York, l'azienda ha proceduto per vie legali al fine di rimuovere le imposizioni federali. L'ingiunzione è stata però respinta, approvando così una nuova legislazione che prevede il pagamento di un'ammenda da parte di Airbnb di \$ 1000 al giorno per ogni annuncio illegale presente nella città (Wachsmuth et.al 2018).

Nel continente europeo, invece, Berlino ha perseguito una campagna di repressione contro gli affitti a breve termine nella speranza di mantenere gli alloggi a prezzi accessibili (Wachsmuth et.al 2018); Amsterdam, ha trovato una soluzione alla spinosa questione attraverso un approccio normativo, dove il consiglio comunale della capitale olandese ha approvato nuove leggi sugli affitti privati che consentano

ai residenti di affittare occasionalmente le loro case fino a due mesi all'anno a determinate condizioni, come il pagamento delle relative tasse (incluse le tasse turistiche), a condizione che non vi siano reclami da parte dei vicini (Quaglieri-Domínguez et.al 2016).

Altre forme di divieti o stringenti restrizioni alla pratica del servizio di home-sharing nel mondo sono le seguenti:

- Palma de Mallorca, dove Airbnb è stato dichiarato illegale come soluzione all'eccessiva presenza di turismo nell'area;
- Madrid, dove gli annunci senza previa registrazione cittadina sono ritenuti illegali;
- Londra, dove gli affitti a breve termine sono limitati a soli 90 giorni durante l'anno;
- Irlanda, dove è richiesta la registrazione per le locazioni adibite ad Airbnb e un'approvazione per il cambio dello status di residenza (da affitto/residenza stabile ad affitto a breve termine, oltre al limite, come per Londra, di massimo 90 giorni di affitto durante l'anno);
- Vienna, dove gli affitti a breve termine sono vietati in alcune zone della città;
- Parigi, dove le abitazioni adibite all'uso per brevi affitti devono essere registrate presso il municipio e non possono prevedere visitatori per un numero maggiore di 120 giorni in un anno;
- Toronto e Vancouver, dove ogni affitto deve essere accompagnato da una licenza rilasciata dalla città di appartenenza ed essere svolto nella residenza principale dell'host;
- Washington D.C., dove è richiesta una licenza per lo svolgimento dell'attività (con una durata massima di 90 giorni all'anno);
- Boston, dove vi è una restrizione sulle proprietà giudicate idonee per lo svolgimento di tale tipo di attività redditizia;
- Chicago, dove sono vietati i soggiorni di una sola notte e l'host, per operare il servizio, necessita di una licenza;
- Seattle, dove vi è, oltre all'obbligo di licenza per l'host, un tetto per le unità affittate dal singolo host (massimo 2);
- New Jersey, dove il tetto massimo di affitto annuale è limitato a 60 giorni;
- Miami, dove gli affitti a breve termine, dopo una battaglia legale portata avanti dalle associazioni alberghiere, sono stati ritenuti illegali;
- Giappone, i cui host necessitano una licenza emanata dal governo per la pubblicazione dell'annuncio sulla piattaforma, con un tetto massimo di affitto di 180 giorni l'anno.

(Wachsmuth et.al 2018)

### 1.2.3.2 Tassazioni

Un'altra forma di contenimento per il fenomeno "infestante" dato dalla diffusione capillare e diffusa delle abitazioni riconvertite ad alloggi a breve termine per turisti è stata quella di provvedere a tassare il fenomeno, con l'obiettivo finale di portare quest'ultimo ad un suo contenimento.

A Barcellona, il sindaco Ada Colau è stata eletta nel 2015 con una politica che collegava esplicitamente Airbnb allo stress abitativo. La sua campagna elettorale prevedeva un aumento dell'aliquota imposta sulla proprietà e l'obbligo, da parte della piattaforma, all'accesso e condivisione dei dati riferiti all'attività sul territorio (Wachsmuth et.al 2018).

Nel Nord America, diverse città come Philadelphia e San Jose hanno legalizzato gli affitti a breve termine a condizione di prevedere una rigida tassazione sugli stessi. Anche Los Angeles, seconda città più popolosa degli Stati Uniti, ha previsto una tassazione pari a circa \$ 89 per la possibilità di registrarsi al servizio (Wachsmuth et.al 2018).

### 1.2.3.3 Laissez faire

Non tutte le città/stati hanno però adottato delle politiche di repressione verso il servizio. Lo stato dell'Arizona, come esempio, non ha imposto normative sulla piattaforma a livello locale dato che, i comuni al suo interno, non possono interferire nei diritti di proprietà per legge. Anche a Phoenix, capitale dello stato dell'Arizona, nonostante la sua popolosità, ha adottato un atteggiamento completamente laissez-faire (Wachsmuth et.al 2018).

Queste eccezioni (avvenute soprattutto in stati nord-americani) presentano uno scenario di possibile convivenza fra Airbnb e le comunità locali, all'insegna del libero mercato e della sharing economy.

## 1.3 Airbnb dopo la pandemia da COVID-19

La pandemia di COVID-19 ha avuto un impatto significativo sulla salute, sull'economia e sulla società di tutto il mondo. Rilevato per la prima volta nella città cinese di Wuhan all'inizio di dicembre 2019, nel 2023 l'OMS ha registrato un totale di oltre 550 milioni di casi dall'inizio della pandemia e più di 6,3 milioni di decessi (soprattutto nella fascia più anziana della popolazione) da COVID-19 in tutto il mondo, causando il sovraccarico dei sistemi sanitari a livello mondiale e un brusco impatto sull'economia, data la conseguente chiusura delle frontiere di tutto il mondo dovuta ai vari fenomeni di lockdown o di politiche restrittive rivolte ai viaggi o agli spostamenti anche sul territorio regionale.

Questo evento senza precedenti ha avuto un impatto negativo sull'industria del turismo e dell'ospitalità in tutto il mondo. Secondo l'UNWTO, gli arrivi turistici internazionali sono diminuiti del 74% tra il 2019 e il 2020 e, poiché l'industria del turismo si basa sullo spostamento delle persone, la crisi da COVID-19 ha causato una perturbazione, che ha colpito duramente anche le piattaforme P2P per lo scambio di alloggi a breve termine, di cui Airbnb risulta leader a livello mondiale.

La nota piattaforma statunitense, difatti, ha registrato una diminuzione del 72% dei ricavi rispetto al 2019 e perso il 5% delle sue inserzioni totali da Gennaio a Giugno 2020 (Filieri et.al 2023).

Il COVID-19 ha interrotto l'industria turistica globale in modo senza precedenti, con conseguenze di vasta portata sia per le comunità di ospiti che di host. Per la leadership di un'organizzazione che facilita le interazioni tra queste due categorie, il grande shock esogeno è stato un'esperienza che nessuno avrebbe potuto prevedere. Nonostante l'industria del turismo e dell'ospitalità non è estranea alle pandemie, essendo stata colpita dalla SARS e dalla MERS nei primi anni 2000 (Farmaki et.al 2020), essa si è resa capace di un fenomeno di estrema resilienza, mettendo a punto delle strategie di risposta alla crisi.

Airbnb, dal suo canto, nonostante abbia subito importanti perdite a livello di reddito a causa della riluttanza dei viaggiatori a prenotare appartamenti condivisi e abbia ricevuto diverse critiche per la

manca di una risposta strategica iniziale verso gli utenti (Farmaki et.al 2020), ha saputo implementare una gestione di risposta all'imprevisto rischio: il licenziamento di circa 1800 dipendenti a fine 2020 come soluzione alle perdite subite (-72% dei ricavi dallo scoppio della pandemia) e una IPO di successo avvenuta il 10 Dicembre 2020 le hanno permesso di resistere alla crisi mondiale, arrivando ad avere, un anno dopo (2021) ancora 6 milioni di annunci attivi in oltre 100.000 città in tutto il mondo (Milone et.al 2023).

Anche gli attori coinvolti (e non solo la piattaforma di per sé) hanno dovuto far fronte al disagio verificatosi: gli host, in risposta al brusco (ed improvviso) calo della domanda, hanno adottato strategie differenti per il riequilibrio dei prezzi, in base al tipo di proprietà posseduto e al luogo geografico di appartenenza. L'host statunitense medio è stato in grado di generare guadagni annuali di circa \$ 9000 durante il 2021. Tuttavia, nei paesi europei dove la pandemia di COVID-19 è differita in termini di tempi e intensità delle varie ondate pandemiche, oltre anche alle tempistiche ed intensità delle contromisure governative (nazionali, regionali e/o locali), le variazioni della domanda durante la pandemia hanno colpito gli host Airbnb europei individuali in modo molto diverso, a seconda di una varietà di fattori che operano dal livello nazionale e a livello sociale, prevedendo un quadro di misure più stringenti rispetto a quelle adottate dal governo americano, influenzando tutti i servizi che richiedono vicinanza e interazioni sociali (Milone et.al 2023).

Nonostante le difficoltà, il settore turistico e alberghiero ha saputo reagire rapidamente alle difficoltà postesi davanti anche se gli effetti del post-pandemia sui settori colpiti più duramente sono, ancora ad oggi, incerti e caratterizzati dall'instabilità dovuta alla mutabilità del fenomeno. Nei prossimi sottoparagrafi andremo ad analizzare più nel dettaglio come la piattaforma Airbnb e i suoi utilizzatori hanno modificato le proprie abitudini e strategie in seguito a tale cambiamento di rilevanza mondiale.

### **1.3.1 I viaggiatori nell'era post-Covid**

La pandemia da COVID-19 ha modificato le abitudini, dapprima considerate imperturbabili, dei viaggiatori.

Per quanto riguarda il caso Airbnb, dopo l'attenuazione delle norme di contenimento sociale, i consumatori hanno preferito alloggi P2P con prezzi premium e situati in zone rurali, rispetto a realtà cittadine e/o urbane. La preferenza, invece, per la tipologia di alloggio sembra essere rimasta invariata, orientando la scelta verso appartamenti privati o stanze singole, tralasciando in secondo piano gli alloggi che mettessero a disposizione dei propri ospiti delle camere in condivisione, così da permettere, oltretutto, una distanza fra host e ospiti (Fileri et.al 2023).

Riprendendo l'argomento, nel 2020 le aree rurali e suburbane hanno registrato le quote più elevate in termini di prenotazioni ed entrate (nonostante rappresentino un numero inferiore di proprietà attive). Al contrario, le aree urbane presentavano una significativa diminuzione in entrambe le metriche. Questo fenomeno è stato probabilmente alimentato dal fatto che, le aree rurali, consentono una distanza spaziale nettamente superiore alle zone densamente popolate, permettendo di ottenere, inoltre, da parte della piattaforma, un vantaggio competitivo rispetto al settore tradizionale dell'hotellerie (Fileri et.al 2023).

È emersa, inoltre, una tendenza da parte dei viaggiatori a selezionare sistemazioni molto più vicine al proprio luogo di residenza (entro un raggio di 80 km), distanza che si è estesa fino a circa 320-480 km fra Luglio e Agosto, periodo nel quale le restrizioni covid si sono allentate. Le preferenze di destinazione si sono spostate verso la campagna e i piccoli centri abitati poiché gli ospiti preferivano non viaggiare all'estero ed evitare i viaggi in aereo e le folle numerose (Dolnicar & Reinhold 2021).

Questo spostamento del settore turistico verso aree dapprima non ritenute particolarmente di interesse per i viaggiatori, suggerisce però il rischio dell'innalzamento dei prezzi associati agli immobili,

verificatosi già in maniera diffusa nel periodo pre-pandemico: come strategia di prevenzione, i responsabili politici dovranno intervenire per stringere il controllo sul numero di interi appartamenti offerti sul mercato P2P al fine di evitare nuove proteste e accuse secondo cui l'affitto a breve termine stia danneggiando il mercato degli alloggi a lungo termine (Filieri et.al 2023).

Un esempio geografico di questa “migrazione del turismo” è rappresentato dallo stato americano della Florida, che rappresenta una delle destinazioni Airbnb più gettonate, con 60.000 annunci Airbnb e 1,2 miliardi di dollari di affitti da 6,6 milioni di ospiti nel 2019. Airbnb in Florida ha mostrato un alto tasso di crescita nelle contee rurali, a discapito della sua geografia territoriale (caratterizzata da centri urbani molto popolosi), andando così ad avvalorare la tesi che, dopo la pandemia, le aree più periferiche siano le più richieste dal mercato (Jang et.al 2021).

Nonostante questo trend, non tutti i viaggiatori sono propensi a modificare le proprie abitudini. La modifica delle proprie scelte in termini di viaggi e spostamenti si basa soprattutto sulla percezione del rischio, proprio di ogni viaggiatore. Esistono, a tal proposito, due tipologie di rischi percepiti: i rischi legati alla destinazione e i rischi legati alla persona.

I rischi legati alla destinazione vengono classificati come tutti gli avvenimenti collegati all'entità della diffusione del virus in una particolare area. A causa della densità di popolazione e della difficoltà di distanziamento sociale, questi rischi legati alla destinazione sono difficili o impossibili da controllare in modo proattivo e il loro impatto varia a seconda della natura dei rischi e della loro intensità o gravità. I rischi legati alla persona sono invece tutti quei fattori legati al singolo individuo come le condizioni fisiche e lo scopo del viaggio (Jang et.al 2021).

Entrambi i rischi possono influenzare le preferenze e le scelte in termini di destinazione. Chi presenta una bassa soglia associata ad entrambe le tipologie con molta probabilità tenderà ad evitare di effettuare degli spostamenti (o, se ne ha in programma, tenderà a rischiederli), mentre, altre tipologie di viaggiatori meno sensibili a tali rischi (es. i viaggiatori per esigenze lavorative) li ignoreranno. Alcuni turisti appartenenti a quest'ultima categoria, tenteranno, nonostante i rischi, di partecipare ad attività percepite come rischiose, altri, appartenenti alla prima categoria, potrebbero decidere di viaggiare in una particolare destinazione adottando misure precauzionali (ad esempio, igiene e distanziamento sociale) durante il loro viaggio e usufruire ulteriormente degli alloggi P2P in quella destinazione (Jang et.al 2021).

I viaggiatori, oltre a continuare a preferire abitazioni che consentissero una maggiore distanza sociale fra loro e l'host, si sono avvicinati ad una tipologia di strutture che, nel periodo pre-pandemico, non erano molto in voga fra gli utilizzatori della piattaforma ma che, con l'arrivo del COVID-19, hanno guadagnato la loro nicchia di mercato, andando a generare, nel 2020, oltre il 40% delle entrate totali associate alle prenotazioni.

Queste strutture, definite come “premium”, sono associate ad alloggi aventi una maggiore qualità e standard più elevati di sicurezza e igiene. Sono caratterizzati da prezzi più elevati che, però, invece di scoraggiarne la prenotazione, la aumentano, trasmettendo all'ospite un segnale di qualità nella fornitura di servizi P2P (Filieri et.al 2023).

In tali situazioni, gli host di Airbnb dovrebbero essere (soprattutto coloro che offrono alloggi condivisi) molto attenti e prendere ulteriori precauzioni per rendere sicuro il loro ambiente e comunicarlo ai loro ospiti. Il prezzo più elevato può, difatti, trasmettere un segnale di ulteriore qualità, andando così a creare un'alta aspettativa sui servizi offerti e una possibile incidenza (in positivo) sul tasso di occupazione dell'alloggio. Tale casistica, però può avere un effetto estremamente negativo se gli host di Airbnb non sono preparati a gestire la nuova situazione o mostrano negligenza riguardo ai potenziali rischi di contagio (Filieri et.al 2023).

Un altro importante fattore determinante creatosi ed espansosi dopo l'arrivo della pandemia di COVID-19 è rappresentato dalla politica di cancellazioni flessibili offerte ai clienti, date l'incertezza e l'impossibilità di pianificare viaggi di piacere o di lavoro a medio-lungo termine durante la pandemia. Questa esigenza è emersa da parte dei viaggiatori e si è manifestata in termini di tempi di prenotazione,

riscontrando una maggiorazione rispetto alla quota di domanda last-minute (attualmente rappresentata da più della metà delle prenotazioni effettuate sull'intero mercato) (Buzzacchi et.al 2023).

Anche la distanza temporale fra una prenotazione e l'effettiva partenza ha subito delle modifiche: queste avvengono molto più vicino alla data di viaggio, circa 7 giorni prima dell'arrivo (Dolnicar & Reinhold 2021).

La pandemia da COVID-19 ha rappresentato un forte cambiamento nelle abitudini e nelle scelte dei viaggiatori utilizzando il servizio P2P offerto dalla piattaforma. Nonostante una diminuzione dei tassi di occupazione determinati dalla crisi sanitaria, questi sono però rimasti elevati (passaggio dal 57% al 42% nel periodo agosto 2019 e 2020) (Fileri et.al 2023), andando a registrare una resilienza da parte del mercato allo shock esogeno da cui era stato colpito nell'inverno dello stesso anno.

Oltre ai tassi di occupazione, abbiamo riscontrato come una disponibilità di spazi maggiori e più isolati possa essere di fatto un vantaggio competitivo rispetto alla proposta statica offerta dagli hotel tradizionali e, nonostante un servizio anti-contagio più standardizzato offerto da questi ultimi, Airbnb ha dimostrato che, tramite una maggiore attenzione agli aspetti che minimizzano i rischi di contrarre il virus e promuovendo degli alloggi premium ai propri ospiti, la piattaforma possa rimanere competitiva rispetto al settore tradizionale dell'ospitalità anche in situazioni critiche, come quella avvenuta nel 2020.

### **1.3.2 Gli host nell'era post-Covid**

Durante la pandemia da COVID-19, la domanda riguardante gli affitti a breve termine è stata colpita da un calo generale dal 70% all'80% delle prenotazioni. Per evitare di essere schiacciati dalla recessione e dall'aumentata concorrenza tra colleghi, i fornitori di servizi Airbnb hanno dovuto impiegare scelte di marketing appropriate per rispondere alle esigenze emergenti dei propri clienti (Buzzacchi et.al 2023). Lo shock dovuto ai repentini cambiamenti del mercato ha portato alla luce la necessità di un repentino ri-adattamento, da parte degli host alle nuove dimensioni e richieste del mercato. Questi cambiamenti sono stati differenti da host a host, soprattutto se appartenenti a due categorie differenti (host amatoriali e host considerati "professionali").

Gli host considerati professionali hanno subito un impatto maggiore in quanto l'affitto di locazioni a breve termine rappresenta la loro principale fonte di reddito. Mentre gli host in generale hanno espresso difficoltà nel pagare i mutui/affitti e coprire i costi di manutenzione a causa della perdita di prenotazioni, gli host professionali hanno subito ingenti perdite dal loro business, portandoli ad avere situazioni economiche disastrose. Alcune delle difficoltà evidenziate sono state quelle associate ai pagamenti dell'immobile (canoni di affitto/mutui) e ai salari dovuti a dipendenti esterni, come alle imprese di pulizie (Jang et.al 2021).

Per reagire allo shock causato dalla pandemia, gli host hanno adottato due tecniche differenti, che vedremo nel dettaglio: la revisione dei prezzi di affitto delle proprietà e la modalità di cancellazione ad essi associata.

Per quanto riguarda i prezzi, gli host appartenenti ad Airbnb hanno percorso principalmente due strade fra di loro estremamente differenti: da una parte, alcuni host hanno optato per una drastica riduzione del canone di affitto per le loro proposte sulla piattaforma (in modo da recuperare le entrate, drasticamente diminuite durante i periodi di lockdown, facendo leva sulla possibilità di saturare le prenotazioni e recuperando il denaro nel lungo periodo); dall'altra, invece, alcuni proprietari hanno preferito praticare un aumento dei prezzi immediato, per recuperare i fondi perduti in un arco temporale minore. Di fatto, aumentando i prezzi potrebbero ottenere margini unitari più elevati, diminuendoli possono sperare di catturare nuova clientela e aumentare i tassi di occupazione in un

mercato più sottile. Queste azioni hanno consentito agli host di segmentare i clienti in base ai diversi gradi di volontà di pagamento attraverso l'auto-selezione (Buzzacchi et.al 2023).

Osservando il trend dei prezzi associato alle strutture presenti su Airbnb nel periodo pandemico, si può notare che gli host professionali hanno saputo sfruttare in modo migliore le economie di scala, ottenendo maggiori ricavi praticando la discriminazione dei prezzi intertemporale (Boto-García 2022). Nonostante i prezzi mediamente più alti rispetto a quelli imposti dagli host amatoriali, gli host professionali, data la loro conoscenza della piattaforma (dovuta anche al fatto che, per loro, questa attività rappresenta la loro fonte principale di reddito), presentano una maggiore reattività ai cambiamenti della domanda, permettendogli di modificare i loro prezzi più frequentemente rispetto a quanto faccia la seconda tipologia di host (Milone et.al 2023).

Nel mercato europeo, il Covid-19 ha introdotto un dinamismo nei prezzi applicati sulla piattaforma di affitto a breve termine, evidenziando risultati contrastanti, che mostrano tendenze, come già precisato, sia alla diminuzione che all'aumento dei prezzi. Ad esempio, la domanda di Airbnb a Vienna era quasi inelastica rispetto ai prezzi, mentre in Spagna la stessa si presentava come elastica rispetto ai prezzi stessi (Buzzacchi et.al 2023). A Barcellona e Madrid i prezzi durante la pandemia di COVID-19 hanno presentato una netta riduzione rispetto ai livelli di prezzo del periodo di base (Giugno 2020). La diminuzione dei prezzi spagnola è stata significativamente più ampia fra i professionisti tra Agosto 2020 e Gennaio 2021, scrivendo un trend asimmetrico, che ricordava la forma di una U (Boto-Garcia 2022).

Come per i prezzi, anche le modalità di cancellazione proposte dagli host a seguito del periodo colpito da COVID-19 si sono adattate alle nuove esigenze dei viaggiatori, subendo dei sostanziali cambiamenti. Le varie alternative presenti nella politica di cancellazione di Airbnb sono, in ordine crescente, le seguenti: flessibili, moderate e rigorose.

Nel periodo pre-pandemico, l'adozione di politiche più rigide era associata sia a ricavi più alti che a tassi di occupazione più elevati. Ad oggi, i viaggiatori, a seguito della crisi emergenziale, hanno modificato profondamente il loro comportamento, andandosi ad orientare sempre più verso delle politiche di cancellazione flessibile, più adatte all'imprevedibilità del contesto (Buzzacchi et.al 2023).

Le scelte attuate dagli host rispetto alle politiche di cancellazione, in concomitanza agli importi suggeriti per le loro proposte, contribuiscono ad una segmentazione più dettagliata della clientela in base alla loro disponibilità economica ed elasticità al prezzo, così da prevedere dei ritorni economici diversi in base alle mutue esigenze di entrambi gli attori della piattaforma. Prendendo come esempio il caso delle politiche di cancellazione flessibile o moderate, esse si sono dimostrate più ambite (nonostante i costi tipicamente maggiori) per il servizio offerto, andando a registrare un tasso di occupazione più alto rispetto alla media della piattaforma (Buzzacchi et.al 2023).

L'epidemia di Covid-19 ha pertanto generato degli aumenti significativi nell'eterogeneità delle preferenze dei clienti, creando le premesse per lo sfruttamento di nuovi segmenti di clienti emergenti (ad esempio, viaggiatori di fascia alta o d'affari con la necessità di flessibilità, o persone con incertezza al momento della prenotazione) attraverso il sorting e la discriminazione dei prezzi (Buzzacchi et.al 2023).

Pochi host, però, durante il periodo più buio dettato dalla crisi, sono riusciti ad effettuare dei soggiorni tramite la piattaforma. Le uniche richieste ricevute, nei primi mesi del 2020, furono soprattutto da parte di lavoratori nel settore sanitario (che necessitavano di accurati luoghi dove svolgere dei periodi di isolamento, previsti dalla legge) o di individui rimasti bloccati nel paese ospitante a causa della chiusura delle frontiere (Farmaki et.al 2020). L'hosting, per la maggior parte degli utilizzatori di Airbnb, è stato colpito da un imprevisto periodo di stop forzato, generando polemiche a tal riguardo.

La maggior parte degli alloggi è presente, nello specifico, in luoghi fortemente turistici e/o stagionali e il fulcro del loro business si basa sulle prenotazioni effettuate da turisti stranieri che, al momento della pandemia, erano impossibilitati ad effettuare degli spostamenti. Nello specifico, gli host hanno sostenuto non solo di aver visto cancellate le loro prenotazioni, ma anche di aver cessato le richieste di prenotazione dei loro alloggi, illustrando effetti pandemici simili a quelli dell'ospitalità tradizionale

(Farmaki et.al 2020). Le proprietà disponibili per gli affitti a breve termine, nel 2020, sono state di fatto rimosse dalla piattaforma, evitando la possibilità di prenotazione non solo a seguito di un rischio del contagio da parte degli stessi host che offrissero il servizio, ma soprattutto per la paura di un collasso della piattaforma stessa (Farmaki et.al 2020).

Queste criticità hanno portato all'interno della categoria degli host Airbnb una frattura tra chi contemplava una ripresa del servizio nell'immediato futuro (auspicandosi di continuare ad ospitare sulla piattaforma con l'indebolimento delle misure contenitive adottate dai governi) e chi, invece, si trovava scoraggiato di fronte al minimo supporto dato dall'azienda e dalle istituzioni.

La decisione di uscire dalle piattaforme è stata incoraggiata, per molti host, a causa della mentalità "pro-ospite" adottata da Airbnb, volta a vittimizzare gli host. Esempio eclatante di questo comportamento è stato incoraggiare gli ospiti a chiedere rimborsi completi durante la pandemia da COVID-19. Anche il poco supporto dei governi ha inciso sulla decisione di alcuni proprietari nell'abbandonare il proprio business riguardante gli affitti a breve termine: il contesto di non regolamentazione degli alloggi P2P ha permesso solo agli host registrati come soggetti giuridici del proprio operato di ricevere dei sussidi (Farmaki et.al 2020).

Questo clima di instabilità ha creato una divisione interna fra gli host rispetto alle prospettive future. Si possono individuare, quindi, cinque categorie: gli host "pessimisti", gli host "cauti", gli host "indolenti", gli host "ambivalenti" e gli host "ottimisti".

Gli host pessimisti, come si evince dal loro nome, presentano una visione pessimistica del quadro situazionale, essendo convinti che, anche quando vi sarà una ripresa del settore turistico, i viaggiatori saranno propensi all'utilizzo di forme di alloggi più tradizionali, come gli hotel, data la presenza di standard di qualità e sicurezza (caratteristica di cui, gli alloggi Airbnb, sono privi). Nel futuro prossimo prevedono la cessione totale da parte loro del servizio di affitto a breve termine, andando a spostarsi su quello a lungo termine o, direttamente, cedendo a terzi la loro proprietà (Farmaki et.al 2020).

Gli host cauti rappresentano tutta la fetta di proprietari indecisi se passare o tornare agli affitti a lungo termine (anche se temporaneamente) come reazione alla situazione di crisi, fino a quando non si registrerà un miglioramento nel settore degli affitti a breve termine (Farmaki et.al 2020).

Gli host indolenti appartengono alla categoria di tutti quei proprietari che, nonostante non vogliano continuare ad affittare le loro proprietà a breve termine, sono costretti a farlo per una serie di fattori fuori dal loro campo di azione. Una delle motivazioni per proseguire con tale tipologia di business è dovuta alla località in cui si trovano le proprietà (principalmente aree dal forte impatto turistico) che precluderebbero qualsivoglia forma di affitto che non sia quello stagionale. Altre motivazioni sono legate a problematiche degli stessi alloggi (subaffitti o pignoramenti) o ad esperienze negative passate dettate da inquilini a lungo termine. Caratteristica chiave di questa categoria di host è il non essere disposti a cambiare le loro pratiche di hosting a causa dei maggiori rischi per l'igiene e la sicurezza (Farmaki et.al 2020).

Gli host ambivalenti, invece, adottano una posizione passiva nei confronti del fenomeno, aspettando l'evolversi della situazione prima di prendere qualsiasi tipologia di decisione sul continuare a ospitare su piattaforme di alloggio P2P oppure uscire dal mercato (Farmaki et.al 2020).

Dell'ultima categoria, rappresentata dagli host cosiddetti ottimisti, fanno parte tutti i proprietari affiliati alla piattaforma che credono che la pandemia abbia portato delle opportunità che trasformeranno positivamente il settore dell'alloggio P2P. Nel particolare, sono convinti che i viaggiatori preferiranno soggiornare in tipi di alloggi più isolati con meno contatto personale, a differenza dell'alternativa del mercato offerta dagli hotel (Farmaki et.al 2020).

In conclusione, abbiamo visto come, da parte degli host, vi sia stato un forte cambiamento nei confronti delle politiche di prezzo e di cancellazione riferite alle proprie proposte sulla piattaforma. Agendo su questi due attributi chiave si sono delineate delle specifiche scelte di marketing volte a consentire all'host di estrarre un affitto più elevato attraverso la discriminazione dei prezzi tra i segmenti di mercato emergenti. Abbiamo inoltre notato la differenza sostanziale venutasi a creare fra host

amatoriali e professionali, che hanno subito differenti vincoli di bilancio, campagne di aiuto per fronteggiare la crisi e politiche di riduzione/aumento dei prezzi, suggerendo il fatto che, gli host professionali, siano per loro natura più propensi a rispondere attivamente e repentinamente ai cambiamenti di mercato rispetto agli host che svolgano questa attività come entrata secondaria.

Momentaneamente, è ancora presente lo spirito di ospitalità alla base dell'idea iniziale di Airbnb, dove l'hosting è intrapreso come un hobby o un accordo temporaneo a causa di cambiamenti nella vita personale da cui ottenere una gratificazione. Lo spirito di condivisione, però, sta lasciando sempre più spazio all'emergere di "host capitalistici", dove questi attori stanno sovraperformando gli altri utilizzatori della piattaforma grazie a competenze manageriali superiori (Milone et.al 2023).

Le piattaforme, per la gestione delle crisi, dovrebbero adottare uno sviluppo più mirato al supporto dei propri utilizzatori, non solo lato clienti ma anche lato host, andando ad implementare delle funzionalità di tipo assicurativo sul viaggio, che tutelino gli host e/o forniscano una serie di misure di supporto. Dato l'ambiente non regolamentato dell'alloggio P2P, che favorisce una mancanza di sostegno governativo agli host durante la pandemia, è importante che le piattaforme si posizionino in prima fila per garantire la responsabilità nei confronti di tutti i loro membri, aiutando anche le amministrazioni a progettare politiche adeguate per regolamentare il settore del mercato dell'alloggio P2P (Farmaki et.al 2020). D'altro canto, anche gli host dovrebbero contemplare l'adozione di un piano di misure volte ad invogliare i viaggiatori al ritorno all'utilizzo della piattaforma Airbnb dopo la crisi di COVID-19: delle politiche simili a quelle adottate dal settore dell'hotellerie come l'introduzione del self-check in per ridurre al minimo il contatto umano, il targeting dei turisti nazionali, l'offerta di gel antisettici agli ospiti, l'investimento in macchine ad ozono per una migliore pulizia insieme alla disinfezione degli appartamenti e l'attesa di 24 ore tra le prenotazioni potrebbero suscitare un nuovo sentimento di ritrovata fiducia nei viaggiatori più scrupolosi.

### **1.3.3 La risposta di Airbnb contro la pandemia**

La pandemia da COVID-19 ha comportato diverse modifiche nella diffusione del valore legato al settore del turismo, causando una radicale alterazione della realtà dei viaggi. Ogni qualvolta si verifici uno shock nell'industria in cui competono, le aziende sono costrette a riposizionarsi. Anche in questo caso, nonostante la scarsa previsione dei fenomeni futuri dovuti all'incertezza, l'industria turistica è riuscita a modificare le preferenze della domanda, il che ha portato a una segmentazione emergente dei clienti (Buzzacchi et.al 2023).

Anche Airbnb, nonostante sia spesso considerata come un disruptor del settore, ha subito non in maniera marginale le conseguenze dettate dal nuovo scenario pandemico. Le nuove condizioni di mercato della piattaforma suggeriscono l'importanza dell'attivismo di marketing in un contesto di crescita e competizione sempre più intensa, di fronte a una domanda notevolmente ridotta, contro un'offerta costantemente presente, portandola a riconsiderare le sue attività e risorse chiave al fine di creare una nuova tipologia di valore per il suo business a fronte di un mercato sempre più segmentato ed in continuo mutamento (Dolnicar & Reinhold 2021) (Buzzacchi et.al 2023).

L'impatto degli annunci pubblicati sulla piattaforma, come si può ben immaginare, non ha seguito un andamento stabile: i centri cittadini e le aree urbane sono stati più penalizzati dall'impatto pandemico (Jang et.al 2021) e le spese di marketing ad essi associate hanno subito un taglio netto a livello di fondi. Questi ultimi furono reindirizzati verso la promozione di aree non urbane e destinazioni locali e nelle campagne di sensibilizzazione, soprattutto quelle rivolte alla sicurezza e alla pulizia degli ambienti (Dolnicar & Reinhold 2021).

La campagna a favore della sanificazione degli ambienti adibiti ad affitti a breve termine, iniziata a Maggio 2020, prevedeva delle procedure rigorose (suddivise in step) in modo da mandare un segnale di sicurezza e fiducia verso i viaggiatori. Queste fasi furono cinque (preparazione, pulizia, sanificazione,

verifica e reset), caratterizzate in totale da 16 compiti specifici (Dolnicar & Reinhold 2021). Gli host, per vedere il loro annuncio pubblicato sulla piattaforma, dovevano inoltre uno stacco minimo di 24 ore tra due soggiorni contigui, fino ad arrivare a picchi di 72 ore nei periodi di massima allerta. Sebbene queste procedure non fossero caldamente consigliate ma addirittura obbligatorie, Airbnb non possedeva la capacità di vigilare sulla conformità di queste procedure, che erano lasciate al buon senso del soggetto ospitante (Dolnicar & Reinhold 2021).

Le azioni intraprese dalla piattaforma, quindi, non sono state sempre portate avanti in maniera coerente e, durante tutto il periodo pandemico, sono state tacciate di mancanza di pensiero strategico a fronte dei suoi utilizzatori. Tali atti si dividono in maniera significativa per l'impatto e le modalità in base alla natura dell'utilizzatore (host o viaggiatore).

Nel Marzo 2020 la piattaforma, dopo aver affrontato una flessione negativa del -90% in Asia, -75% in Europa e -50% nel mercato statunitense, ha predisposto dei rimborsi verso gli ospiti pari a circa 1 Miliardo di dollari USA (Dolnicar & Reinhold 2021). Questa politica di rimborso è stata accolta negativamente sia dagli ospiti una volta scoperto che tale agevolazione non prevedeva il rimborso di denaro ma fosse sotto forma di voucher, non coprissero tutto l'importo e fossero a discrezione dell'host (Farmaki et.al 2020); sia dagli host, che contavano sul denaro ora allocato come rimborso per saldare dei pagamenti ipotecari e per le loro operazioni legate al business (Dolnicar & Reinhold 2021).

L'annuncio successivo predisposto da parte di Airbnb per un programma ad hoc dedicato agli host, in maniera tale da far rientrare i malumori scatenatesi, non ha portato all'effetto voluto: tale programma è stato definito come fuorviante dalla maggioranza della categoria, ritenendo le informazioni non chiare e rimanendo delusi sia dalla constatazione che questi aiuti sarebbero stati resi disponibili solo per gli host che effettuavano (prima dello scoppio della pandemia) delle politiche di cancellazione rigide per i loro annunci, sia per la completa mancanza di una politica di aiuto per i Superhost (di cui ricordiamo Airbnb essere l'unica loro fonte di reddito). La piattaforma si è rivelata inoltre, sempre con quest'ultima categoria, molto disorganizzata, evitando di rispondere a qualsiasi forma di comunicazione pervenuta dai Superhost. Tali comportamenti da parte di Airbnb hanno generato un diffuso malcontento, sentendosi "abbandonati" e "non supportati" non solo dai governi locali, ma anche dalla piattaforma stessa (Farmaki et.al 2020).

Non tutti gli host, però, hanno percepito il comportamento adottato dalla piattaforma come esclusivamente negativo. Una porzione della categoria si è posta come "accomodante" nei confronti degli sforzi fatti, descrivendo il piano di aiuti come spontaneo e grossolano ma giustificandoli per la novità del periodo e della situazione (Farmaki et.al 2020). Gli host più critici hanno invece sostenuto fermamente la posizione della piattaforma solo ed esclusivamente pro ospiti, rimarcando la mancanza costante di supporto a fronte di una dedizione completa verso i clienti (Farmaki et.al 2020).

Altri malcontenti sono derivati dalla presunta "manipolazione" indiretta delle piattaforme nei confronti degli ospiti, suggerendo a quest'ultimi, nel periodo di massima allerta da COVID-19, di cancellare le proprie prenotazioni. Oltre a questo suggerimento, Airbnb ha proposto agli ospiti dei cambi data riferenti alle loro prenotazioni e dei buoni viaggio (Farmaki et.al 2020).

Airbnb ha a posteriori riconosciuto che la decisione di rimborsare solo un lato della clientela (i viaggiatori) appartenente alla piattaforma possa aver sollevato dei dubbi sul fatto che essa ritenga gli host come suoi effettivi partner. Per rimediare alla frattura venutasi a creare tra la piattaforma e i proprietari degli alloggi, Airbnb ha erogato \$260 Milioni ai propri host per supportarli nel periodo di crisi (\$250 Milioni dalla piattaforma, \$9 Milioni dai fondatori e \$1 Milione in donazioni dai dipendenti di Airbnb). Gli host sono stati rimborsati fino al 25% di quanto avrebbero dovuto ottenere in base alla politica di cancellazione. Un fondo speciale da \$15 Milioni (\$10 erogati da Airbnb e \$5 Milioni da due investitori della piattaforma) è stato istituito per i Superhost per coprire fino a \$5.000 di pendenze a carico (Farmaki et.al 2020).

Questa politica aziendale ha, fortunatamente, sortito l'effetto sperato. Gli host si sono ritenuti sufficientemente soddisfatti del cambio di rotta verso gli host attuato dalla piattaforma, suggerendo, per

le prossime occasioni, di modificare le politiche ad essa associate come, per esempio, tramite l'emissione di un'assicurazione di viaggio nel caso di annullamento della prenotazione (Farmaki et.al 2020).

Queste operazioni volte alla salvaguardia della clientela hanno però portato la piattaforma in una situazione di elevata criticità: Airbnb è stata costretta a licenziare il 25% del suo personale, vedere il suo valore deprezzarsi da 31 miliardi di dollari nel marzo 2020 a 18 miliardi di dollari nel maggio 2020 (Farmaki et.al 2020) e ad assumersi un nuovo debito di \$1 Miliardo al 10% di interesse (da estinguere nell'Aprile 2025) per proteggere la sua liquidità (Dolnicar & Reinhold 2021).

Nonostante le critiche ricevute, Airbnb si è notevolmente prodigata per la sicurezza di entrambi gli attori della piattaforma. Le questioni riguardo la salute dei propri host ed ospiti sono diventati degli elementi chiave nella gestione del rischio pandemico, andando a sospendere gli host che agivano in violazione dei suoi standard comunitari prevenendo i comportamenti molesti da parti degli ospiti (es. feste in casa e prenotazioni per eventi a Los Angeles, eliminazione di tutte le inserzioni nel Regno Unito a causa di host che promuovessero i loro alloggi come "rifugi anti-covid), scoraggiando le richieste di prenotazione per una sola notte (indirizzando gli interessati verso delle camere di hotel disponibili sempre sulla piattaforma) e consentendo agli host di offrire alloggi gratuiti o a prezzi calmierati per i lavoratori nel settore della salute (Dolnicar & Reinhold 2021).

Altre pratiche ed azioni svolte da Airbnb come conseguenza della pandemia da COVID-19 sono:

- l'imposizione agli host professionali di una tassa fissa del 15%;
- creazione delle Esperienze Online, pacchetti di servizi volti all'intrattenimento online degli ospiti a cura degli host Airbnb (\$150000 raccolti in un solo mese dall'uscita del servizio);
- creazione di guide per gli host in moda da instradarli verso la richiesta di pacchetti di aiuto a livello locale e nazionale;
- abbandono dell'impegno nella creazione della rete di nuove affiliazioni lato host, concentrandosi sulla consolidazione delle offerte esistenti sulla piattaforma;
- eliminazione delle inserzioni tramite Google Ads;
- eliminazione o riduzione dei servizi di Airbnb Plus e Airbnb Luxury;
- chiusura della partnership con gli appartamenti Niido;
- istituzione da parte del fondatore (Brian Chesky) di momenti di comunicazione con i dipendenti e gli host, volti all'obiettivo di dettagliare gli sviluppi del business e le azioni del comitato di gestione esecutivo;
- creazione di un fondo da \$9 Milioni per la comunità degli host e delle loro famiglie, destinati all'istruzione e come fondo finanziario per gli stessi;
- creazione di una IPO a fine 2020 (valutazione di \$47 Miliardi e prezzo di richiesta di \$68 per azione).

(Dolnicar & Reinhold 2021)

Concludendo, Airbnb, nonostante le numerose polemiche riguardo al suo operato durante la pandemia, non è stata colpita così gravemente dalla pandemia come ci si poteva aspettare, data anche la risonanza avvenuta per altri incumbent del settore turistico tradizionale. Sebbene il valore lordo delle prenotazioni sia diminuito del 39% nei primi nove mesi del 2020, l'azienda ha registrato una crescita relativa ai pernottamenti domestici (con un focus sui viaggi a breve raggio in aree rurali) e alle Esperienze Online, con un tasso di crescita medio del 35% per tali offerte rispetto all'anno precedente. Airbnb, a Settembre 2020, ha inoltre riportato un profitto operativo di \$418 Milioni (probabilmente

dovuto anche ai tagli dei costi e ai licenziamenti, operazioni drastiche ma fondamentali per mantenere in vita la loro proposta di business) e una rete di più di 6600 partner in 25 paesi a livello mondiale (Dolnicar & Reinhold 2021). Questi dati dimostrano la resilienza della piattaforma alla crisi pandemica da COVID-19 e un modello di business che, nonostante le iniziali difficoltà ed incomprensioni, è riuscito a tenere salda la sua posizione all'interno del mercato.

## 2 Airbnb e Criminalità

Una interessante visione del fenomeno Airbnb è emersa quando, nelle località dove è più forte la presenza di Airbnb, sono stati riscontrati maggiori crimini contro le persone. Difatti, questa relazione positiva e significativa è risultata fortemente associata al numero di turisti presenti in tali aree, il che può portare una maggiore propensione a delinquere.

I turisti, per definizione, posseggono e trasportano con sé, durante le loro vacanze, oggetti di valore (pc, macchine fotografiche, smartphone, contanti...) e sono, tendenzialmente, facilmente identificabili per il loro abbigliamento e dalle zone che frequentano durante il soggiorno. Queste ultime, in maniera più specifica, possono essere viste, dai possibili criminali, come degli agglomerati di potenziali obiettivi.

La prima tipologia di crimini che andremo ad affrontare sono i crimini contro la proprietà che, a loro volta, possono presentarsi all'interno dell'alloggio o all'esterno dello stesso. È importante sottolineare come entrambi i fenomeni siano più impattanti nel caso si condivida la propria stanza con altri ospiti sconosciuti.

Nel caso di crimini commessi all'interno della proprietà, questi ultimi possono facilmente essere associati alla mancanza di meccanismi di sicurezza forniti dagli alloggi Airbnb, al contrario di altre strutture ricettive, come gli hotel. L'assenza di amministratori di condomini, bagnini, ecc. negli alloggi condivisi aumenta il rischio di vittimizzazione, data la mancanza di sorveglianza (Maldonado-Guzmán 2020).

I crimini commessi sul suolo pubblico e, quindi, fuori dall'abitazione sono principalmente causati dalla sfiducia generata nel condividere una stanza con altri ospiti ignoti. Per tutelarsi, il turista sceglie di portare con sé gli oggetti di valore più importanti invece di depositarli nella stanza, aumentando il rischio che si verifichi un reato sulla strada (Maldonado-Guzmán 2020).

La seconda tipologia di crimini, quelli contro la persona, sono principalmente perpetrati nella casistica in cui si condivida una stanza con altri ospiti sconosciuti. Data l'assenza dei padroni di casa nella proprietà e la mancanza di incentivi per i proprietari a valutare gli ospiti, questi fattori possono provocare l'aumento di attività illegali nella comunità (Maldonado-Guzmán 2020).

Talvolta, il turismo può essere associato non ai visitatori come vittime, ma come criminali essi stessi. Questo fenomeno è legato al consumo di droga e alle attività di vita notturna, che portano a disordini pubblici e li rendono anch'essi responsabili di crimini. Tale casistica è profondamente dannosa sia per i criminali locali sia per i residenti delle zone dove avvengono i fatti: i viaggiatori potrebbero essere quindi catalogati come individui che sfruttano il loro paese e ignorano le tradizioni locali, andando così a neutralizzare la figura del turista come vittima (Maldonado-Guzmán 2020).

Non tutti i luoghi in cui però vi è una forte presenza di alloggi associati ad Airbnb presenta alti tassi di criminalità. Un esempio positivo è quello dato dalla città di Milwaukee nel Wisconsin, dove un aumento del 10% nel numero di alloggi Airbnb riduce sia i reati contro la proprietà che i reati contro le persone di oltre il 25% nei quartieri con il più alto status economico (Maldonado-Guzmán 2020).

Questo caso, però, suggerisce che solo le località dove è presente una forte coesione cittadina all'interno della comunità risentano degli effetti positivi prodotti dal business P2P. Nella maggioranza dei casi, l'elevato numero di turisti e la loro rotazione costante, uniti alla mancanza di relazioni tra i residenti (che, nel frattempo, hanno subito un processo di gentrificazione), riducono sia la capacità che la volontà dei vicini di agire come guardiani in risposta ai crimini. Di conseguenza, una riduzione del controllo sociale dovuta all'alta mobilità residenziale compromette i meccanismi che generano capitale sociale ed efficacia collettiva nel contrastare i crimini. Ciò si dimostra essere particolarmente vero nelle principali città turistiche, poiché, nei quartieri del centro città si verifica un processo in cui i residenti locali tradizionali (incapaci di continuare a pagare gli aumentati canoni di affitto) vengono sostituiti da una popolazione più instabile e benestante. Questa popolazione "nomade" si amalgama con quella turistica,

andando così a creare delle aree frequentate solamente da stranieri, in cui i residenti non si preoccuperebbero di ciò che accade nel quartiere, data la loro poca frequentazione di tali aree.

Tali fenomeni sono stati riscontrati facilmente in località metropolitane, come New York e San Francisco, dove è stata riscontrata una relazione positiva fra la condivisione delle abitazioni e l'aumento del tasso di criminalità (Maldonado-Guzmán 2020).

Per concludere, si è dimostrato che l'aumento del turismo in zone ristrette a dalla scarsa coesione sociale aumenti l'eterogeneità etnica e culturale di tali zone, andando ad inficiare il benessere collettivo e il senso di sicurezza associato a tali luoghi. In presenza di un'alta densità degli alloggi Airbnb in aree circoscritte, si può assumere che il numero di crimini associato per km<sup>2</sup> sia maggiore delle zone in cui questi siano meno presenti sul territorio.

### 3 Airbnb nella città di Barcellona

Barcellona (in spagnolo "Barcelona") è una città spagnola che ospita oltre 1.600.000 abitanti, situata sulla costa mediterranea del paese e capitale della regione autonoma della Catalogna. Barcellona è una città vivace e cosmopolita, con una ricca vita notturna e culturale. Essa ospita numerosi musei, teatri, gallerie d'arte e centri commerciali ed è, inoltre, una delle destinazioni turistiche più popolari al mondo.

A partire dalle Olimpiadi del 1992, il numero di turisti associato alla città è cresciuto notevolmente. Con oltre 27 milioni di visitatori e 7,5 milioni di pernottamenti in hotel nel 2013, il turismo è oggi uno dei vettori chiave per l'economia cittadina (Quaglieri-Domínguez et.al 2016). Questa rapida crescita, dapprima considerata temporanea, si è in seguito consolidata nell'arco temporale che va dal 2000 al 2017, arrivando a toccare picchi di 7,8 Milioni di turisti (dei quali il 79,5% risultava proveniente da stati esteri) e un numero di pernottamenti annuali complessivi pari a 17 Milioni (Gutiérrez et.al 2017).

I turisti che scelgono Barcellona come meta per le loro vacanze sono attratti, principalmente, dalla sua architettura eclettica (esempi noti sono il quartiere del Barrio Gotico e le opere dell'architetto catalano Antoni Gaudí), la sua ricca tradizione culinaria, le frequentate spiagge, l'arte e la cultura (sede di alcuni dei più importanti musei mondiali, come il Museo Picasso e il Museo Joan Miró) e la vivace vita notturna.

I luoghi più visitati all'interno della città sono la Barcellona di Gaudí (la Sagrada Família, Casa Batlló, Casa Milà, Parc Güell...), il Quartiere Gotico nel centro storico, la zona del porto e la spiaggia, insieme ad altri punti di interesse turistico, come lo stadio Camp Nou del Barcellona Football Club, la Torre Agbar e gli edifici del Forum o Montjuïc e Tibidabo, famosi punti panoramici cittadini (Lladós-Masllorens et.al 2020).

Nonostante la geografia cittadina risulti piccola e compatta, la densità cittadina è elevata (si raggiungono i 24.000 abitanti per km<sup>2</sup>), il che provoca già di per sé un problema di sovraffollamento di popolazione nelle zone centrali della città. Barcellona è la quinta città in Europa per numero di visitatori internazionali annuali (Gutiérrez et.al 2017) e la numero 17 a livello mondiale (García-López et.al 2020). Questo esagerato afflusso di visitatori ha avuto un enorme impatto economico e sociale sulla città, generando più di 26 Milioni di euro al giorno e più di 12.000 posti di lavoro nel turismo, ma producendo, d'altro canto, un'alta pressione sul centro cittadino, che ha portato, alla lunga, a un significativo processo di gentrificazione (Gutiérrez et.al 2017).

Questo processo di gentrificazione, a cui è susseguita una crisi finanziaria ed immobiliare, ha destato non poche preoccupazioni ai residenti locali, soprattutto dopo l'entrata (a gamba tesa) nel mercato immobiliare di un nuovo player mondiale: la piattaforma di affitti a breve termine Airbnb, che, nella capitale catalana, possiede un'offerta di oltre 14.500 alloggi (51.000 posti letto circa), a fronte di solo 670 hotel che coprono 70.000 posti letto nel loro complesso (Gutiérrez et.al 2017).

Barcellona, storicamente, è sempre stata una città che presentava delle gravi sofferenze in merito al turismo di massa e la presenza di nuovi alloggi collegati alla piattaforma non ha semplificato la gestione del già ingombrante problema.

Le strutture adibite ad Airbnb, come appena evidenziato, rappresentano la maggior parte dell'attività di affitto a breve termine in città, essendo anche Barcellona la 6<sup>a</sup> destinazione preferita dagli utilizzatori di Airbnb a livello mondiale (García-López et.al 2020). Secondo la società statunitense, tra il 2012 e il 2013 erano presenti sul suolo cittadino oltre 170.290 ospiti e 3.967 host (Quaglieri-Domínguez et.al 2016).

### 3.1 Airbnb a Barcellona prima della pandemia

Prima della pandemia da COVID-19, la struttura degli affitti a breve termine presenti sul territorio cittadino di Barcellona ha influenzato radicalmente la geografia territoriale, andando a sovrascrivere un equilibrio socio-culturale che pareva essere immutabile nel tempo.

I prezzi e gli affitti delle abitazioni nelle aree ad alta attività di Airbnb sono stati oggetto di radicali cambiamenti col passare del tempo. Nel 2012, prima dell'arrivo della piattaforma all'interno della zona urbana catalana, sia i prezzi di vendita che gli affitti associati alle abitazioni ad uso residenziale presentavano dati sovrapponibili alle serie storiche associate agli anni precedenti (Garcia-López et.al 2020). Gli affitti nelle aree ad alta attività di Airbnb sono aumentati più rapidamente rispetto al resto della città (a partire dal 2013) presentando un incremento dei prezzi notevolmente sproporzionato rispetto ai valori caratteristici del resto della città.

Questa elevata penetrazione di Airbnb nella città di Barcellona può essere facilmente probabilmente associata dall'ampio divario tra i rendimenti degli affitti a breve e lungo termine. Nel 2015, il prezzo medio di un affitto a lungo termine a Barcellona era di 11 euro a notte (circa 735 euro al mese), mentre il prezzo medio di un alloggio caricato sulla piattaforma online era pari a 71 euro a notte, un ampio divario in termini di ricavi se proiettato su un orizzonte temporale mensile (Garcia-López et.al 2020).

A fronte di questi dati, possiamo subito individuare il rischio, da parte delle piattaforme di affitto P2P come Airbnb, di creare o aggravare il problema dell'accessibilità abitativa in città dove il turismo è una risorsa chiave, andando a colpire soprattutto le aree centrali di tali località o quelle dal forte carattere turistico. Non ci stupisce, quindi, il collegamento tra maggior numero di unità riconvertite ad Airbnb e un aumento del prezzo associato agli affitti e al valore di vendita delle proprietà situate nelle aree di maggior interesse: la presenza di 100 annunci Airbnb in un determinato quartiere si traduce in un incremento medio del 3,5% sul prezzo degli affitti e dell'8,5% sui prezzi di vendita degli immobili nella data area di interesse (Garcia-López et.al 2020).

Tuttavia, questo fenomeno causato dal rinnovato business degli affitti a breve termine non si presenta equamente distribuito su tutto il territorio della capitale catalana. L'impatto positivo e significativo sui prezzi e sugli affitti delle abitazioni ha portato i quartieri più centrali di Barcellona e quelli dal forte carattere turistico a ridurre la propria offerta di affitti a lungo termine, andando ad alimentare il noto fenomeno di gentrificazione turistica e a ridurre il numero di nuclei familiari residenti in tali quartieri (Garcia-López et.al 2020).

Il processo di gentrificazione turistica appena citato si dimostra nel tempo come il fattore scatenante che porta la popolazione di lunga data ad essere sostituita da una più giovane e mobile. Questo fenomeno è estremamente dannoso per i nuclei familiari, che hanno subito una riduzione media significativa sul territorio urbano, preferendo spostare le proprie abitazioni nelle zone più periferiche della città. Data quest'ultima affermazione, non è difficile intuire che solo una minima percentuale delle abitazioni adibite ad Airbnb siano al contempo delle prime abitazioni e che, la maggioranza, venga principalmente utilizzata come una mera attività commerciale.

Questo processo di gentrificazione potrebbe avere gravi conseguenze sia per le opportunità criminali che per la mancanza di coesione sociale nel quartiere: i disturbi causati dagli usi turistici degli edifici residenziali, la perdita di popolazione permanente, la minaccia alla vita quotidiana e l'impatto sul mercato degli affitti residenziali sono state le principali rivendicazioni contro la pratica dell'affitto a breve termine (Quaglieri-Domínguez et.al 2016).

La gentrificazione attuata a Barcellona ha portato alla formazione di un variegato tessuto socio-culturale. Questo fenomeno ha portato gli host a rendersi disponibili come profili di orientamento verso i propri ospiti, andando, ad esempio, ad indicare nella descrizione dei loro annunci il numero di lingue parlate o la loro provenienza. I dati presenti negli annunci hanno evidenziato la presenza di host provenienti da oltre 100 nazioni differenti portando, oltre che una diversificazione culturale, una ricchezza linguistica sulla piattaforma e sul territorio (Quaglieri-Domínguez et.al 2016).

Escludendo lo spagnolo, l'inglese e il francese (le tre lingue più parlate sul territorio nazionale spagnolo) si possono facilmente trovare, sulla piattaforma, annunci in italiano, portoghese, tedesco, olandese e russo. Questo fenomeno può indurre il pensiero che i quartieri più influenzati dalla presenza di appartamenti Airbnb siano quelli più popolati dagli stranieri stessi. Ebbene, questa affermazione pare errata, dato il falso riscontro tra la numerosità degli annunci e il numero effettivo di abitanti di tale nazionalità sul territorio: l'esempio più eclatante è quello associato alla popolazione russofona, che presenta più di 125 annunci nel quartiere di Raval quando la somma dei residenti possedenti passaporto russo o ucraino si aggira intorno a soli 245 individui (Quagliari-Domínguez et.al 2016).

Nonostante nazionalità (soprattutto di origine europea) siano poco presenti sul territorio urbano di Barcellona ma, al contempo, estremamente rappresentate, importanti comunità (asiatiche e africane), sebbene fortemente presenti sul territorio non appaiono presenti sulla piattaforma di annunci P2P o, almeno, non quanto ci si potrebbe aspettare:

- la popolazione pakistana rappresentate l'11,9% degli individui sul territorio possiede solo lo 0,9% degli annunci presenti sulla piattaforma Airbnb (in arabo);
- le Filippine (8,9%) presentano annunci in tagalog pari al 0,6% della totalità;
- i rappresentanti bengalesi presenti a Barcellona (pari al 5,2% della popolazione) presentano come percentuali di annunci associati alla loro lingua lo 0,3% associato al punjabi e lo 0% per la lingua bengali.

(Quagliari-Domínguez et.al 2016)

I nuclei familiari della comunità di host Airbnb a Barcellona non possono essere quindi considerati come rappresentativi delle comunità locali: in primis per quanto riguarda il livello di istruzione, dato che l'85% della comunità di host risulta aver studiato all'università, mentre la media dei residenti nei quartieri con più di 100 annunci è solo del 34%; conseguentemente anche la composizione dei nuclei familiari si discosta dalla media della popolazione, rivelando che la presenza di bambini in tali ambienti subisca dei delta percentuali che vanno dall'8% al 12% a seconda del quartiere di riferimento (Quagliari-Domínguez et.al 2016).

Da questi dati possiamo delineare il prototipo del più comune host associato alla piattaforma di Airbnb nella città di Barcellona: una persona senza figli (in coppia oppure single), con un livello di istruzione più alto della media locale e la predisposizione all'affitto di una o più unità poste nelle zone centrali della città sulla piattaforma (Quagliari-Domínguez et.al 2016). Questa descrizione sovvertirebbe la value proposition di Airbnb stessa, che da sempre si promuove come uno strumento aggiuntivo per il sostentamento del ceto medio della popolazione, facendosi portavoce di una redistribuzione turistica all'interno del perimetro cittadino. I quartieri più poveri della capitale catalana ospitano solo l'1,55% degli annunci presenti sulla piattaforma (Quagliari-Domínguez et.al 2016): è un dato di fatto che l'affitto a breve termine sia ormai un business dedicato solamente ai proprietari di appartamenti residenti nelle aree più centrali e ricche della città, delineando questa nuova forma di ospitalità come meramente esclusiva nei confronti della maggioranza della popolazione.

La presenza di idiomi linguistici diversi da quelli ufficialmente riconosciuti come lingue ufficiali del paese va a confermare la presenza e rilevanza delle minoranze straniere sulle piattaforme P2P. La però disuguale distribuzione fra le minoranze presenti effettivamente sul territorio e quelle riscontrate tramite gli annunci Airbnb suggerisce che tale piattaforma potrebbe non essere in grado di fornire, come da sua proposta, ad una nuova modalità di ospitalità, basata sullo scambio e la fusione di culture. È infatti anche altamente probabile che gli host degli annunci non siano persone che vivono sul territorio: alcuni individui appartenenti alla categoria potrebbero essere dei residenti temporanei o degli studenti che affittino la loro stanza nei periodi in cui questa rimanga vuota. Alcuni proprietari potrebbero anche essere degli immigrati (di prima o seconda generazione), stabiliti da tempo sul territorio, ma che presentano difficoltà nell'integrarsi con il tessuto sociale autoctono (Quagliari-Domínguez et.al 2016).

Il fenomeno dell'immigrazione proveniente da paesi esteri nei quartieri turistici di Barcellona è un esempio principe dell'affermazione di cui sopra. Tali individui, difatti, non conoscono la lingua locale (lo spagnolo), si concentrano in comunità caratterizzate dalle stesse abitudini e frequentate solo da connazionali, non integrandosi con la società che li circonda ma preferendo, piuttosto, condividere i loro spazi con i turisti/viaggiatori, andando così ad indebolire il loro legame con il territorio e la comunità (Maldonado-Guzmán 2020).

Questo distacco fra il territorio e la comunità internazionale ha portato, negli anni, ad un impatto maggiore sulla criminalità locale. La distribuzione spaziale sul territorio degli alloggi affittati come Airbnb potrebbe aver avuto un ruolo chiave nell'incremento del fenomeno: la concentrazione di turisti in piccoli quartieri già di per sé centrali e densamente frequentati, uniti alla poca se non nulla conoscenza del territorio da parte degli stessi, causa dei cluster di individui altamente vulnerabili ad azioni esterne di origine criminale. Nei quartieri di Ciutat Vella si registrano il maggior numero di reati commessi contro i turisti. Questo fenomeno è dipeso soprattutto dalle condizioni di vita degli individui che risiedono stabilmente in tale zona, che risultano non essere abbienti (Maldonado-Guzmán 2020).

I reati commessi maggiormente nella città di Barcellona riguardano i crimini contro le persone e i crimini contro la proprietà. La densità abitativa del quartiere e lo status socio-economico sono positivi e significativi per tutte le tipologie di reati e, questo numero, si amplia se in tali aree è presente un elevato numero di alloggi disponibili per l'affitto a breve termine. Il fenomeno desta una preoccupante minaccia soprattutto nei quartieri posti a ovest e sud-est della città, vedendo un'inversione del fenomeno solo a nord-est di Barcellona (Maldonado-Guzmán 2020).

Anche se in maniera più isolata, alcuni casi di disturbo/piccoli reati sono stati commessi dagli stessi viaggiatori ai danni della popolazione locale. Il più emblematico di questi è avvenuto nel 2014, nel quartiere della Barceloneta, dove un gruppo di turisti, sotto gli effetti dell'alcool, hanno recato gravi danni e disturbato la quiete pubblica. Questi fenomeni sono frequentemente denunciati dai movimenti sociali urbani cittadini, volti ad evidenziare gli impatti negativi che gli affitti turistici causano nelle aree centrali della città (Quaglieri-Domínguez et.al 2016).

Come è già stato evidenziato precedentemente, nella città di Barcellona gli affitti a breve termine si concentrano maggiormente nelle aree col più alto afflusso di turisti stagionali e/o nelle aree centrali del territorio urbano. La maggioranza degli annunci presenti sulla piattaforma è concentrata nei quartieri di Barceloneta, Raval e Vila de Gràcia, luoghi profondamente turistici e non distanti dal centro cittadino. L'unica eccezione di quartiere fortemente dedito all'uso di Airbnb ma distaccato dal cuore della città è l'area perimetrale alla Sagrada Família, mentre soluzioni abitative a breve termine sono più rare nei pressi del Camp Nou e Parc Güell che, nonostante il forte richiamo turistico, restano sostanzialmente troppo distaccate dalle aree di maggiore interesse per i viaggiatori.

L'esperienza di viaggio basata sull'identità del quartiere potrebbe essere contestata quando si analizzano le descrizioni che emergono dagli annunci nei quartieri centrali, andando a supportare l'ipotesi che le attrazioni turistiche tradizionali sono presentate ancora come fattori chiave nella promozione del turismo sulla piattaforma. Casi emblematici di questo fenomeno sono gli annunci associati al quartiere Raval e Vila de Gràcia. Se a Vila de Gràcia il 65% degli annunci presenti su Airbnb reca esplicitamente scritto il nome del quartiere nel titolo e presenta nella descrizione le peculiarità dell'area, nel quartiere di Raval i riferimenti al quartiere sono esigui (solo il 7%) mentre vengono menzionati abbondantemente la centralità (65%) e la vicinanza alle Ramblas (27%) (Gutiérrez et.al 2017), attributi non esclusivi e potenzialmente ingannevoli per un viaggiatore poco informato e/o esperto.

Anche le istituzioni catalane hanno previsto, come in altri paesi, una regolamentazione del fenomeno connesso alla presenza della piattaforma Airbnb nel perimetro cittadino. La situazione non regolamentata aveva implicato, in un periodo di forte crescita turistica, una concorrenza fuori controllo nel settore turistico, a discapito dei player tradizionali già presenti sul mercato. Una prima forma di regolamentazione del mercato è stata attuata nel 2002 e, successivamente rivista sia nel 2012 e nel 2014, andando a regolamentare l'uso delle abitazioni private a scopo turistico (nei documenti

presentate come TUH) per un periodo inferiore ai 30 giorni senza il possesso di una licenza rilasciata dalle amministrazioni locali (Quaglieri-Domínguez et.al 2016). Queste licenze sono state rilasciate secondo le normative espresse dal “Plan Especial Urbanístico De Alojamientos Turísticos (PEUAT) ” [3] che, effettuando una suddivisione per quartieri e municipi (stabilendo un rapporto TUH per isolato), hanno l’obiettivo di limitare una deriva del mercato verso un comportamento monopolistico. Tali licenze permettono di utilizzare l’abitazione per la quale la licenza è stata richiesta solo come locale a fini commerciali, costringendo quindi gli affitti a breve termine tramite piattaforma P2P a limitarsi negli edifici ad uso non residenziale. I quartieri più interessati da queste restrizioni normative sono stati Ciutat Vella, Vila de Gràcia, Poble Nou, Poble Sec e l’area limitrofa alla Sagrada Família.

Secondo queste normative, Airbnb potrebbe essere considerato come una attività totalmente legale nel comune di Barcellona. Ciononostante, il quadro normativo prevede, oltre al rilascio delle licenze, l’obbligo di pubblicazione dei registri ufficiali connessi al servizio, fattori che, la piattaforma, prima della IPO nel 2020, non rilasciava al pubblico. Riprendendo come esempio le abitazioni affittate nei quartieri prima menzionati, esse avrebbero avuto l’obbligo, a seguito di queste normative, di esporre la licenza rilasciata all’interno dei loro annunci. A Ciutat Vella sono state concesse 604 licenze, a fronte di più di 2500 annunci presenti sulla piattaforma. Situazione analoga si è verificata a Vila de Gràcia (con solo il 44% degli annunci regolarmente normati) ed a el Raval, che tocca un record negativo con solo il 5% di annunci correttamente registrati dalle autorità (Quaglieri-Domínguez et.al 2016). Questi escamotage sono costati ad Airbnb una salata contravvenzione di oltre 30000 euro nel 2014 (Quaglieri-Domínguez et.al 2016), contestata dalla stessa piattaforma.

Airbnb, nel periodo pre-COVID, violava quindi il quadro normativo catalano sull’ospitalità e sull’urbanistica consentendo la pubblicazione di annunci di stanze singole per l’affitto a breve termine e pubblicando annunci sia privi del numero di registrazione appropriato, sia in aree in cui gli affitti a breve termine sono espressamente vietati, contribuendo al sovraffollamento nell’area urbana centrale.

Prima dello scoppio della pandemia da COVID-19, il turismo tendeva a focalizzarsi sulle aree vicine ai luoghi di interesse turistici e culturali della città. L’entrata di Airbnb sul mercato e l’intensa crescita turistica della città di Barcellona hanno causato un sovraffollamento del centro cittadino, un potenziale danneggiamento dei competitor del settore tradizionale e la proliferazione di crimini nelle aree più gentrificate. Una soluzione al problema è stata attuata tramite delle chiare legislazioni ma, come vedremo di seguito, la pandemia di carattere mondiale ha nuovamente sconvolto i ritrovati equilibri del mercato immobiliare catalano.

## **3.2 Airbnb a Barcellona nel periodo post pandemico**

La Spagna è stata uno dei paesi europei più colpiti dalla pandemia di COVID-1. Barcellona, la capitale della Catalogna, è stata una delle città spagnole più colpite da tale fenomeno, tanto da dover dichiarare, nel Marzo 2020, una serie di misure restrittive, tra cui il lockdown totale della città.

Tali imposizioni hanno avuto un effetto positivo sulla diffusione del virus, e i casi sono gradualmente diminuiti. Nel mese di luglio 2020, la Spagna è uscita dal lockdown e ha iniziato a riaprire gradualmente le attività economiche e sociali. Il secondo lockdown è stato dichiarato a Marzo 2021, revocato solo due mesi dopo, nel Maggio dello stesso anno.

La pandemia da COVID-19, in Spagna, ha quindi rallentato tutte le attività economiche e commerciali. Anche il business collegato agli affitti a breve termine ha subito un drastico calo delle prenotazioni, soprattutto a causa dell’impossibilità, per i turisti, di raggiungere il paese.

Durante questo periodo, gli host di Barcellona hanno ridotto significativamente i prezzi associati alle loro proposte di affitto a breve termine. Le maggiori diminuzioni di prezzo si sono verificate in Ottobre (-11,4%), Novembre (-13,1%) e Dicembre 2020 (-9,6%) e in Gennaio 2021 (-11,5%). Questi periodi

corrispondono ai mesi di maggiore incidenza di COVID-19 in Spagna e in Catalogna, mentre, tra Giugno e Settembre 2020, non esistevano restrizioni all'ingresso dei turisti a Barcellona (Boto-García 2022).

Entrambe le tipologie di host (professionali ed amatoriali), da Agosto 2020 in poi, hanno ridotto i prezzi sulla piattaforma. Il calo dei prezzi è maggiore per i professionisti, anche se i loro prezzi medi sono sempre superiori a quelli dei non professionisti. A partire da Gennaio 2021, invece, la politica dei prezzi di entrambi i tipi è stata pressoché la stessa, seguendo un interessante andamento a forma di U (Boto-García 2022).

I risultati suggeriscono che la categoria di host professionali sono più abili a praticare la discriminazione dei prezzi intertemporale quando la domanda diminuisce, a condizione che la qualità sia costante. Verosimilmente, poiché la loro motivazione a fare hosting sembra essere spinta dal reddito, questi host sono meno disposti ad avere le loro stanze non occupate, e, data questa premessa, abbassano quindi i prezzi per soddisfare la domanda.

Le diminuzioni di prezzo fra gli host professionali scompaiono da Febbraio 2021 in poi. Ciò suggerisce che il miglioramento delle condizioni epidemiologiche favorisca la domanda, promuovendo un rapido adattamento al mercato e l'aumento delle tariffe giornaliere (Boto-García 2022).

## 4 Raccolta Dati

L'analisi empirica è un processo che utilizza dati concreti per rispondere a una domanda o testare una teoria. È un tipo di ricerca che si basa sulla raccolta e sull'analisi di dati reali, piuttosto che sull'intuizione o su ipotesi a priori. La nostra analisi empirica posa le sue basi su due dataset di natura molto differente fra loro: il primo contiene gli annunci Airbnb nella città di Barcellona, includendo informazioni che coprono il periodo compreso tra Gennaio 2019 a Dicembre 2022; il secondo, invece, offre una panoramica dei crimini gestiti dalla Guàrdia Urbana (forza armata equiparabile alla nostra Polizia Municipale) nella capitale catalana fra il 2019 e il 2022. Questi due dataset sono stati poi integrati fra di loro, creando un terzo dataset ibrido che contenesse le variabili più importanti (per il nostro studio) di ogni dataset e nuove variabili che potessero arricchire le ricerche. Stata (un pacchetto software statistico per la manipolazione dei dati) è stato, invece, il software utilizzato per eseguire tutte le operazioni e i calcoli interni ai dataset.

La città di Barcellona è stata scelta per condurre queste indagini per i seguenti motivi:

- si presenta come la città con il più grande mercato di annunci Airbnb in Spagna. La capitale catalana ha oltre 60.000 annunci attivi su Airbnb, con un tasso di occupazione medio dell'89% e un prezzo medio a notte di 120 euro;
- è una città con un mercato turistico molto diversificato, sia in termini di domanda che di offerta. Dal punto di vista della domanda, la città attira turisti di tutti i tipi, dai viaggiatori per piacere ai professionisti in viaggio d'affari, dai turisti culturali ai visitatori interessati al turismo estivo. Dal punto di vista dell'offerta, Barcellona è una città con un'ampia gamma di alloggi, in grado di soddisfare le esigenze di qualsiasi tipo di turista. Questa diversificazione è dovuta a una serie di fattori, tra cui la forte separazione delle classi sociali e la gentrificazione multiforme che hanno caratterizzato la città negli ultimi anni. In particolare, la gentrificazione ha portato alla nascita di nuovi quartieri residenziali di alto livello, che offrono alloggi di lusso, mentre le aree più centrali della città sono diventate più accessibili ai turisti low-cost.

L'obiettivo di questa tesi è mostrare se esista o meno una correlazione fra la criminalità presente sul territorio della capitale catalana con le performance degli alloggi Airbnb presenti sul territorio (ricavi e tassi di occupazione), per dimostrare se tali fenomeni (la criminalità e il l'affitto di immobili a breve termine prevalentemente a turisti) siano collegati e si influenzino fra loro.

Andremo ora ad analizzare più nel dettaglio nei prossimi paragrafi i dataset da noi utilizzati.

### 4.1 Dataset AirDNA

Il primo dataset, già precedentemente menzionato, contiene al suo interno i dati riguardanti gli annunci presenti sulla piattaforma Airbnb nella città di Barcellona nell'arco temporale che va dall'anno 2019 al

2022 compreso. Questi dati sono stati forniti dalla società di analisi AirDNA, andandoli ad estrarre in tempo reale su cifre di oltre 10 Milioni di annunci con un tasso di accuratezza del 96,2% [4]. I dati sono raccolti tramite web scraping e sono strutturati in un unico dataset che contiene informazioni sulle prestazioni di ogni annuncio, tra cui ricavi, durata media del soggiorno, tasso di occupazione, previsioni e confronti con altri annunci simili.

I dati di AirDNA sono utilizzati da ricercatori, investitori e operatori del settore per valutare il mercato degli affitti a breve termine. Sono particolarmente utili per comprendere le tendenze a livello locale, in quanto forniscono informazioni aggiornate e accurate sulle prestazioni degli annunci in una determinata città o regione.

Nel contesto di una tesi di laurea, i dati di AirDNA possono essere utilizzati per analizzare diversi aspetti del mercato degli affitti a breve termine, tra i quali la domanda e l'offerta di alloggi sul territorio, le dinamiche dei prezzi, le tendenze stagionali e l'impatto sull'economia locale.

I dati di AirDNA possono essere utilizzati anche per identificare opportunità di investimento o di sviluppo di nuove strategie di marketing per gli host, il che la rende una risorsa chiave per chiunque voglia comprendere il mercato degli affitti a breve termine.

## 4.2 Dataset Criminalità

Il secondo dataset, invece, racchiude al suo interno tutti i crimini/incidenti gestiti dalla Guàrdia Urbana (l'equivalente della polizia municipale della città di Barcellona). Il dataset presenta una serie storica di dati che va dall'anno 2010 fino all'anno 2022 ed è aggiornato annualmente. I dati per la ricerca sono stati forniti gratuitamente da Open Data BCN<sup>4</sup>, un servizio dell'Ajuntament de Barcelona che fornisce dati free to access, gratuiti e riutilizzabili. Tali dati sono raccolti da una varietà di fonti, tra cui i dati del Comune di Barcellona, i dati di terzi e i dati generati dagli utenti.

## 4.3 Dataset Ibrido

Data la necessità, nella fase di analisi, di possedere un unico dataset contenente sia le statistiche sugli alloggi, sia quelle riguardanti i crimini commessi si è provveduto a creare un terzo dataset contenente alcune variabili riprese dai due precedenti dataset menzionati in questo capitolo, mentre, altre variabili sono state create ex novo tramite nuove ricerche.

### 4.3.1 Variabili relative alle informazioni dell'annuncio

Le prime variabili che riscontriamo negli annunci contenuti nel nostro dataset sono quelle riferite alle informazioni intrinseche dell'annuncio. Tali variabili sono state riprese dal dataset AirDNA e sono:

---

<sup>4</sup> <https://opendata-ajuntament.barcelona.cat/data/ca/dataset/incidents-gestionats-gub>

- Property ID, un codice identificativo dell'immobile;
- Year, dato associato alla pubblicazione dell'annuncio, contenente la data di pubblicazione dello stesso;
- Reporting Month, la data esatta in cui l'annuncio è stato pubblicato sulla piattaforma;
- KEY\_YEAR, stringa alfanumerica per rappresentare l'anno di riferimento.

### 4.3.2 Variabili relative ai dati sulle performance

Altra tipologia di variabili riscontrate all'interno del dataset sono quelle riferite alla performance di ogni singolo annuncio, riportate anch'esse dal dataset AirDNA:

- Revenue (USD), ricavi annui relativi alla proprietà, in USD (\$);
- Available Days, numero di giorni in cui l'immobile è rimasto disponibile nel corso dell'anno;
- Reservation Days, numero di giorni in cui l'immobile è risultato prenotato nel corso dell'anno;
- Blocked Days, numero di giorni in nei quali l'immobile è risultato bloccato dall'host nel corso dell'anno;
- Occupation Rate, ovvero il tasso di occupazione riferito ad ogni proprietà che indica quanto un alloggio sia richiesto da parte dei turisti. Un tasso di occupazione elevato indica una maggiore richiesta e l'ottenimento da parte dell'host di un buon ritorno sull'investimento. Un tasso di occupazione basso, invece, può indicare che l'alloggio non è competitivo o che l'host non stia promuovendo adeguatamente il proprio annuncio. Tale variabile è calcolata tramite la formula:

$$\text{Tasso di occupazione} = \frac{\text{Giorni di prenotazione}}{\text{Giorni di prenotazione} + \text{Giorni disponibili}}$$

- ADR (Average Daily Rate), ovvero la misura accurata del prezzo di un annuncio quando si utilizzano dati mensili. L'ADR è determinato da una serie di fattori, tra cui il prezzo dell'annuncio, la domanda attuale e l'andamento del mercato, considerando solo le notti in cui l'alloggio è stato effettivamente prenotato. l'ADR può differire dal prezzo medio in un determinato periodo, poiché il prezzo è fissato dall'host in anticipo e non riflette

necessariamente se l'alloggio è stato prenotato o meno. Questo indicatore è rappresentato dalla seguente formula:

$$ADR = \frac{Ricavi}{Notti prenotate}$$

- RevPan (Revenue Per Available Night), l'indicatore di performance atto a misurare la redditività media dell'annuncio per ogni notte in cui esso risulta disponibile. Si tratta di una misura del rendimento dell'investimento dell'host. Una redditività per notte elevata indica che l'alloggio è redditizio e che l'host stia ottenendo un buon ritorno sull'investimento. Una redditività per notte ridotta, invece, può indicare che l'alloggio non è competitivo o che l'host non stia gestendo l'annuncio in modo efficace.<sup>5</sup> La formula per la variabile del RevPan è la seguente:

$$RevPAN = \frac{Ricavi (USD)}{Giorni di prenotazione + Giorni disponibili}$$

Il RevPAN, è quindi un indicatore di performance complessivo che combina l'ADR, la tariffa media per notte, con il tasso di occupazione. Questo indicatore è più completo rispetto alle singole metriche ADR e Occupancy Rate, in quanto tiene conto di entrambe le variabili per fornire una misura più completa delle prestazioni di un annuncio.

### 4.3.3 Variabili strategiche riferite all'host

Le variabili riferite all'host e, più in generale, alle sue scelte strategiche, sono prese dal dataset AirDNA e sono le seguenti:

- Airbnb Host ID, identificativo univoco dell'host;
- Listing Type, informazioni sulla proprietà;

---

<sup>5</sup> Nel settore alberghiero esiste l'indicatore di performance RevPAR, non adatto al contesto di Airbnb poiché ogni annuncio viene conteggiato come singola unità.

- Cancellation Policy, informazioni sulla politica di cancellazione associate alla proprietà;
- Instantbook Enabled, possibilità di prenotare l'alloggio istantaneamente;
- Number of Reviews, il numero di recensioni registrate;
- Airbnb Superhost, variabile di tipo Boolean che identifica se un host è considerato un Superhosts o meno;
- Published Weekly Rate (USD), prezzo settimanale della proprietà in USD (\$);
- Published Monthly Rate (USD), prezzo mensile della proprietà in USD (\$);
- Minimum Stay, ovvero il tempo minimo di soggiorno per ogni proprietà;
- Number of Photos, il numero di foto della proprietà presenti in ogni annuncio.

#### **4.3.4 Variabili relative alle caratteristiche degli alloggi**

Le ultime variabili estrapolate dal dataset AirDNA sono quelle riferite alle caratteristiche intrinseche associate ad ogni abitazione. Ogni annuncio presenta i seguenti campi:

- Bedrooms, quante stanze da letto sono presenti nell'alloggio;
- Bathrooms, quanti servizi igienici sono presenti nell'alloggio;
- Max Guests, il numero massimo di persone che l'alloggio può ospitare contemporaneamente;
- Latitude & Longitude, coordinate geografiche dell'alloggio.

#### **4.3.5 Variabili relative ai crimini commessi sul territorio**

All'interno del dataset ibrido riprendiamo le variabili associate ai crimini del dataset "Incidents gestionats per la Guàrdia Urbana a la ciutat de Barcelona". Le variabili riprese da tale dataset sono le seguenti:

- C\_incident, codice che rappresenta la tipologia di crimine commesso;
- Descripcio\_Incident, una breve descrizione del reato;
- C\_distri, codice numerico che rappresenta il distretto dove è avvenuto il reato;
- N\_distri, nome del distretto;
- C\_barri, codice numerico che rappresenta il quartiere dove è avvenuto il reato;
- N\_barri, nome del quartiere.

### 4.3.6 Nuove variabili

Oltre alle variabili precedentemente inserite dai dataset “padre”, il terzo dataset ibrido è stato ampliato di nuove variabili. Tale ulteriore popolamento del dataset si è reso necessario per effettuare analisi dei dati più precise e su fattori specifici altrimenti trascurati. Tali variabili sono:

- `cartodb_id`, un codice identificativo assegnato ad intervalli di coordinate;
- `homes`, numero di abitazioni presenti per ogni quartiere di Barcellona;
- `km2_distri`, misura della superficie di ogni distretto (in chilometri quadrati);
- `crim_persona_distri`, il totale dei crimini commessi contro le persone in ogni distretto della città di Barcellona nel periodo compreso fra Gennaio 2019 e Dicembre 2022. Comprende il totale dei reati riguardanti i furti, le aggressioni, le risse e le molestie;
- `crim_proper_distri`, il totale dei crimini commessi contro le proprietà (pubbliche o private) in ogni distretto della città di Barcellona nel periodo compreso fra Gennaio 2019 e Dicembre 2022. Comprendono il totale dei reati riguardanti le violazioni di proprietà, gli incendi, le occupazioni di spazi pubblici, le occupazioni illegali, le violazioni, gli atti vandalici;
- `altri_crim_distri`, il totale di crimini che non riguardino le persone o le proprietà in ogni distretto della città di Barcellona nel periodo compreso fra Gennaio 2019 e Dicembre 2022. Comprendono il totale dei reati riguardanti gli atti osceni in luogo pubblico, i reati contro l'ordine pubblico, l'utilizzo di stupefacenti, i materiali di pubblico pericolo e l'accensione di barbecue in spazi pubblici e/o non idonei;
- `crim_totali_distri`, la somma di tutte le tipologie di crimini commesse nei distretti della città di Barcellona;
- `staz_poli_barri`, segnala l'assenza o la presenza di una struttura correlata alle forze dell'ordine nel quartiere esaminato;
- `dummy_centrale`, segnala la posizione geografica dell'abitazione in relazione al territorio urbano di Barcellona, indicando se tale Airbnb si trovi in una posizione centrale o periferica rispetto al centro cittadino.

### 4.3.7 Variabili relative alle forze dell'ordine

In questo sotto paragrafo verrà analizzata più nel dettaglio la variabile riferita alle forze armate denominata `staz_poli_barri`. Quest'ultima è una variabile che racchiude al suo interno la presenza (evidenziata nel dataset dalla dicitura “Presente”) o l'assenza (evidenziata nel dataset dalla dicitura “Assente”) di una struttura riferita ad un qualsiasi tipo di forza armata presente sul territorio della città. Gli organi pubblici di sicurezza sono riferiti ai corpi dei Mossos d'Esquadra, Guàrdia Urbana, Policia, Policia Portuària, Policia Judicial e Guàrdia Civil e agli edifici/sedi a loro associati. Sono state inserite,

nelle analisi, anche le prefetture, i commissariati, le scuole di applicazione<sup>6</sup> e le scuderie possedute dalla Guardia Urbana per i pattugliamenti a cavallo. Non è stata prevista, invece, una variabile che indicasse la presenza o meno di forze armate in ogni distretto, poichè, questi ultimi, possiedono tutti almeno una sede di una qualsiasi forza armata all'interno dei loro confini. Tali osservazioni sono state effettuate tramite la mappatura geografica (utilizzando il servizio internet cartografico Google Maps<sup>7</sup>) segnalando (prima su un file excel separato e, successivamente, integrando) la posizione, il distretto e il quartiere di riferimento associati al nucleo operativo preso in esame, oltre alla sua tipologia di appartenenza.

---

<sup>6</sup> Scuole di formazione per gli ufficiali di servizio.

<sup>7</sup> <https://www.google.it/maps/>

## 5 Analisi Descrittive

L'analisi descrittiva è una tecnica che consente di descrivere e sintetizzare le caratteristiche di un insieme di dati. È un passaggio fondamentale in qualsiasi processo di analisi dei dati e consente agli analisti di comprendere meglio i dati e di identificare eventuali tendenze o modelli significativi. In questo caso, l'analisi descrittiva è stata utilizzata per analizzare il cambiamento della domanda, dell'offerta, l'evoluzione delle metriche di performance nel mercato Airbnb a Barcellona, oltre che l'andamento della criminalità nella stessa città tra Gennaio 2019 e Dicembre 2022. Per tali ricerche si è posto come obiettivo principale non solo di studiare i dati nel loro singolo contesto, ma anche di metterli in relazione fra di loro per carpirne le loro interazioni e come si influenzassero a vicenda. Le analisi descrittive sono state molteplici, verranno di seguito riportate solamente le più importanti ai fini della ricerca.

### 5.1 Analisi sulle variabili di performance

#### 5.1.1. Reservation Days

La prima variabile analizzata è stata quella riferita al numero di giorni in cui l'immobile è risultato prenotato nel corso dell'anno. Tale valore può essere considerato come un indicatore della domanda di alloggi a breve termine.

Anno	2019		2020		2021		2022	
Proprietà presenti sulla piattaforma	293444		235563		174100		158155	
Media giorni	11,32		5,03		6,27		12,60	
Deviazione standard	11,41		8,34		9,21		11,42	
Minimo giorni	0		0		0		0	
Massimo giorni	31		31		31		31	
Intervallo di confidenza 95%	11,28	11,36	4,99	5,06	6,23	6,32	12,55	12,66
25° percentile	0		0		0		0	
Mediana	8		0		0		11	
75° percentile	23		7		11		24	

Tabella 5.1.1.1: analisi descrittiva della variabile "Reservation Days"

Secondo i dati riportati nella tabella 5.1.1.1, la durata media dei soggiorni in affitto a breve termine è diminuita durante la pandemia di COVID-19. Nel 2020, la durata media è stata di soli 5,03 giorni, il che suggerisce che gli ospiti hanno preferito effettuare delle permanenze più brevi, a discapito di lunghi pernottamenti. Nel 2022, invece, la durata media delle prenotazioni è aumentata a 12,60 giorni, superando i livelli pre-pandemia.

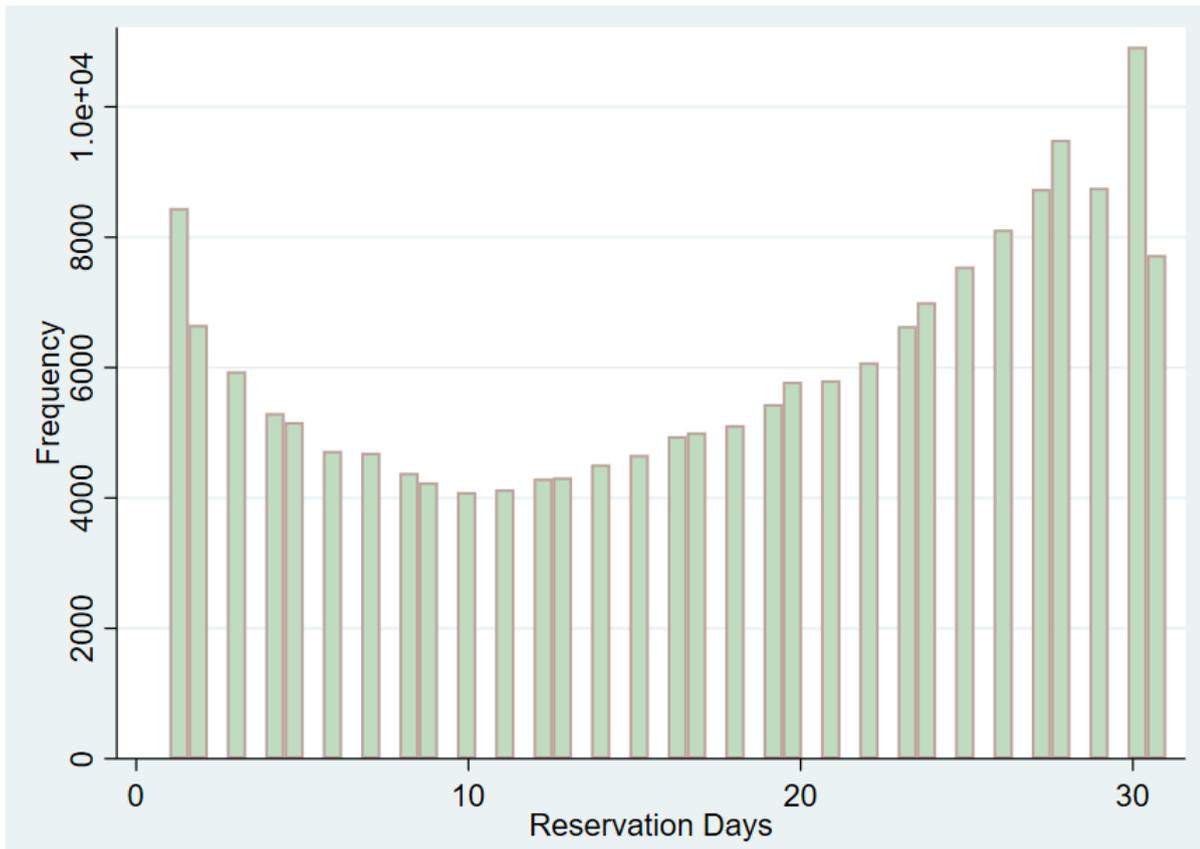


Grafico 5.1.1.1: istogramma della variabile “Reservation Days” nell’anno 2019

Come si può notare dal grafico sovrastante, la città di Barcellona, nel periodo pre-COVID, presentava un andamento delle prenotazioni per soggiorni a breve termine molto vario, spaziando da pochi giorni di permanenza fino a medi-lunghi periodi di 30 giorni e oltre, probabilmente verificatisi nei periodi estivi di massima affluenza turistica.

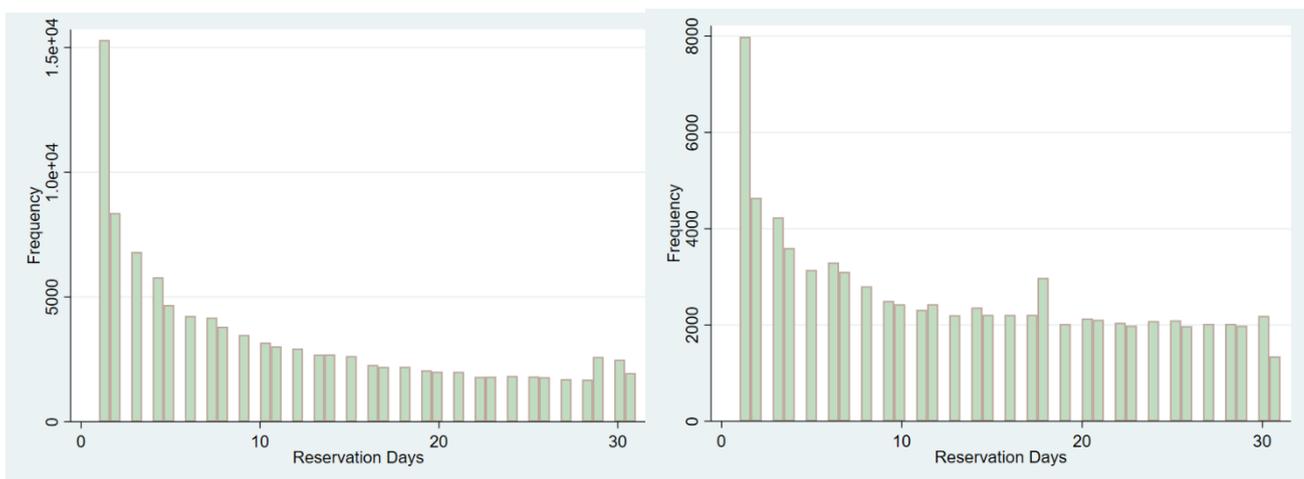


Grafico 5.1.1.2 e 5.1.1.3: istogramma della variabile “Reservation Days” nell’anno 2020 (sx) e 2021 (dx)

Negli anni 2020 e 2021, le normative di contenimento della popolazione a causa del virus hanno fatto sì che si registrassero dei bruschi cali relativi alle prenotazioni, facendo sì che i viaggiatori andassero a preferire soggiorni brevi della durata inferiore alle 10 giornate. Nel 2021, rispetto all’anno 2020, vi è una lieve crescita generale delle prenotazioni, probabilmente registratesi nei periodi in cui le restrizioni alla mobilità risultavano alleggerite o, addirittura, rimosse.

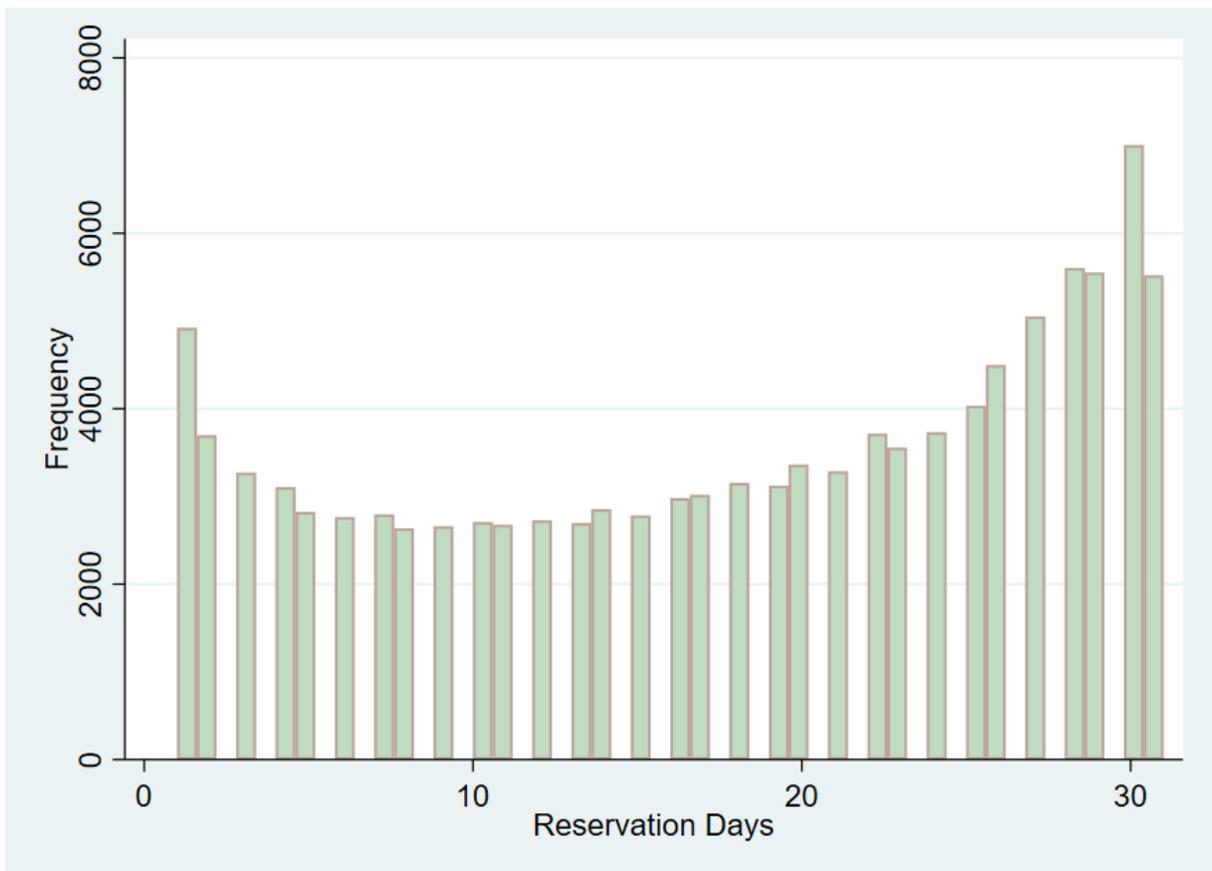


Grafico 5.1.1.4: istogramma della variabile "Reservation Days" nell'anno 2022

Il grafico 6.1.1.1.4 mostra, invece, che nell'anno 2022 è stato riscontrato un notevole aumento nella durata media dei soggiorni effettuati presso la città di Barcellona rispetto al periodo pandemico corrispondente agli anni 2020-2021, andando, in media, a superare anche i risultati riscontrati nell'anno 2019 (dove la pandemia non era ancora presente), con un valore medio di pernottamenti in città di 12,60 giorni (2021) rispetto a 11,32 giorni (2019).

La somma di giorni prenotati, però, segue un andamento differente, essendo in calo fra il periodo pre e post pandemico. Questa evidenza nei dati può suggerire che degli alloggi precedentemente presenti sulla piattaforma abbiano cessato la loro attività o che gli ospiti abbiano rimodulato le loro preferenze, andando così a scegliere soggiorni con permanenze più brevi.

## 5.1.2 RevenueUSD

La variabile Revenue (USD) indica i ricavi annui relativi alla proprietà, in dollari americani (\$). Tale variabile è una misura fondamentale del successo di un'attività di affitto a breve termine e, in secondo luogo, la Revenue può essere utilizzata per monitorare le prestazioni di un'attività nel tempo, evidenziando le tendenze del mercato.

Anno	2019		2020		2021		2022	
Proprietà presenti sulla piattaforma	293444		235563		174100		158155	
Media ricavi	1378,49		518,29		853,01		2286,16	
Deviazione standard	2234,83		1332,82		1660,20		3127,65	
Minimo ricavi	0		0		0		0	
Massimo ricavi	100719		89305,9		44492,08		70760	
Intervallo di confidenza 95%	1370,4	1386,53	512,90	523,67	845,21	860,81	2270,75	2301,57
25° percentile	0		0		0		0	
Mediana	570		0		0		1121	
75° percentile	1831,76		534		1063		3513	

Tabella 5.1.2.1: analisi descrittiva della variabile "RevenueUSD"

I dati riportati nella tabella 5.1.2.1 mostrano che la media dei ricavi riferita agli alloggi Airbnb nella città di Barcellona ha subito forti variazioni nel periodo pre e post pandemico. Dal 2019 al 2020 i ricavi medi da 1378,49\$ sono diminuiti a 518,29\$, una diminuzione del -62,40%. Nel 2021 il trend ha riportato una leggera crescita, assestata nel 2022 con la fine della pandemia, dove i ricavi medi hanno superato i valori risalenti al 2019, quindi pre-pandemici. Ciò può essere dovuto al fatto, come menzionato nel capitolo 3.2 Gli host nell'era post-Covid che gli host abbiano, per recuperare i guadagni persi nei periodi di crisi, aumentato le proprie tariffe, registrando guadagni medi più elevati rispetto a quelli delle precedenti annate.

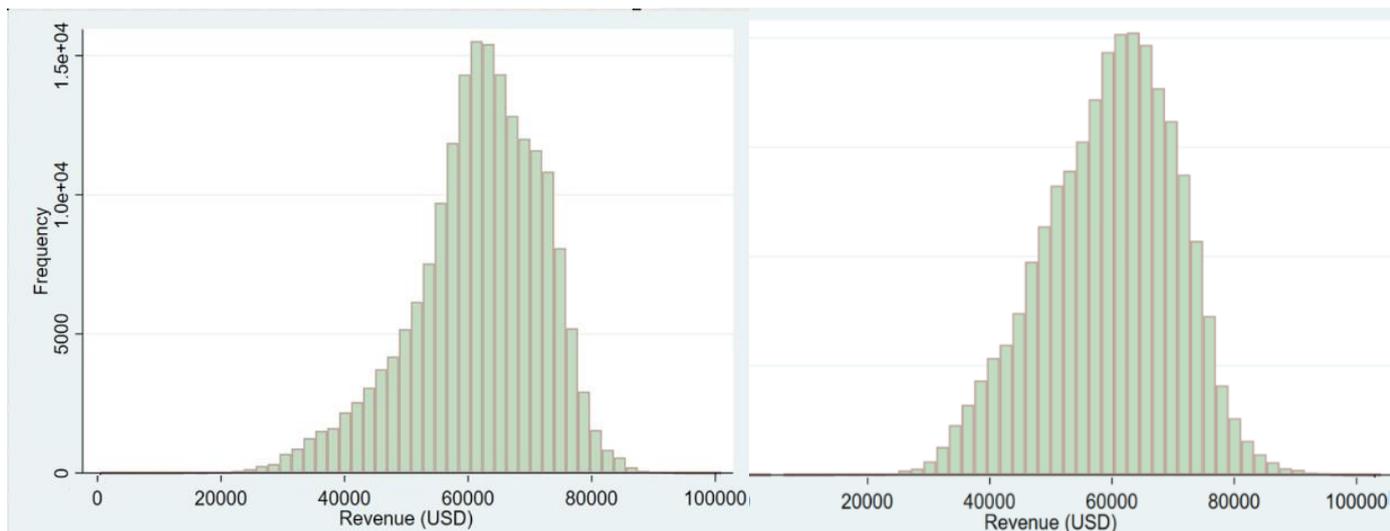


Grafico 5.1.2.1 e 5.1.2.2: istogramma della variabile "RevenueUSD" nell'anno 2019 (sx) e 2020 (dx)

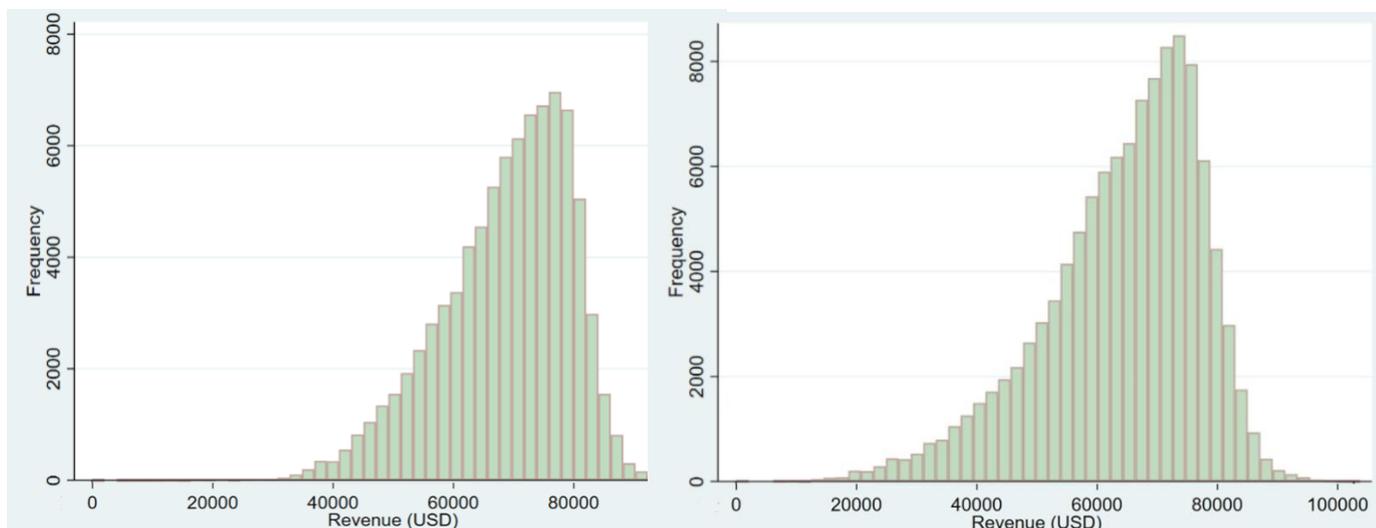


Grafico 5.1.2.3 e 5.1.2.4: istogramma della variabile "RevenueUSD" nell'anno 2021 (sx) e 2022 (dx)

### 5.1.3 Occupation Rate

La variabile Occupation Rate rappresenta il tasso di occupazione riferito ad ogni proprietà, ovvero è un indicatore di quanto un alloggio sia richiesto da parte dei turisti. Un tasso di occupazione elevato indica una maggiore richiesta e l'ottenimento da parte dell'host di un buon ritorno sull'investimento. Un tasso di occupazione basso, invece, può indicare che l'alloggio non è competitivo o che l'host non stia promuovendo adeguatamente il proprio annuncio. Tale variabile è calcolata tramite la formula:

$$\text{Occupation Rate} = \frac{\text{Giorni di prenotazione}}{\text{Giorni di prenotazione} + \text{Giorni disponibili}}$$

Anno	2019		2020		2021		2022	
Proprietà presenti sulla piattaforma	293444		235563		174100		158155	
Media tasso occupazione	43%		20%		26%		50%	
Deviazione standard	0,4		0,31		0,36		0,41	
Minimo tasso occupazione	0		0		0		0	
Massimo tasso occupazione	1		1		1		1	
Intervallo di confidenza 95%	0,43	0,43	0,2	0,2	0,26	0,27	0,5	0,5
25° percentile	0		0		0		0	
Mediana	39%		0		0		57%	
75° percentile	86%		30%		56%		90%	

Tabella 5.1.3.1: analisi descrittiva della variabile "Occupation Rate"

Come riportato nella tabella 5.1.3.1, il tasso di occupazione riferito al singolo alloggio sulla piattaforma Airbnb ha subito delle significative variazioni nel periodo pre e post-pandemico. Al 2019, la media del tasso di occupazione era del 43%, ma, solo un anno dopo, questo valore è sceso al 20%, mostrando un drastico calo nelle performance. Nel 2021 questo valore è aumentato di soli 6 punti percentuali (26%): tale risultato fa ipotizzare la tendenza dei viaggiatori a limitare gli spostamenti o, nel caso questi venissero effettuati, a prevedere altre forme di alloggio, come ad esempio potrebbero essere gli hotel. Nel 2022, invece, il mercato è riapparso in crescita, toccando un tasso di Occupation Rate del 50% ed andandosi a classificare come il più alto dato registrato. Tali risultati sono evidenziati graficamente nell'immagine presente nella pagina successiva.

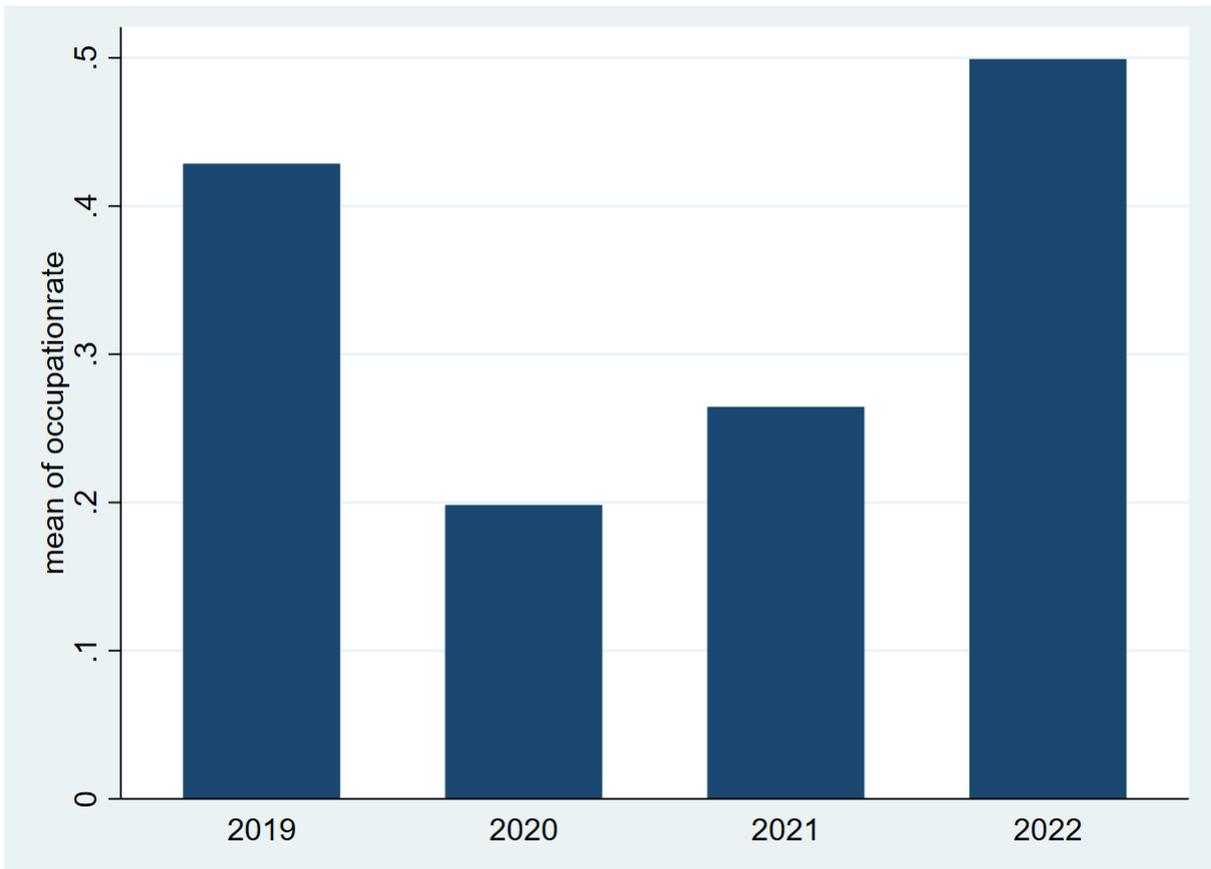


Grafico 5.1.3.1: grafico a barre della variabile "Occupation Rate", espressa in %, per gli anni presi in esame (2019-2022)

## 5.2 Analisi riferite agli alloggi

### 5.2.1 Listing Type

La prima variabile trattata riguardante le caratteristiche proprie dell'alloggio è Listing Type, variabile che permette di fornire delle informazioni riguardo la proprietà caricata sulla piattaforma. Al suo interno, essa presenta le seguenti categorie, ognuna associata alla tipologia di alloggio:

- camera singola;
- camera in condivisione;
- intero appartamento;
- camera di hotel.

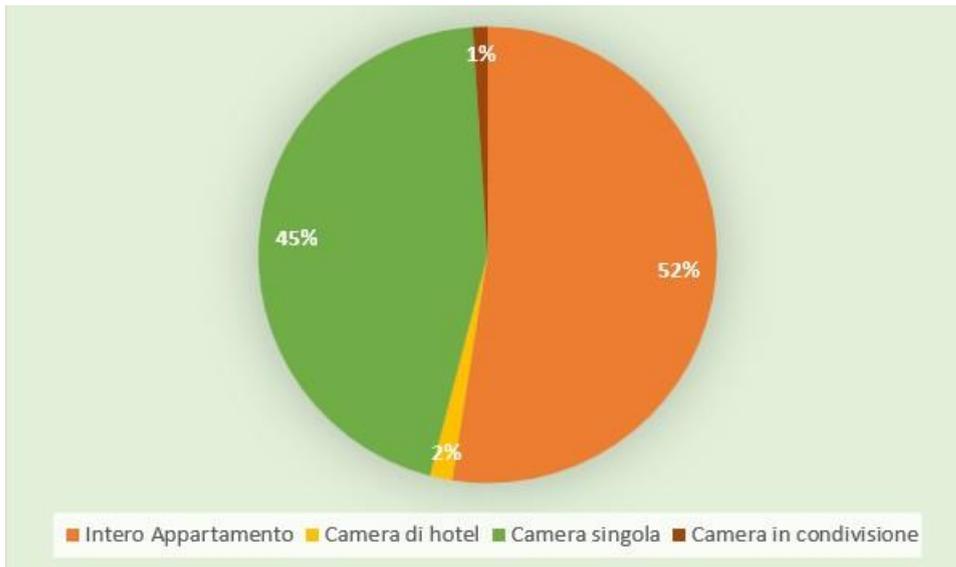


Grafico 5.2.1.1: grafico a torta della variabile "Listing Type" con categorie di alloggio e relative percentuali per il periodo di osservazione (2019-2022)



Grafico 5.2.1.2 e 5.2.1.3: grafico a torta della variabile "Listing Type" con categorie di alloggio e relative percentuali per l'anno 2019 (sx) e 2020 (dx)



Grafico 5.2.1.4 e 5.2.1.5: grafico a torta della variabile "Listing Type" con categorie di alloggio e relative percentuali per l'anno 2021 (sx) e 2022 (dx)

Come si nota dai grafici sopra presentati, vi è una forte presenza, all'interno delle soluzioni affittate sulla piattaforma, di interi appartamenti, seguiti subito dopo (a poca distanza) dalle camere private all'interno di alloggi condivisi. Si può notare come, dopo il periodo pandemico, l'affitto di interi appartamenti è divenuta la maggiore fetta di mercato all'interno del business di Airbnb, andando a toccare un totale complessivo del 61% delle offerte proposte sulla piattaforma: ciò è probabilmente dovuto al fatto che, a causa della pandemia, si siano generati più timori nella condivisione di spazi con sconosciuti, tendendo, quindi, a preferire spazi più isolati, percepiti come maggiormente sicuri.

Variabile di Performance	Listing Type	Media	Standard Deviation	Intervallo di confidenza 95%	
Revpan	Intero appartamento	76,63	0,16	76,31	76,95
	Camera singola	20,53	0,06	20,42	20,63
	Camera in condivisione	10,16	0,22	9,72	10,59
	Camera di hotel	91,21	1,10	89,06	93,37
Occupation Rate	Intero appartamento	40%	0,00	0,40	0,41
	Camera singola	34%	0,00	0,33	0,34
	Camera in condivisione	24%	0,00	0,23	0,24
	Camera di hotel	47%	0,00	0,47	0,48

Tabella 5.2.1.1: analisi delle variabili di performance rispetto alla tipologia di camera offerta

La tabella 5.2.1.1 riporta una sommaria visualizzazione delle variabili di performance calcolate in base alle tipologie di affitto presenti sulla piattaforma Airbnb nella città di Barcellona

Si può notare a colpo d'occhio un fattore estremamente interessante: le camere appartenenti agli hotel non risultano particolarmente appetibili sulla piattaforma in termini di presenza, ma, mettendo a

confronto il loro tasso di occupazione e ritorno economico con le altre tipologie di locazione, risultano quelle maggiormente prenotate e remunerative.

Gli interi appartamenti si riconfermano come il trade-off migliore per il business dei proprietari, garantendo un discreto guadagno e un alto tasso di prenotazione. Più impervio è il quadro delle camere private all'interno di appartamenti condivisi, che presentano un medio tasso di occupazione ma dagli scarsi profitti. Fanalino di coda rimangono le camere in condivisione, poco apprezzate e dai profitti carenti.

## 5.2.2 Cancellation Policy

La Cancellation Policy è una variabile che fornisce delle maggiori informazioni sulla politica di cancellazione associata alla proprietà. All'interno del nostro dataset abbiamo 7 tipologie di Cancellation Policy:

- Strict, non è possibile cancellare la prenotazione;
- Flexible, è possibile cancellare la prenotazione;
- Moderate, è possibile cancellare la prenotazione seppur con vincoli;
- Flexible Policy & Free Cancel, è possibile cancellare la prenotazione e non verrà trattenuta nessuna percentuale sul totale pagato;
- Super Strict 60 Day Policy, non è possibile cancellare la propria prenotazione nei 60 giorni prima della presunta data di inizio del soggiorno;
- Super Strict 30 Day Policy, non è possibile cancellare la propria prenotazione nei 30 giorni prima della presunta data di inizio del soggiorno;
- Free cancellation may be available, l'host potrebbe concedere la cancellazione gratuita del soggiorno a sua discrezione.

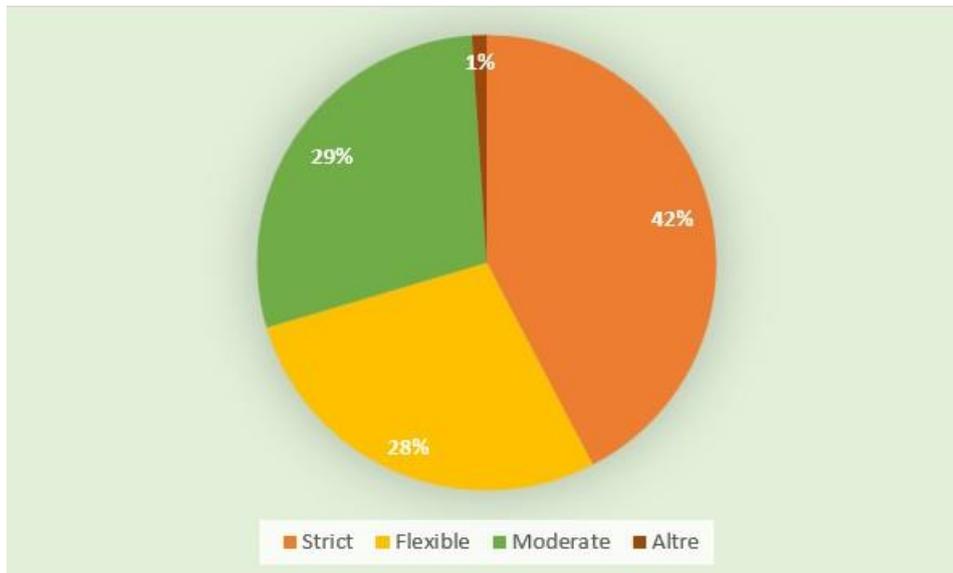


Grafico 5.2.2.1: grafico a torta della variabile “Cancellation Policy” con categorie di cancellazione e relative percentuali per gli anni presi in esame (2019-2022)<sup>8</sup>

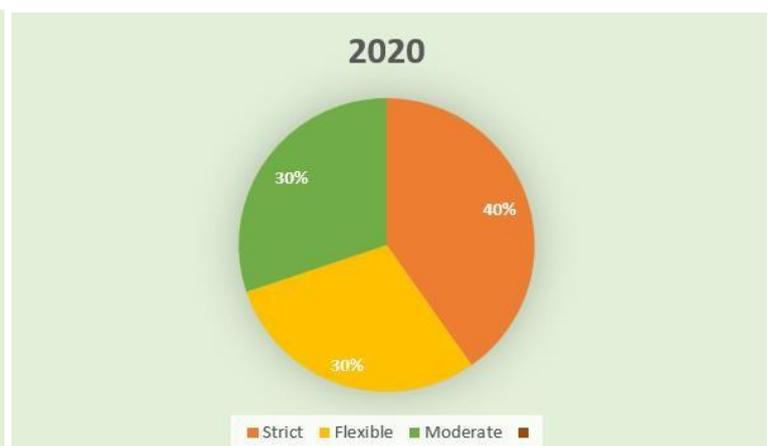
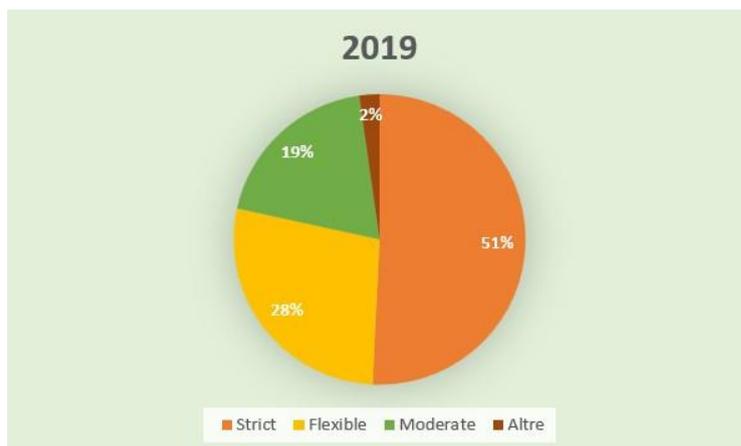


Grafico 5.2.2.2 e 5.2.2.3: grafico a torta della variabile “Cancellation Policy con categorie di cancellazione e relative percentuali per l’anno 2019 (sx) e 2020 (dx)<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Nb: le categorie di cancellazione “Flexible Policy & Free Cancel”, “Super Strict 60 Day Policy”, “Super Strict 30 Day Policy” e “Free cancellation may be available” sono state accorpate in “Altre” data la loro minima presenza nelle opzioni di cancellazione

<sup>9</sup> A partire dall’anno 2020, le categorie di cancellazione “Flexible Policy & Free Cancel”, “Super Strict 60 Day Policy”, “Super Strict 30 Day Policy” e “Free cancellation may be available” sono state eliminate poiché non più presenti e/o inferiori allo 0,05%.

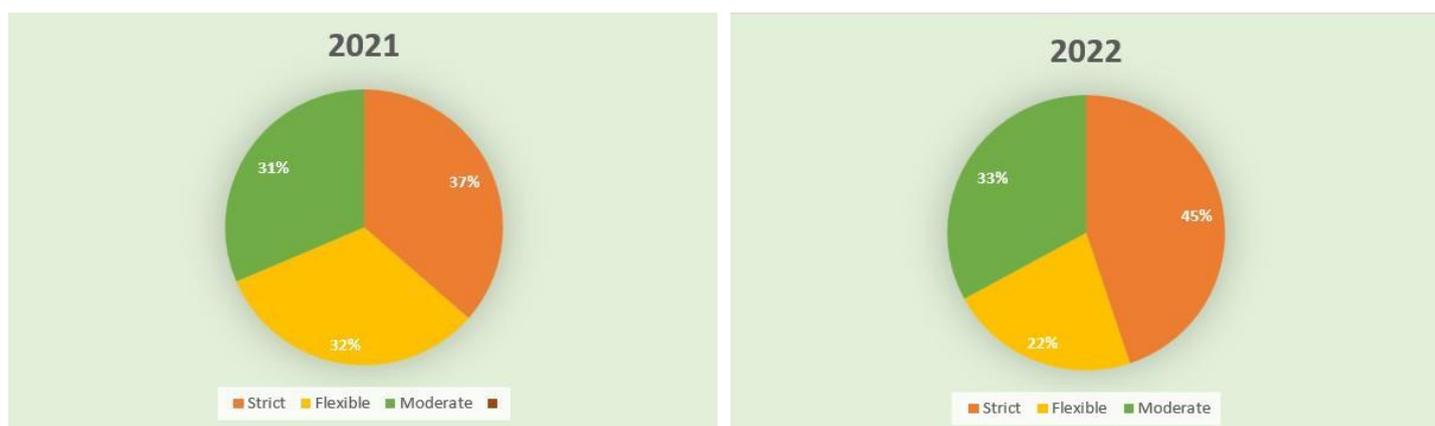


Grafico 5.2.2.4 e 5.2.2.5: grafico a torta della variabile "Cancellation Policy con categorie di cancellazione e relative percentuali per l'anno 2021 (sx) e 2022 (dx)

Come si evince dai grafici, la pandemia ha portato all'eliminazione di quasi tutte le forme di cancellazione più "particolari", andando ad assestarsi sulle tre principalmente utilizzate: Strict, Flexible e Moderate. Di particolare interesse è la politica di cancellazione Strict, che è sempre stata quella più adottata dagli host durante gli anni, nonostante la possibilità di poter perdere potenziali viaggiatori (soprattutto in periodo pandemico) data l'impossibilità di recuperare il denaro versato in caso di sopraggiunta malattia/restrizioni in termini di spostamenti.

Variabile di Performance	Cancellation Policy	Media	Standard Deviation	Intervallo di confidenza 95%	
Revpan	Flexible	69,15	0,61	67,97	70,34
	Moderate	120,86	0,56	119,76	121,95
	Strict	94,44	0,49	93,48	95,39
Occupation Rate	Flexible	45%	0,00	0,44	0,45
	Moderate	63%	0,00	0,63	0,64
	Strict	54%	0,00	0,54	0,54

Tabella 5.2.2.1: analisi delle variabili di performance rispetto alla tipologia di politica di cancellazione

Le variabili performance calcolate in base alle tipologie di cancellazione associate alle tipologie di alloggi presenti sulla piattaforma Airbnb nella città di Barcellona suggeriscono che la soluzione più adottata e remunerativa sia quella di adottare una politica di cancellazione moderata, a discapito di una tariffa flessibile. Tale risultato, che può apparire come controintuitivo, può essere associato alla tipologia di turismo giovane e last minute che caratterizza la città di Barcellona, il che farebbe pensare che una tariffa flessibile non sia particolarmente apprezzata dai viaggiatori che scelgono questa città come lorometa.

### 5.2.3 Variazione % stanze negli anni

In conclusione, è stato necessario evidenziare il mercato riguardante le properties nella città di Barcellona presenti sulla piattaforma Airbnb e la loro evoluzione dal 2019 al 2022.

	2019	2020	2021	2022
Alloggi attivi sulla piattaforma	293444	235563	174100	158155
Variazione % annua	-	-20%	-26%	-9%
Variazione % annua rispetto al 2019	-	-20%	-41%	-46%

Tabella 5.2.3.1: analisi della variazione delle proprietà immobiliari presenti su Airbnb ù in percentuale (annua e rispetto all'anno 2019)

Tali risultati mostrano un drastico calo delle proprietà presenti sulla piattaforma, andandosi quasi a dimezzare dal 2019 (periodo pre-COVID) al 2022 (periodo post-COVID). Tale risultato riflette le opinioni espresse da parte degli host nel capitolo 1.3.2 Gli host nell' era post-Covid, dove molti esponenti della categoria hanno espresso il loro desiderio di chiudere l'attività o riconvertirla, anche a causa del disinteresse da parte di Airbnb nei confronti dei propri host dimostrato durante la pandemia.

## 5.3 Analisi riferite ai crimini

### 5.3.1 Tipologie di reati

La prima variabile che andiamo ad analizzare in questo database è la *Descrificio\_Incident*, ovvero il reato commesso. Alcuni reati, da noi arbitrariamente non considerati associati al fenomeno Airbnb sono stati eliminati (fenomeni ambientali, gestione del traffico, servizi sociali, interventi nella pubblica amministrazione e simili...).

Reato	Totale		2019		2020		2021		2022	
Incidenti Stradali	6640	12%	1670	13%	1570	12,5%	1703	11,4%	1697	11,78%
Atti contro la proprietà	6194	11%	1095	8,6%	1083	8,6%	1985	13,29%	2031	14,10%
Atti osceni in luogo pubblico	5199	10%	1281	10%	1189	9,5%	1349	9%	1380	9,6%
Aggressioni	3251	6%	766	6%	738	5,9%	875	5,9%	872	6,1%
Tentativi di furto	2438	4,5%	696	5,4%	701	5,6%	519	3,5%	522	3,6%
Risse	4134	7,6%	1171	9,2%	1084	8,6%	1144	7,7%	735	5,1%
Reati contro l'ordine pubblico	903	1,7%	154	1,2%	175	1,4%	278	1,9%	296	2,1%
Stupefacenti	2725	5%	592	4,6%	668	5,3%	741	5%	724	5%
Barbecue in spazi pubblici	279	0,5%	168	1,3%	78	0,06%	16	0,01%	17	0,01%
Incendi	3238	5,9%	804	6,3%	792	6,3%	821	5,5%	821	5,7%
Violazioni	13135	24%	3011	23,57%	3246	25,85%	3514	23,52%	3364	23,35%
Materiali di pubblico pericolo	1320	2,4%	163	1,3%	137	1,1%	473	3,2%	547	3,8%
Molestie	705	1,3%	102	0,08%	136	1,1%	224	1,5%	243	1,7%
Occupazione di spazi pubblici	1677	3,1%	433	3,4%	364	2,9%	498	3,3%	382	2,7%
Occupazioni illegali	377	0,69%	76	0,06%	95	0,08%	100	0,07%	106	0,07%
Vandalismo	2463	4,5%	593	4,6%	503	4%	695	4,7%	672	4,7%
TOTALE	54678		12775		12559		14935		14409	

Tabella 5.3.1.1: analisi del numero di crimini commessi negli anni per tipologia, in valori numerici e percentuali

I risultati riportati nella tabella mostrano una distribuzione omogenea dei reati nella città di Barcellona, con un leggero calo dei casi di intervento nel periodo pandemico e un aumento nel 2022, periodo post COVID-19. Si può notare come le violazioni e gli incidenti stradali siano i reati più commessi nella capitale catalana mentre, negli anni, l'attività associata all'accendere fuochi in zone non autorizzate ha subito un costante calo e non ha presentato degli aumenti nel 2022.

Reato	Variazione % Annua			
	2019	2020	2021	2022
Incidenti Stradali	-	-5,9%	8,5%	-0,4%
Atti contro la proprietà	-	-1,1%	83,29%	2,3%
Atti osceni in luogo pubblico	-	-7,2%	13,46%	2,3%
Aggressioni	-	-3,66%	18,56%	-0,34%
Tentativi di furto	-	0,72%	-25,96%	0,58%
Risse	-	-7,43%	5,54%	-35,75%
Reati contro l'ordine pubblico	-	13,64%	58,86%	6,47%
Stupefacenti	-	12,84%	10,93%	-2,29%
Barbecue in spazi pubblici	-	-53,57%	-79,49%	6,25%
Incendi	-	-1,49%	12,62%	0%
Violazioni	-	7,8%	8,26%	-4,27%
Materiali di pubblico pericolo	-	-15,95%	245,26%	15,64%
Molestie	-	33,33%	64,71%	8,48%
Occupazione di spazi pubblici	-	-15,94%	36,81%	-23,29%
Occupazioni illegali	-	25%	5,26%	6%
Vandalismo	-	-15,18%	38,17%	-3,31%

Tabella 5.3.1.2: analisi della variazione del numero di crimini commessi per anno, divisi per tipologia

Dalla tabella 6.2.1.2 si evince come alcuni reati siano cresciuti in maniera esponenziale (es: l'aumento del 245,26% dal 2020 al 2021 per la detenzione di materiali di pubblico pericolo), mentre altri, tipicamente legati alla socialità, abbiano subito una forte diminuzione nel periodo pandemico (Barbecue in spazi pubblici). È doveroso, però, richiamare all'attenzione dei reati che presentino una crescita costante nell'arco temporale da noi trattato: i reati contro l'ordine pubblico, le molestie e le occupazioni illegali. Questi ultimi due reati appena citati potrebbero essere fortemente correlati alla presenza di viaggiatori che usufruiscono del servizio offerto da Airbnb.

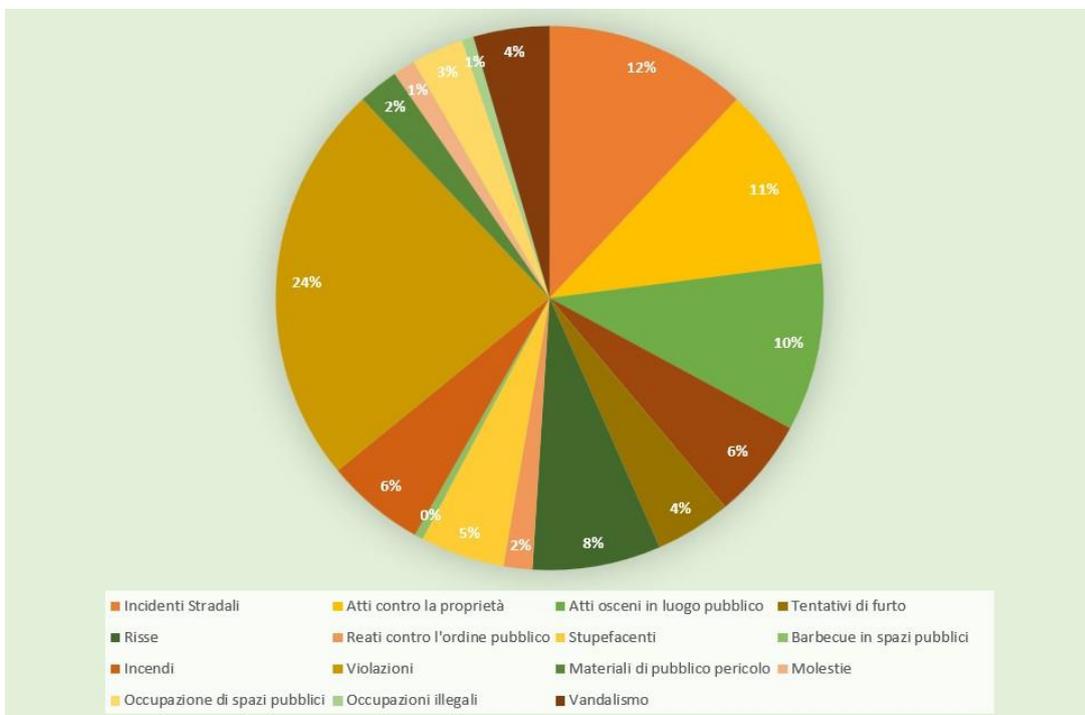


Gráfico 5.3.1.1: grafico a torta dei reati commessi nella città di Barcellona negli anni presi in esame (2019-2022)

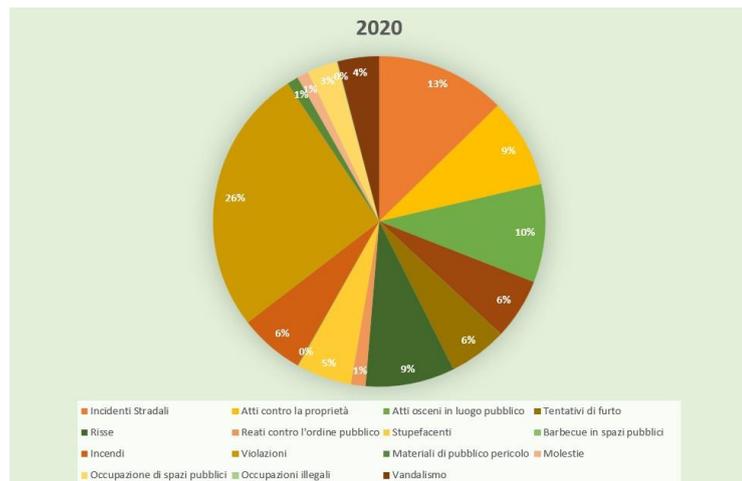
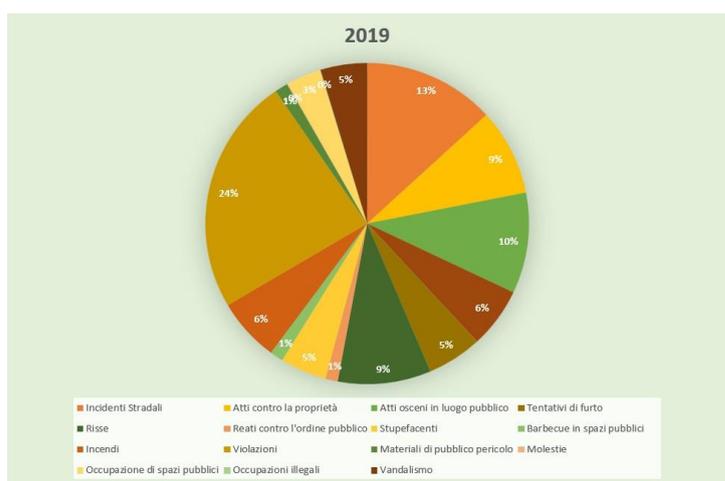


Gráfico 5.3.1.2 e 5.3.1.3: grafico a torta dei reati commessi nella città di Barcellona per l'anno 2019 (sx) e 2020(dx)

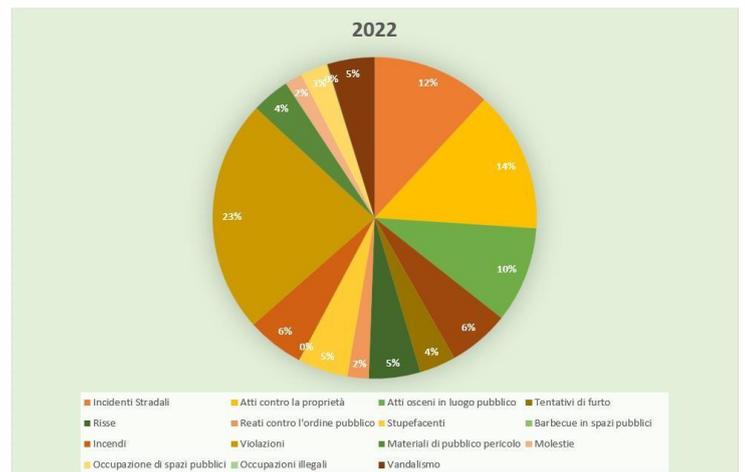
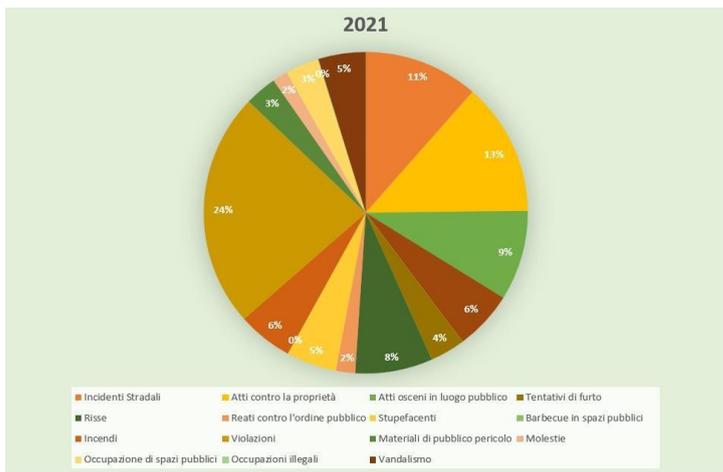


Gráfico 5.3.1.4 e 5.3.1.5: gráfico a torta dei reati commessi nella città di Barcellona per l'anno 2021 (sx) e 2022(dx)

### 5.3.2 Distretti

In senso generale, un distretto geografico è una divisione territoriale omogenea per caratteristiche fisiche, economiche, sociali e culturali. Nella città di Barcellona sono presenti dieci distretti, che verranno di seguito elencati in ordine decrescente rispetto al numero di popolazione residente:

- Sant Martí (240723 abitanti);
- Eixample (220874 abitanti);
- Sants-Montjuïc (192926 abitanti);
- Les Corts (182568 abitanti);
- Ciutat Vella (138291 abitanti);
- Sant Andreu (135579 abitanti);
- Gràcia (126681 abitanti);
- Horta-Guinardó (124492 abitanti);
- Sarrià-Sant Gervasi (117297 abitanti);
- Nou Barris (108965 abitanti).

Si è deciso di utilizzare i distretti per la nostra analisi e non i quartieri poiché, generalmente, i distretti sono più grandi dei quartieri e hanno confini più definiti. Ciò rende più semplice raccogliere dati sui crimini, in quanto è più facile identificare e tracciare i confini dei distretti e, pertanto, il loro utilizzo porterebbe ad un'analisi più accurata dei dati raccolti.

Distretto	Totale		2019		2020		2021		2022	
	Numero	Percentuale								
Ciutat Vella	10290	7,3%	2577	7,77%	2361	7,42%	2661	7,01%	2691	7,03%
Eixample	14961	10,60%	3602	10,86%	3355	10,54%	3973	10,47%	4031	10,53%
Gràcia	9672	6,85%	2265	6,83%	2185	6,87%	2610	6,88%	2612	6,83%
Horta-Guinardó	17746	12,57%	4015	12,11%	3964	12,46%	4858	12,80%	4909	12,83%
Les Corts	6395	4,53%	1528	4,61%	1422	4,47%	1720	4,53%	1725	4,51%
Nou Barris	20222	14,32%	4642	14%	4582	14,40%	5474	14,42%	5524	14,43%
Sant Andreu	12761	9,04%	2948	8,89%	2903	9,12%	3413	8,99%	3497	9,14%
Sant Martí	20799	14,73%	4918	14,83%	4685	14,72%	5553	14,63%	5643	14,74%
Sants-Montjuïc	16365	11,59%	3841	11,58%	3703	11,64%	4403	11,60%	4418	11,54%
Sarrià-Sant Gervasi	11997	8,5%	2827	8,52%	2665	8,37%	3284	8,65%	3221	8,68%
TOTALE	141208		33163		31825		37949		38271	

Tabella 5.3.2.1: analisi del numero di crimini commessi in ogni distretto per anno, in valori numerici e percentuali

Dalla tabella 5.3.2.1 possiamo evidenziare che i distretti dove accadono più reati nella città di Barcellona sono Sant Martí e Nou Barris. Sant Martí racchiude nel suo distretto, inoltre, uno dei quartieri più turistici della catalogna (Poble Nou), ma il suo tasso di criminalità può anche essere associato alla vasta popolazione che lo abita. Il tasso di criminalità di Nou Barris, il secondo più alto tra quelli distrettuali, va a scontrarsi con il proprio numero di residenti nell'area, che risulta il più basso con soli 108965 abitanti. I distretti turistici di Eixample (dove è presente la Sagrada Família) e di Ciutat Vella presentano dei tassi criminali moderati, in linea con la loro popolazione residente. Fanalino di coda, ma in positivo, è il distretto di Les Corts, che presenta il tasso di criminalità diffusa più basso della città.

Distretto	Variazione % Annuale			
	2019	2020	2021	2022
Ciutat Vella	-	-8,38%	12,71%	1,13%
Eixample	-	-6,86%	18,42%	14,6%
Gràcia	-	-3,53%	19,45%	0,08%
Horta-Guinardó	-	-1,27%	22,55%	1,05%
Les Corts	-	-6,94%	20,96%	2,91%
Nou Barris	-	-1,29%	19,47%	0,91%
Sant Andreu	-	-1,53%	17,57%	2,46%
Sant Martí	-	-4,74%	18,53%	1,62%
Sants-Montjuïc	-	-3,59%	18,90%	0,34%
Sarrià-Sant Gervasi	-	-6,08%	23,23%	-1,92%

Tabella 5.3.2.2: analisi della variazione del numero di crimini commessi per anno, divisi per distretto

Dalla tabella sopra presentata contenente la variazione (espressa in %) dei crimini commessi ogni anno in uno specifico distretto si evince che, nel 2020, tutti i distretti hanno riscontrato un calo della criminalità generale: questo fenomeno è probabilmente dovuto alle varie misure di contenimento pandemico (fra cui i lockdown nazionali), che hanno permesso, in tale modo, di ridurre i tassi di criminalità distrettuali. Nel 2021, invece, si nota un notevole incremento riferito alla variazione % annua di reati commessi, trend in crescita (seppur non in maniera così esponenziale) anche nel 2022, con l'unica eccezione del distretto di Sarrià-Sant Gervasi, l'unico a presentare, nell'anno 2022, un tasso di variazione riferito ai crimini commessi del -1,92%.

Di ulteriore interesse è il distretto denominato "Eixample": nella tabella 5.3.2.2 il suo tasso di criminalità risultava intorno ad una media del 10%, considerata abbastanza positiva data la popolazione distrettuale di 220874 abitanti, seconda solo al distretto di Sant Martí. Eppure, tale distretto, è risultato quello con una variazione del tasso di criminalità più elevato dal 2021 al 2022, con un delta del 14,6%, risultato preoccupante se consideriamo come, il secondo distretto con la variazione del tasso di criminalità più alto è stato Les Corts, con un delta del 2,91%. È importante ricordare che Eixample è un distretto fortemente turistico e con un'alta presenza di monumenti di interesse per i visitatori (la Sagrada Família, Casa Batllò ecc.) e che, quindi, non si possa escludere a priori la correlazione fra il suo aumento del tasso di criminalità con la presenza di alloggi affittati a breve termine ai turisti.

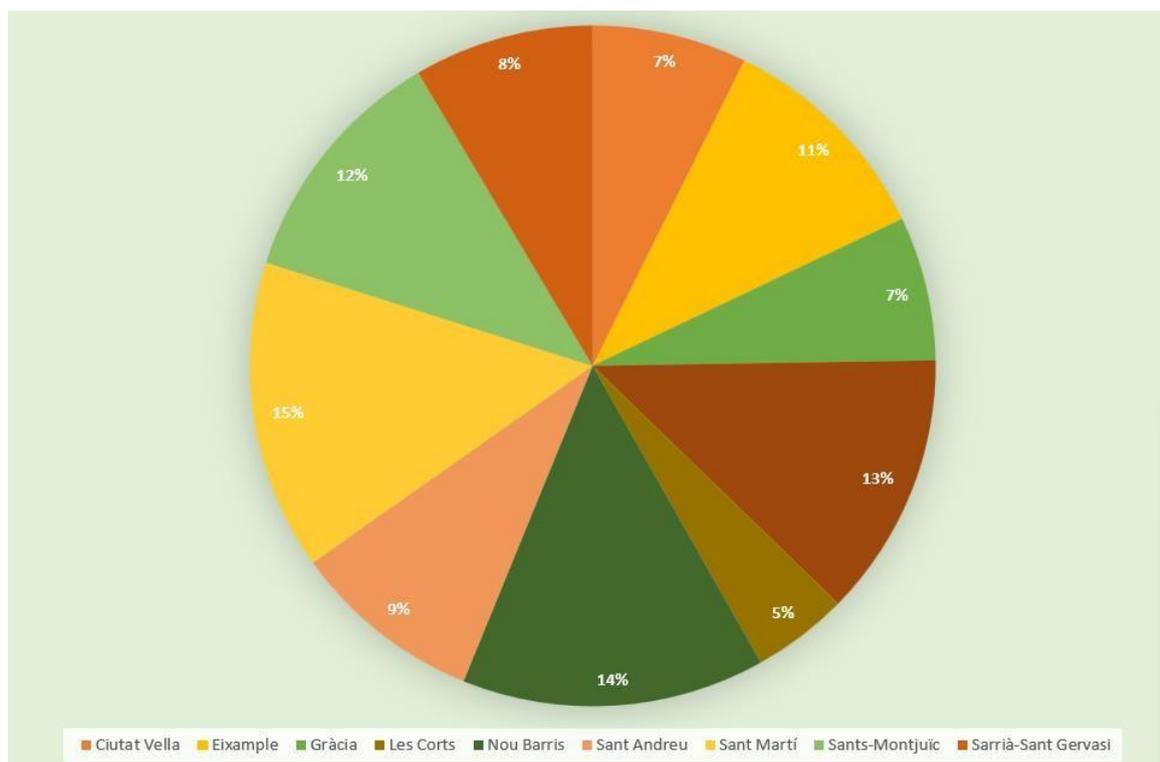


Grafico 5.3.2.1: grafico a torta dei quartieri nei quali sono avvenuti i reati nella città di Barcellona negli anni presi in esame (2019-2022)

## 5.4 Analisi riferite alle nuove variabili

### 5.4.1 Tipologie di reati per distretto

Riprendendo il lavoro di analisi della criminalità appena svolto nel paragrafo 5.3.2 Distretti , riproponiamo un'analisi dei crimini commessi in ogni distretto, questa volta divisi per marco tipologie criminali. Questa ulteriore analisi permette di indagare più a fondo i trend rivolti verso le varie tipologie di reato, permettendoci di analizzare se esistano delle correlazioni fra luoghi geografici e effrazioni maggiormente commesse.

Per quanto riguarda i crimini commessi contro le persone, essi si riferiscono, come citato già nel paragrafo 5.3.1 Variabili relative ai crimini contro la persona, a tutti gli illeciti appartenenti alle categorie delle aggressioni, dei furti, delle risse e delle molestie. I crimini commessi contro la proprietà fanno capo ai reati riferiti agli atti contro la proprietà, incendi, violazioni, occupazioni di spazi pubblici, occupazione di spazi privati e vandalismo. Infine, gli altri crimini al loro interno contengono tutti i reati contro l'ordine pubblico, gli atti osceni in luogo pubblico, materiali di pubblico pericolo, gli stupefacenti e l'accensione di barbecue in spazi pubblici. Le tabelle proposte hanno come fine una più chiara rappresentazione di tali dati, suddivisi per distretto.

	Reati commessi	Media reati contro la persona	Media reati contro la proprietà	Media altri reati commessi	Media reati totali commessi
Ciutat Vella	16797	981	1895	634	3510
Eixample	19695	904	2677	773	4950
Gràcia	4274	904	1769	452	3125
Horta-Guinardò	1794	1741	3342	737	5820
Les Corts	1126	619	1147	270	2036
Nou Barris	773	2169	3979	915	7063
Sant Andreu	813	1358	2449	595	4402
Sant Marti	5433	2165	3852	1038	7055
Sants-Montjuïc	7467	1657	3058	817	5532
Sarrià-Sant Gervasi	2810	1143	2188	521	3852

Tabella 5.4.1.1: riepilogo reati commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, divisi per osservazioni e media dei reati

Media reati contro la persona	1374,70	
Deviazione standard	392	
Minimo reati	619	
Massimo reati	2169	
Intervallo di confidenza 95%	2165	2169
25° percentile	981	
Mediana	1500	
75° percentile	1657	

Tabella 5.4.1.2: reati contro la persona commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

## Media reati contro la persona (per distretto)

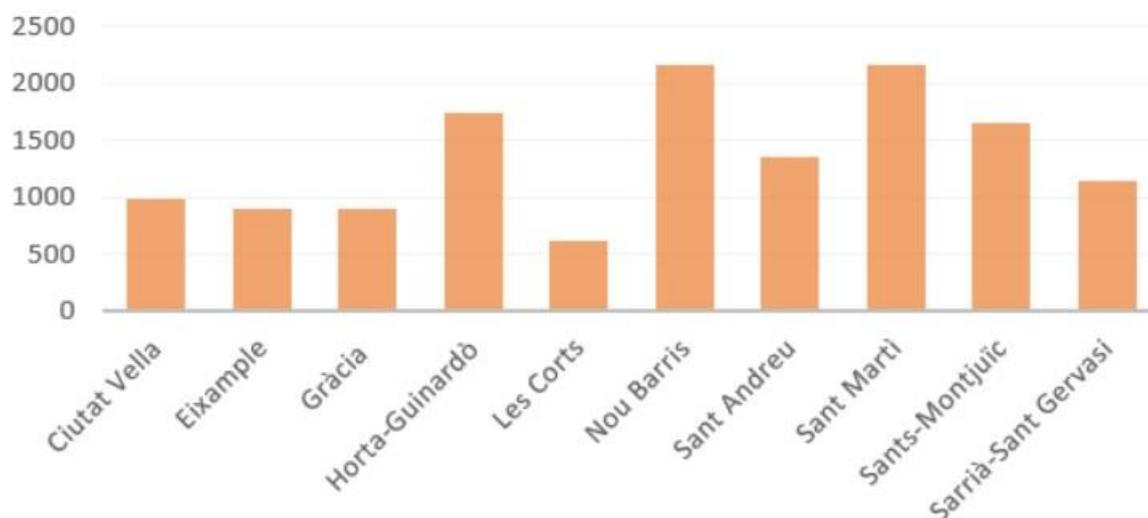


Grafico 5.4.1.1: grafico della media dei reati contro la persona commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

Media reati contro la proprietà	2531,55	
Deviazione standard	659.76	
Minimo reati	1147	
Massimo reati	3979	
Intervallo di confidenza 95%	3852	3979
25° percentile	1895	
Mediana	2677	
75° percentile	3058	

Tabella 5.4.1.3: reati contro la proprietà commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

## Media reati contro la proprietà (per distretto)

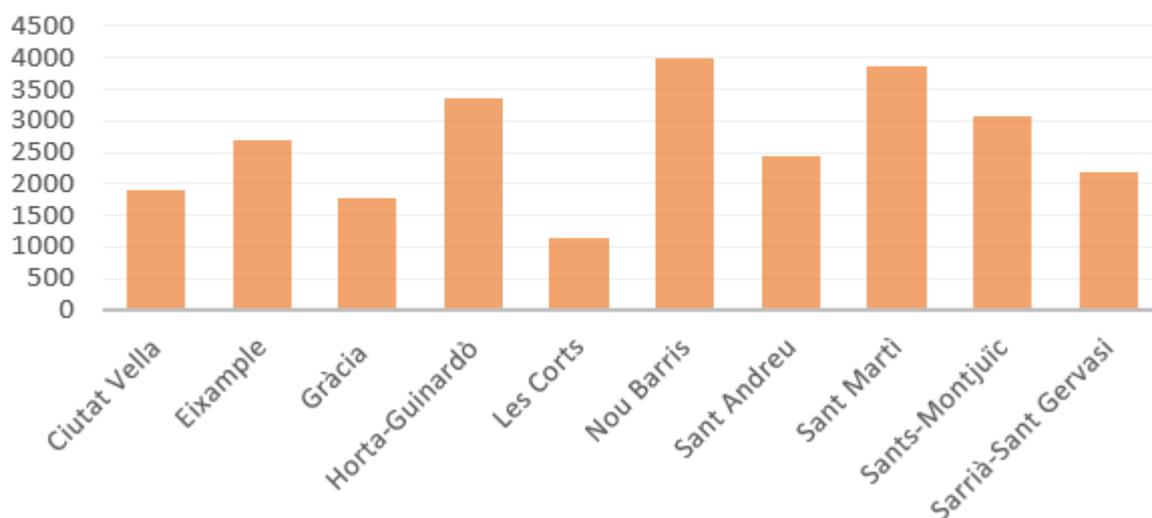


Grafico 5.4.1.2: grafico della media dei reati contro la proprietà commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

Media altri reati	718,68	
Deviazione standard	156,21	
Minimo reati	270	
Massimo reati	1038	
Intervallo di confidenza 95%	1038	1038
25° percentile	634	
Mediana	773	
75° percentile	773	

Tabella 5.4.1.4: resoconto delle altre tipologie di reati commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

## Media altri reati (per distretto)

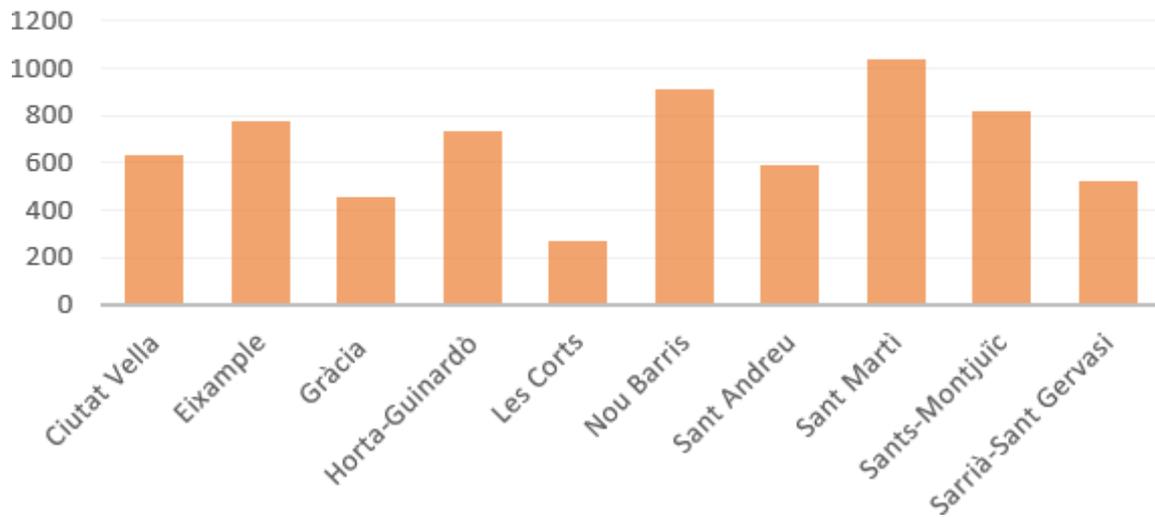


Grafico 5.4.1.3: grafico della media dei reati non appartenenti alle precedenti categorie commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

Media reati totali	4624,93	
Deviazione standard	1195,99	
Minimo reati	2036	
Massimo reati	7063	
Intervallo di confidenza 95%	7055	7063
25° percentile	3510	
Mediana	4950	
75° percentile	5532	

Tabella 5.4.1.5: reati totali commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

## Media reati totali (per distretto)

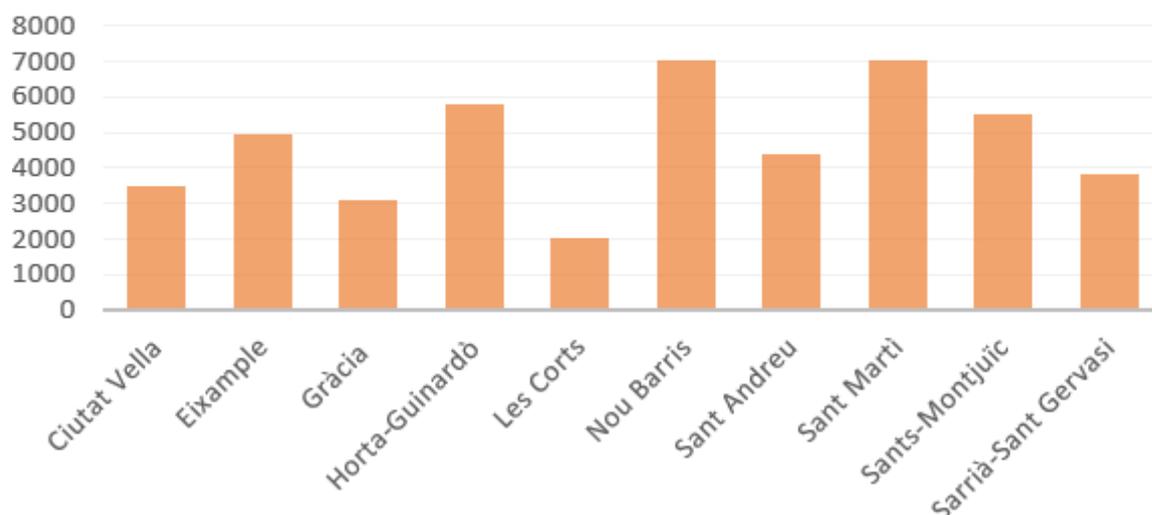


Grafico 5.4.1.4: grafico della media dei reati totali commessi fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

Come si può notare dai grafici presentati, le aree che presentano un maggior numero di reati sono quelle appartenenti ai distretti periferici di Nou Barris, e Horta-Guinardò, che presentano un alto tasso di criminalità in tutte e tre le macro-tipologie di reati, oltre che nel totale dei casi registrati. I distretti centrali, invece, si dimostrano diligenti sotto tale ambito, andando ad attestarsi come distretti in cui i tassi di criminalità risiedono nella media-bassa fascia del totale. Eccezione è il distretto di Sant Martí che, pur essendo dislocato nel centro cittadino presenta un elevato numero di reati in tutte e tre le macrocategorie, attestandosi a numeri più affini a quelli dei distretti periferici. Va però precisato che Sant Martí è il primo distretto per numerosità di abitanti sul territorio e, paragonare il suo tasso criminale ad un distretto periferico che non possiede nemmeno la metà dei suoi abitanti sul territorio potrebbe portare a considerazioni errate riguardo il fenomeno.

### 5.4.2 Airbnb ed effetti sul territorio

La seconda variabile analizzata è, invece, quella riferita alla presenza degli alloggi Airbnb a breve termine sul territorio. Come già anticipato nel paragrafo 1.2.1.2 Aspetti negativi, la presenza di alloggi sull'omonima piattaforma contribuirebbe ad intensificare il fenomeno della gentrificazione, inducendo i residenti a lasciare le proprie abitazioni in zone centrali e/o turistiche della propria città in favore delle zone periferiche, più abbordabili economicamente. Le analisi svolte sono state dapprima incentrate, sul territorio di Barcellona in toto e, successivamente, analizzate in maniera breve per ogni singolo distretto.

Media totale Airbnb	2153,97
Deviazione standard	1524,86
Minimo Airbnb	96,02
Massimo Airbnb	4086,86
25° percentile	522,91
Mediana	2640,08
75° percentile	4086,86

Tabella 5.4.2.1: analisi descrittive riferite agli alloggi a breve termine di tipologia Airbnb totali presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona

	Ciutat Vella	Eixample	Gràcia	Horta-Guinardò	Les Corts	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Sants-Montjuïc	Sarrià-Sant Gervasi
Airbnb presenti	16797	19695	4274	1794	1126	773	813	5433	7467	2810
Media Airbnb	4086,86	2640,08	1020,05	150	187,04	96,02	123,37	522,91	329,23	141,14

Tabella 5.4.2.2: analisi descrittive riguardanti gli alloggi a breve termine di tipologia Airbnb presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, divisi per osservazioni e media degli Airbnb

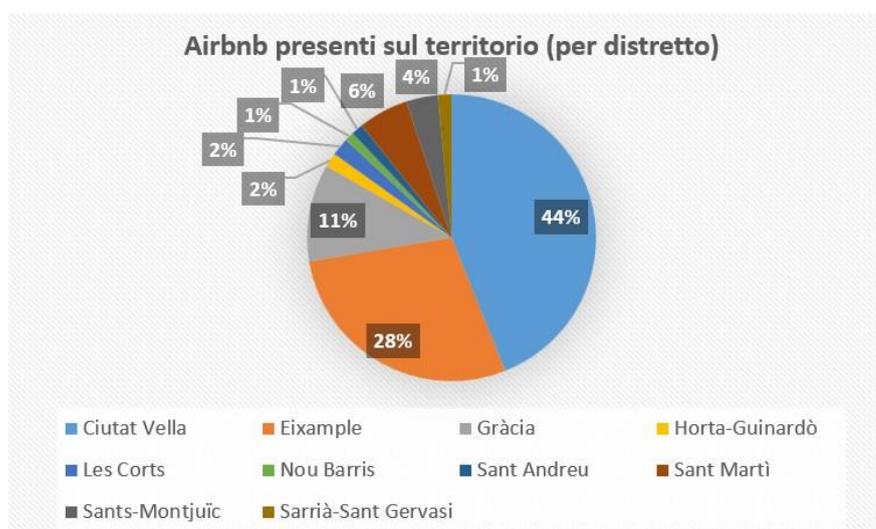


Grafico 5.4.2.1: grafico a torta rappresentante la distribuzione degli Airbnb presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, suddivisi per distretto.

Come si può notare dal grafico, le “accuse” di gentrificazione rivolte alla piattaforma parrebbero essere non del tutto infondate: i distretti che presentano all’interno del loro territorio una maggiore presenza (a livello numerico) di alloggi presenti sulla piattaforma Airbnb sono quelli denominati Ciutat Vella, Eixample e Gràcia, tre distretti situati nel cuore della capitale catalana e ricchi di attrazioni turistiche che rendono, quindi, tali zone estremamente desiderabili sia dai proprietari di alloggi che vogliono/vorrebbero iniziare questa tipologia di business, sia dai viaggiatori.

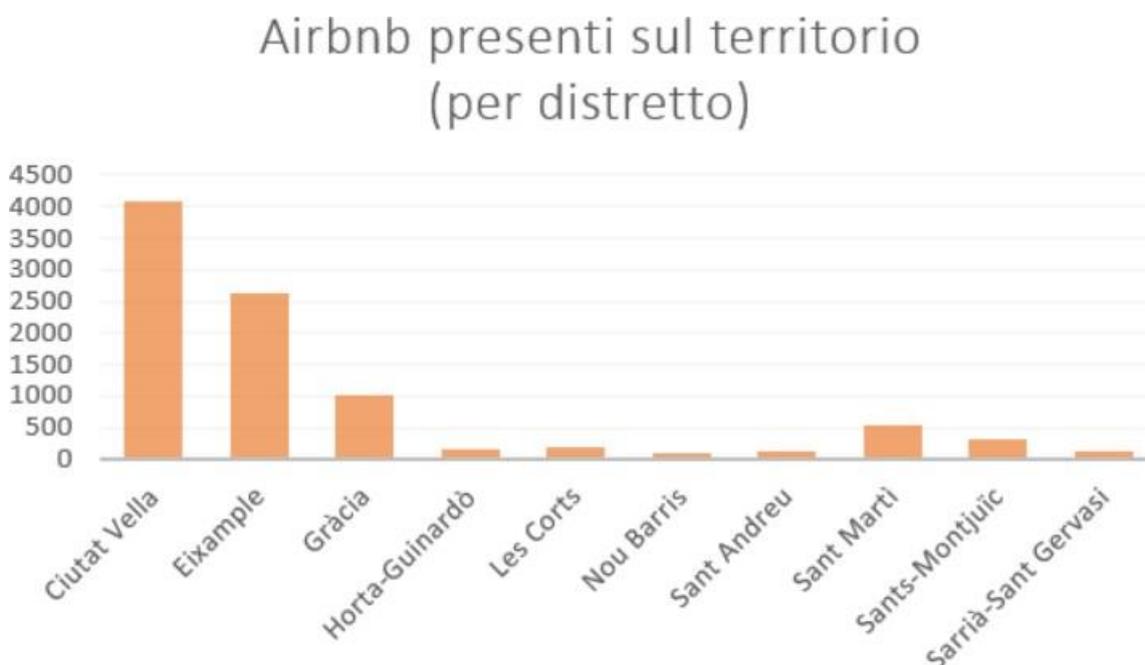


Grafico 5.4.2.2: grafico a barre rappresentante la distribuzione degli Airbnb presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, suddivisi per distretto.

### 5.4.3 Rapporto fra Airbnb ed alloggi

Ulteriore variabile (strettamente connessa alle due appena sopra trattate) è il rapporto tra gli Airbnb e le abitazioni presenti sul territorio. Questa variabile è stata trattata, pensata e analizzata poichè può teoricamente fornire un quadro più chiaro rispetto al fenomeno della gentrificazione, andando ad individuare quali sono le località, all’interno della città di Barcellona, dove gli alloggi di tipologia Airbnb si posizionano più frequentemente e, quindi, renderebbero la domiciliazione della popolazione più difficoltosa.

Media rapporto Airbnb/abitazioni	0,16
Deviazione standard	0,10
Minimo	0,1
Massimo	0,31
25° percentile	0,8
Mediana	0,16
75° percentile	0,31

Tabella 5.4.3.1: analisi descrittive riferite al rapporto fra gli alloggi a breve termine di tipologia Airbnb e le abitazioni adibite ad uso civile totali presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona.

	Ciutat Vella	Eixample	Gràcia	Horta-Guinardò	Les Corts	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Marti	Sants-Montjuïc	Sarrià-Sant Gervasi
Rapporto Airbnb/abitazioni	16797	19695	4274	1794	1126	773	813	5433	7467	2810
Media rapporto Airbnb/abitazioni	0,31	0,16	0,8	0,2	0,3	0,1	0,1	0,5	0,8	0,4

tabella 5.4.3.2: analisi descrittive riguardanti il rapporto fra gli alloggi a breve termine di tipologia Airbnb e le abitazioni adibite ad uso civile presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, divisi per osservazioni e media del rapporto.

Tali tabelle sopra riportate fanno emergere una situazione interessante per quanto riguarda i dati trovati: la media della presenza sul territorio di alloggi affittati a breve termine, rispetto alle abitazioni familiari ad uso civile, è di circa il 16% del totale degli alloggi disponibili di tutta la capitale catalana. Come possiamo individuare nella tabella, però, solo pochi distretti si avvicinano o superano tale media, mentre la maggioranza è altamente al di sotto di tale dato, riportando una bassa presenza di alloggi Airbnb rispetto al numero di case occupate dalla popolazione locale.

Due distretti si annoverano come quelli che posseggono il più alto rapporto fra alloggi a breve termine e abitazioni: sono il distretto di Ciutat Vella e il distretto di Eixample. Ciutat Vella, in particolare, è al di sopra della media nazionale di 15 punti percentuale (31%), andando a far intendere che quasi un terzo degli alloggi non commerciali o istituzionali presenti nel suo distretto sia adibito ad alloggio per turisti. Poco sotto la media osserviamo i distretti di Gràcia e Sants-Montjuïc, anch'esse zone centrali o semi-centrali e prettamente turistiche. Fanalini di coda sono tutte le aree più periferiche della capitale, come Sant Andreu e Nou Barris che, probabilmente poichè troppo lontane dal centro città, posseggono un rapporto del solo 1% fra Airbnb e alloggi civili, con uno scarto percentuale rispetto alla media del -15%.

## Rapporto Airbnb su abitazioni per distretto (in %)

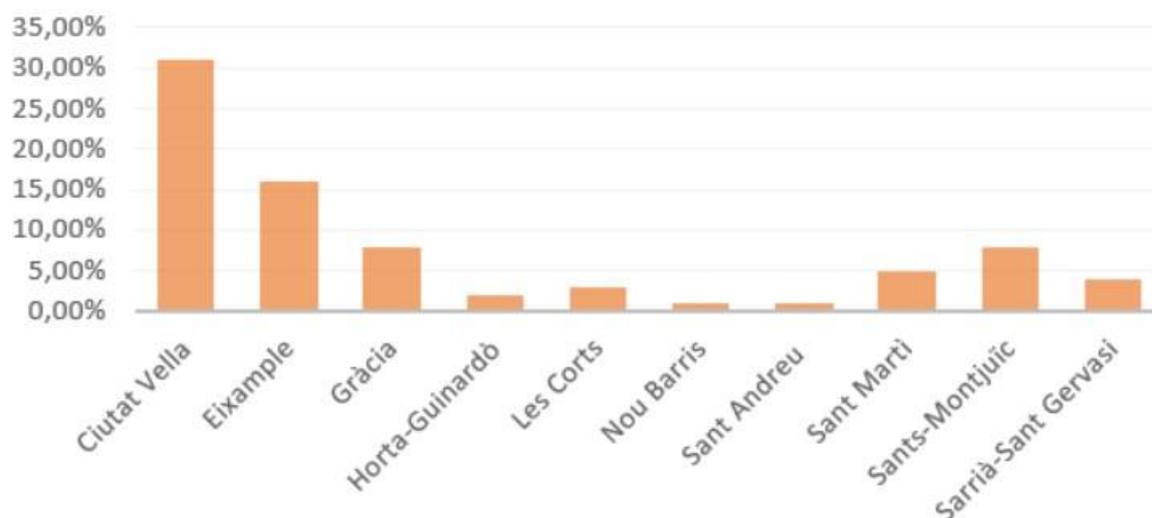


Grafico 5.4.3.1: grafico a barre rappresentante la distribuzione del rapporto fra gli Airbnb e le abitazioni ad uso civile presenti fra il 2019 e il 2022 nei distretti di Barcellona, suddivisi per distretto.

Questi risultati appena presentati, tramite anche l'aiuto di mezzi grafici, mettono in risalto come il fenomeno della piattaforma Airbnb, quindi, non sia legato ad ogni spazio territoriale del paese, ma solo circoscritto ai luoghi turistici. La gentrificazione, difatti, sarebbe poco impattante (o addirittura nulla) nelle aree periferiche (anche di poco distanti dal centro della città) e fortemente risentita nei luoghi di interesse turistico.

### 5.4.4 Copertura Giudiziaria del territorio

La variabile di seguito analizzata è stata la presenza o meno di una stazione referente alle forze armate statali nei quartieri della città. Tale analisi, come citato precedentemente nel paragrafo 4.3.7 Variabili relative alle forze dell'ordine, è stata svolta sui quartieri, poiché ogni distretto presenta, al suo interno, una o più stazioni di riferimento ad una o molteplici forze armate sul territorio nazionale. I dati raccolti hanno mostrato come i quartieri che, al loro interno presentino una stazione, commissariato, ufficio di polizia o altre strutture legate alle forze armate sono i seguenti, riportati nella tabella sottostante.

Distretto	Quartiere
Ciutat Vella	El Barri Gòtic
	Sant Pere
	El Raval
	La Barceloneta
Eixample	El Fort Pienc
	La Dreta de l'Eixample
	Sant Antoni
	l'Antiga Esquerra de l'Eixample
Gràcia	Vallcarca i els Penitents
	El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova
Horta-Guinardò	La Vall d'Hebron
	El Baix Guinardò
Les Corts	La Maternitat i Sant Ramon
	Les Corts
Nou Barris	La Guineueta
	La Trinitat Nova
Sant Andreu	La Sagrera
	Sant Andreu
	Barò de Viver
Sant Martí	El Parc i la Llacuna del Poblenou
	Provençals del Poblenou
	Sant Martí de Provençals
Sants-Montjuïc	El Poble Sec
	Sants
	La Marina del Prat Vermell
Sarrià-Sant Gervasi	Sant Gervasi - la Bonanova
	Sant Gervasi - Galvany
	Sarrià

Tabella 5.4.4.1: tabella contenente i quartieri di Barcellona dove sono presenti uno o più riferimenti di forze dell'ordine, divisi per distretto.

Dai dati risultano quindi 28 quartieri serviti direttamente dalle forze dell'ordine (a fronte dei 77 totali), portando ad una copertura da parte delle forze armate del circa 36% dei quartieri della capitale catalana.

Per quanto riguarda gli Airbnb presenti sul territorio si stima, invece, che la percentuale di territorio coperto direttamente dalle forze armate sia del 69%. Questo dato può essere giustificato col fatto che, molti quartieri serviti dal servizio di Airbnb presentino (essendo centrali e turistici) una maggiore copertura dei servizi di sicurezza nazionale; al contrario, nelle periferie, essendo zone meno frequentate (soprattutto fra turisti), le stazioni referenti alle forze armate potrebbero essere più dislocate e, quindi, aver preferito una copertura del territorio meno capillare a livello di quartiere, preferendo una copertura distrettuale al suo posto e lasciando così direttamente scoperte alcune aree.

### AIRBNB SERVITI DA FORZE ARMATE NELLE VICINANZE

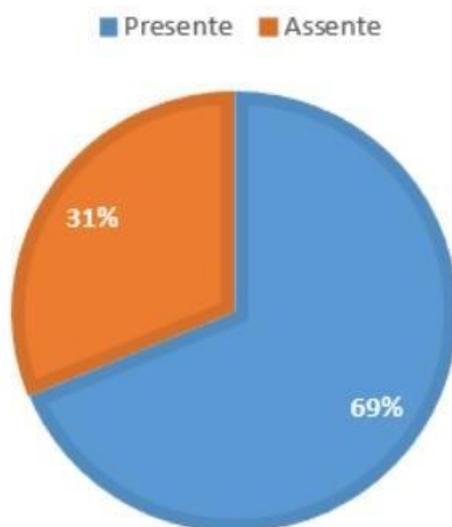


Grafico 5.4.4.1: grafico rappresentante gli Airbnb serviti da una struttura appartenente alle forze armate nel loro quartiere di appartenenza fra il 2019 e il 2022.

#### 5.4.5 Centralità degli alloggi Airbnb

L'ultima variabile singola ad essere analizzata in maniera descrittiva è quella relativa alla centralità degli alloggi Airbnb in relazione al territorio di Barcellona. Per effettuare questa analisi è stata utilizzata la variabile `dummy_centrale`, già menzionata nel paragrafo 4.3.6 Nuove Variabili, volta ad indicare se il distretto in cui l'Airbnb è situato sia collocato nelle zone centrali o periferiche della città. Sono stati considerati come centrali i distretti denominati Ciutat Vella, Eixample, Gràcia, Sant Martí, mentre sono stati considerati periferici i distretti di Horta-Guinardó, Les Corts, Nou Barris, Sant Andreu, Sants-Montjuïc, Sarrià-Sant Gervasi.

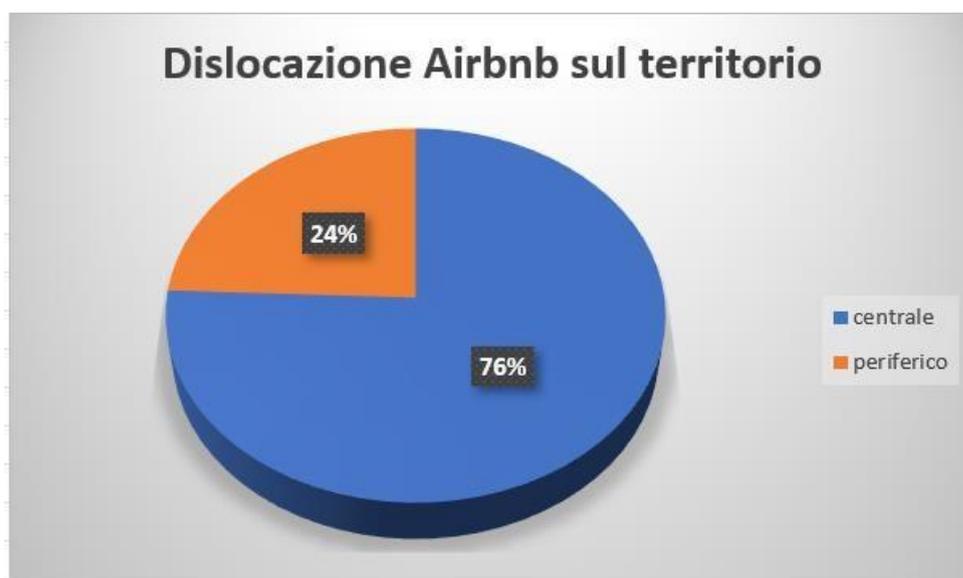


Grafico 5.4.5.1: grafico rappresentante la dislocazione territoriale degli Airbnb fra il 2019 e il 2022.

Come è visibile da tale grafico a torta, la maggioranza degli alloggi di tipologia Airbnb sono dislocati nelle zone centrali della città di Barcellona. Tale dato può allarmare in merito al fenomeno della gentrificazione, dato che più alloggi P2P sono presenti ed affittati ai turisti con la formula dell'affitto a breve termine, più la popolazione locale sarà costretta a spostarsi nelle periferie o, nel peggiore dei casi, ad allontanarsi dalla città per sfuggire al fenomeno.

## 5.5. Interazione variabili di performance e crimini

Fino ad adesso sono state analizzate, per la nostra ricerca, le singole variabili, senza interessarsi se fossero presenti delle interazioni fra le stesse. Le analisi da qui in avanti esposte vogliono colmare questa mancanza, andando a legare le variabili di performance (RevPAN e Occupation Rate) ai crimini totali commessi nei distretti di Barcellona.

### 5.5.1. RevPAN e crimini totali

La prima coppia di variabili ad essere analizzata è stata quella formata dal RevPAN e i crimini totali commessi in ogni distretto. Tale scelta è stata attuata in modo tale da poter vedere (anche a colpo d'occhio tramite i grafici di sotto riportati) l'andamento della profittabilità degli Airbnb a seconda dei crimini commessi nei distretti, provando a carpire se ci possano essere delle relazioni fra le due variabili in esame.

L'andamento delle revenues in relazione ai crimini totali nei vari distretti della capitale catalana enfatizza un aspetto molto importante ma, tuttavia, fino ad ora parzialmente ignorato. Sebbene le zone centrali pargono, da tali analisi, venir poco influenzate dalla presenza di criminalità (avendo ricavi alti

e un numero medio-alto di crimini presenti nel loro territorio), per le periferie la situazione cambia drasticamente in base alla distinzione prima menzionata:

- le zone residenziali ad alto reddito, abitate da un ceto della popolazione benestante, presentano medio/ altiricavi derivati dagli Airbnb e un medio/basso numero di segnalazioni di interventi da parte delle forze dell'ordine. Tali distretti sono Les Corts, Sants-Montjuïc e Sarrià Sants-Gervasi;
- le periferie appartenenti alle zone più distaccate dal centro cittadino e abitate da minoranze etniche e/o non abbienti presentano, invece, pochi ricavi derivanti dall'affitto di locazioni a breve termine e un elevato numero di interventi imputati alle forze dell'ordine che, in tali luoghi, si presentano sul territorio in maniera scarsa e sporadica, andando, quindi, ad incrementare il compimento di tali infrazioni.

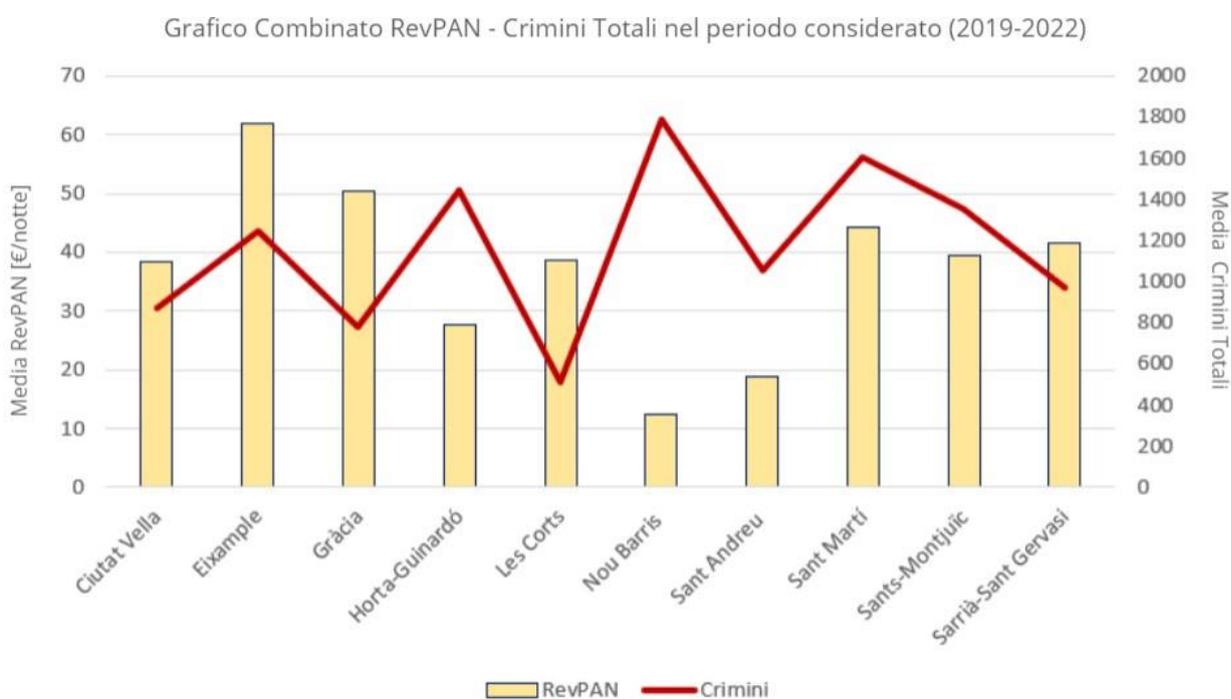


Grafico 5.5.1.1: grafico combinato delle variabili RevPAN e crimini totali commessi nei distretti nell'arco temporale degli anni 2019-2022

Dal grafico sottostante, invece, possiamo vedere che l'andamento della criminalità nei distretti nel periodo pre e post pandemia sia pressoché simile, ad eccezione del quartiere di Sant Martí, che presenta un'inversione nel 2022 rispetto al 2019, con una diminuzione dei crimini rispetto agli stessi dati del periodo precedentemente analizzato. Il RevPAN (la nostra seconda variabile di performance), invece, presenta una crescita dei ricavi in ogni distretto, andando ad evidenziare la ripresa economica che si è attuata nel periodo post COVID-19.

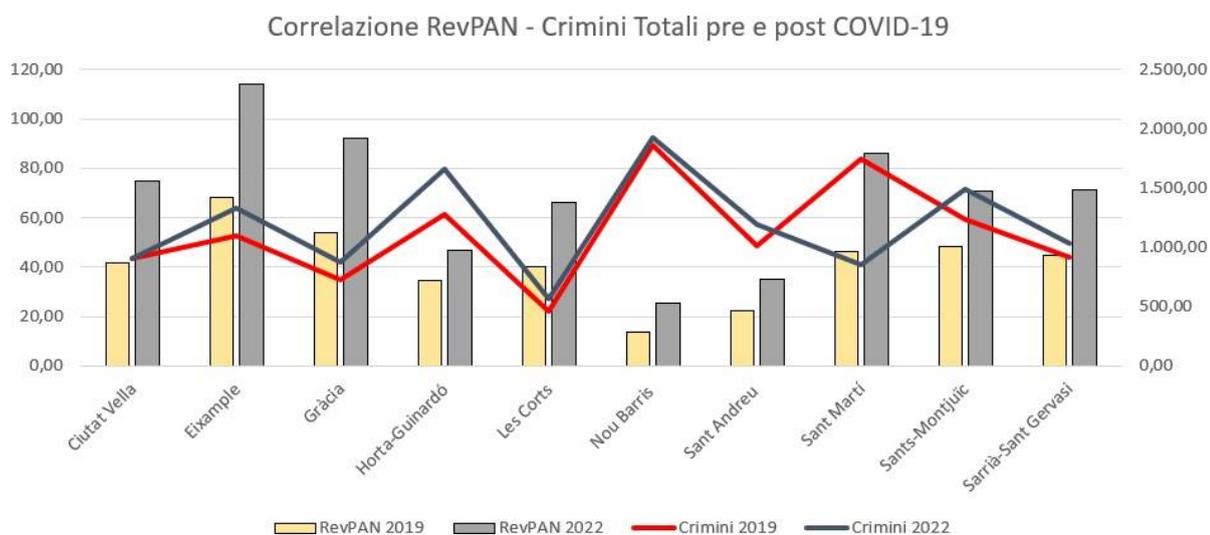


Grafico 5.5.1.2: grafico combinato delle variabili RevPAN e crimini totali commessi nei distretti negli anni 2019 e 2022 rispettivamente

### 5.5.2. Occupation Rate e crimini totali

La seconda variabile di performance analizzata è stata, invece, quella associata al tasso di occupazione riferito ad ogni proprietà, che indica quanto un alloggio sia richiesto da parte dei turisti (Occupation Rate).

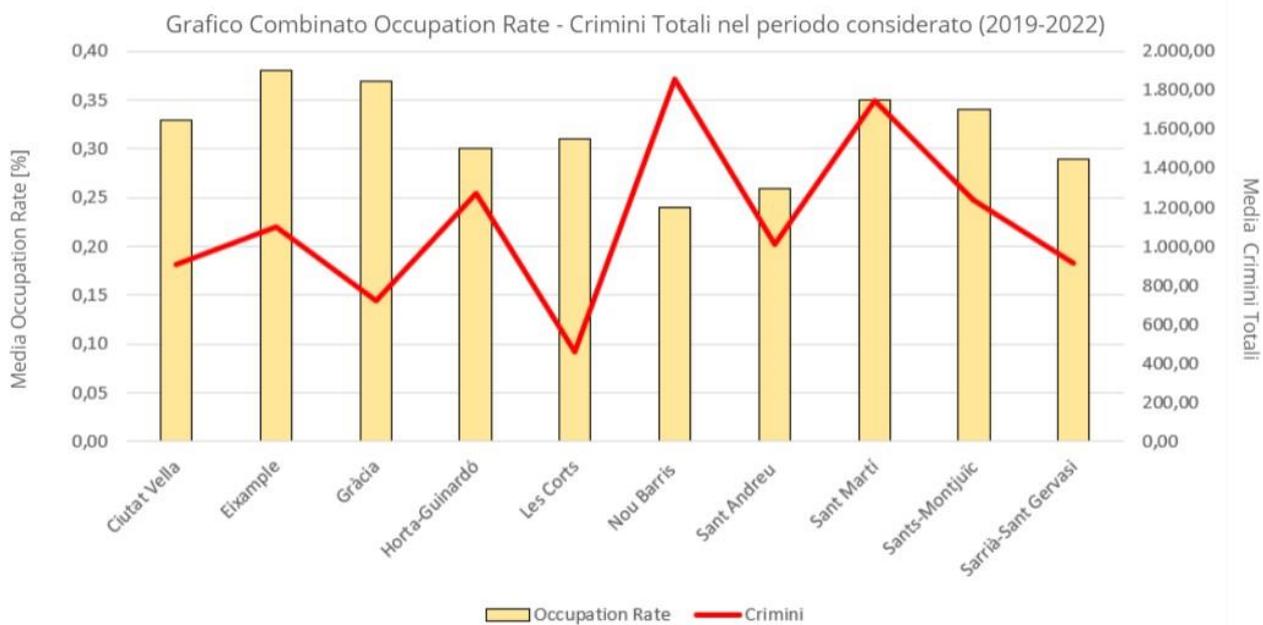


Grafico 5.5.2.1: grafico combinato delle variabili Occupation Rate e crimini totali commessi nei distretti nell'arco temporale degli anni 2019-2022

I dati presentati mostrano come l'Occupation Rate subisca una minore influenza, rispetto ai crimini, della variabile RevPAN: criminalità o meno, l'Occupation Rate pare più influenzato dalla posizione geografica degli Airbnb piuttosto che dai crimini commessi nel proprio distretto di appartenenza.

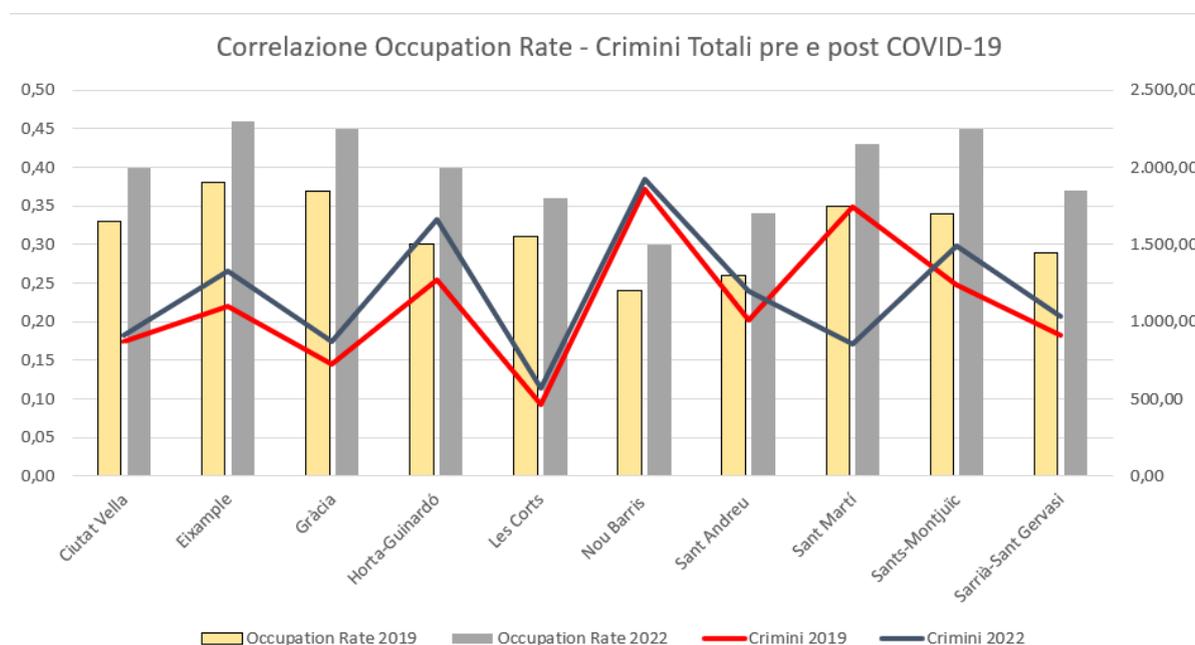


Grafico 5.5.2.2: grafico combinato delle variabili Occupation Rate e crimini totali commessi nei distretti negli anni 2019 e 2022 rispettivamente

### 5.5.3. RevPAN e stazioni di Polizia

Ultima coppia di variabili interessate dalle nostre analisi descrittive è quella formata dalle revenues riferite agli alloggi affittati a breve termine (RevPAN) e la presenza, nel quartiere, di stazioni di polizia/forze giudiziarie. Come era già stato visto nel paragrafo 5.4.4 Copertura Giudiziaria del territorio, il 69% degli Airbnb presenti della piattaforma risultano avere, nelle vicinanze, una stazione di polizia e, quindi, godono di una copertura sul territorio nel caso di reati.

Le analisi sotto riportate mostrano, nell'arco temporale preso in considerazione (2019-2022) la relazione fra le revenues associate agli alloggi di tipologia Airbnb e la presenza di stazioni di polizia nelle loro vicinanze.

		TOTALI			
Variabile di Performance	Stazioni Forze Armate	Media	Standard Deviation	Intervallo di confidenza 95%	
RevPAN	Assenti	45,25	0,29	44,68	45,83
	Presenti	52,05	0,23	51,6	52,47

Tabella 5.5.3.1: statistiche descrittive riguardanti la variabile di performance RevPAN in corrispondenza alla presenza di stazioni di polizia, nel periodo dell'analisi della durata di quattro anni (2019-2022).

Come si può osservare, le revenues associate agli Airbnb presenti su tutto il territorio catalano risultano in media maggiori se, vicino ad essi, sono presenti delle forze armate sul territorio circostante. Un avvicinamento consistente dei dati è possibile osservarlo nell'anno 2020, periodo fulcro dell'esplosione della pandemia, dove le revenues si quasi equivalgono, andando a presupporre che, in periodi di difficoltà sociale, la presenza o meno di tali forze dell'ordine potrebbe risultare superflua per una scelta dell'alloggio e, di conseguenza, per i ricavi ad esso associati.

## 6 Analisi di Regressione

L'analisi di regressione e di correlazione sono delle tecniche statistiche che consentono di studiare la relazione tra due o più variabili. In particolare, si verifica la magnitudo della correlazione (ovvero la forza della relazione) e si cercherà di dimostrare se la relazione sia significativa o meno, evidenziando le complesse dinamiche del mercato in presenza di condivisione di alloggi peer-to-peer.

In questo studio, l'obiettivo è quello di comprendere l'impatto di Airbnb sui ricavi per notte disponibile (RevPAN) di appartamenti e case in affitto a Barcellona e come i crimini commessi sul territorio influenzino i ricavi stessi. La nostra analisi non si concentrerà solo sulla variabile di performance riguardante i ricavi, ma anche su quella corrispondente ai tassi di occupazione (Occupation Rate) in maniera analoga alla precedente. Successivamente verranno eseguite le stesse operazioni suddividendo il campione in "categorie" per verificarne gli effetti in situazioni particolari, come possono essere quelle dettate dalla centralità o meno dell'alloggio o in base alla tipologia di locazione offerta dall'host.

I risultati dell'analisi vengono analizzati nell'arco temporale 2019-2022, in modo da studiare la dinamica pre, durante e post Covid. Oltre all'arco temporale, verranno prese in considerazioni ulteriori variabili (indipendenti e di controllo), quali la centralità dell'alloggio, la tipologia di locazione, la presenza di stazioni di polizia sul territorio, le caratteristiche intrinseche dell'Airbnb etc.

La formula generale utilizzata per le nostre regressioni è la seguente:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon$$

dove:

- Y è la variabile indipendente;
- $\beta_0$  è l'intercetta, ovvero il valore di Y quando tutte le variabili indipendenti sono pari a zero;
- $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$  sono i coefficienti di regressione delle variabili indipendenti  $X_1, X_2, \dots, X_n$ ;
- $X_1, X_2, \dots, X_n$  sono le variabili indipendenti;
- $\varepsilon$  è il termine di errore, che rappresenta la variabilità non spiegata dal modello.

L'obiettivo dell'analisi è quello di contribuire, quindi, ad una migliore comprensione critica di come questi fattori interagiscono, permettendo di identificare le sfide e le opportunità che si presentano nel contesto dello sviluppo del settore evidenziato.

### 6.1 Analisi di Correlazione

L'analisi di correlazione è una tecnica statistica che consente di misurare la forza e la direzione della relazione tra due o più variabili.

Tale analisi è stata svolta tramite il software statistico Stata, andando a correlare le analisi di performance RevPAN (nella sua forma logaritmica) e Occupation Rate con i crimini totali commessi sul territorio di Barcellona, evidenziando il coefficiente di correlazione tra le variabili prese di volta in considerazione. Per consentire una maggiore chiarezza riguardo tali analisi si è deciso di utilizzare un grafico di dispersione, anche denominato Scatter Plot, che riporta i dati su uno spazio cartesiano.

I grafici di seguito riportati mostrano una correlazione negativa per entrambe le due variabili di performance e i crimini totali commessi sul territorio.

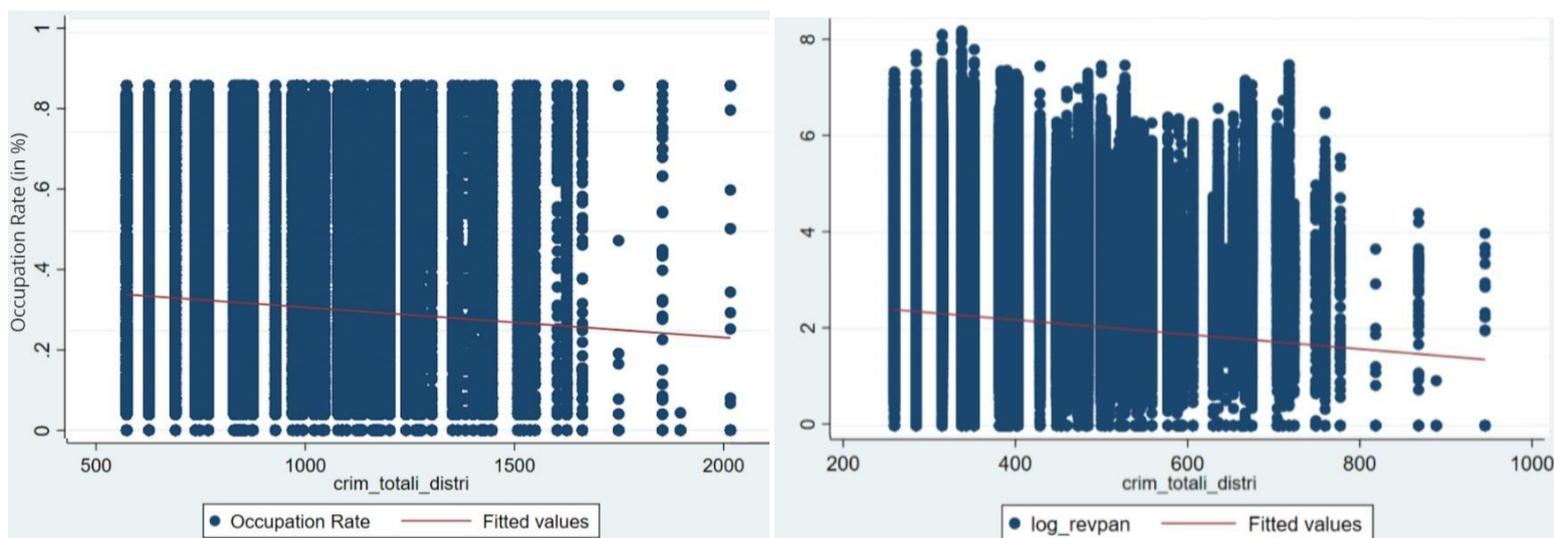


Grafico 6.1.1: scatter plot della variabile di performance Occupation Rate, log\_RevPAN (logaritmo del RevPAN) e dei crimini totali commessi nei distretti

## 6.2 Sample Barcellona

La prima tipologia di regressione presentata è quella svolta sull'arco temporale dei quattro periodi presi in esame (2019-2022), analizzando le variabili del RevPAN, il logaritmo del RevPAN (log\_RevPAN) e l'Occupation Rate.

Abbiamo deciso di utilizzare anche la variabile di performance RevPAN nella sua forma logaritmica in tali tipologie di analisi per:

- rendere la relazione più lineare, rendendo più facile l'interpretazione dei risultati della regressione.
- ridurre l'effetto delle variabili non osservate, rendendo i risultati della regressione più precisi
- rendere i coefficienti della regressione meglio interpretabili ( si ha un cambiamento percentuale nella variabile dipendente per ogni aumento di unità della variabile indipendente).

In tali regressioni sono state inserite, oltre alle variabili riferite alla tipologia di alloggio e di host, variabili indipendenti riguardanti i crimini (totali nel distretto), le stazioni di polizia e la variabile "interaction", ovvero l'interazione fra i crimini e la presenza di stazioni di polizia, con formula

$$interaction = crim\_tot\_distri * staz\_polizia\_barri$$

Y = RevPAN					Y = log RevPAN				
Sample = Barcelona					Sample = Barcelona				
	M1	M2	M3	M4		M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.0128 (0.0126)	-0.00848 (0.00889)	-0.0222 (0.010)	Crimini		-0.136 (0.143)	-0.0998 (0.120)	-0.405 (0.168)
Polizia			-0.185 (0.268)	-0.0198 (0.273)	Polizia			-0.116 (0.212)	-0.109 (0.226)
Crimini * Polizia				-0.197 (0.135)	Crimini * Polizia				0.333 0.184
Listing Type	6.223*** (3.77)	6.2*** (3.725)	6.0755*** (3.715)	6.246*** (3.822)	Listing Type	0.239*** (0.0463)	0.239*** (0.0256)	0.24*** (0.0481)	0.237*** (0.0497)
Max Guests	-1.457 (2.11)	-1.494 (2.0979)	-1.498 (2.10)	-1.495 (2.106)	Max Guests	-0.0182 (0.0257)	-0.0185 (0.0256)	-0.0185 (0.0256)	-0.0187 (0.0257)
# Foto	0.159*** (0.018)	0.162*** (0.0198)	0.161*** (0.0198)	0.162*** (0.0207)	# Foto	0.00374** (0.00157)	0.00376** (0.00158)	0.00454** (0.000604)	0.00373** (0.00158)
SuperHost	3.596 (2.207)	3.52 (2.221)	3.524 (2.244)	3.48 (2.251)	SuperHost	0.0397 (0.0316)	0.0398 (0.0315)	0.039 (0.0318)	0.0379 (0.0320)
#Reviews	0.183*** (0.014)	0.185*** (0.014)	0.185*** (0.0141)	0.184*** (0.0136)	#Reviews	0.00452 (0.000606)	0.00454 (0.000603)	0.00454 (0.000604)	0.00452 (0.000606)
Canc Policy	1.582** (0.562)	1.55** (0.57)	1.514** (0.566)	1.522** (0.563)	Canc Policy	0.0487*** (0.00757)	0.0489*** (0.00752)	0.0491*** (0.0075)	0.0489*** (0.00742)
N	761378	761378	761378	761378	N	761378	761378	761378	761378
R2	0,5824	0.5826	0.5827	0.5827	R2	0.5804	0.5804	0.5805	0.5805

Tabella 6.2.1 e 6.2.2: analisi di regressione per l'intero territorio di Barcellona negli anni (2019-2022) per le variabili RevPAN e log\_RevPAN

Y = Occupation Rate				
Sample = Barcelona				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.0000915 (0.0000155)	-0.0000199 (0.0000144)	-0.000057 (0.0000246)
Polizia			0.00172 (0.0351)	-0.00195 (0.0364)
Crimini * Polizia				0.0534 (0.0390)
Listing Type	0.485*** (0.0101)	0.00485*** (0.0102)	0.0485*** (0.177)	0.048*** (0.0106)
Max Guests	-0.00436 (0.00426)	-0.0431 (0.00424)	-0.00431 (0.00424)	-0.00432 (0.00427)
# Foto	0.000802** (0.000341)	0.000806** (0.000344)	0.000806** (0.000344)	0.000808** (0.000344)
SuperHost	0.00863 (0.00645)	0.00851 (0.00648)	0.00851 (0.00648)	0.00839 (0.0065)
#Reviews	0.000931*** (0.000130)	0.000935*** (0.00013)	0.00935*** (0.00013)	0.00093*** (0.00013)
Canc Policy	0.0105*** (0.00168)	0.0106*** (0.00167)	-0.0106*** (0.00168)	0.0105*** (0.00169)
N	761378	761378	761378	761378
R2	0.5240	0.5240	0.5240	0.5240

Tabella 6.2.3: analisi di regressione per l'intero territorio di Barcellona negli anni (2019-2022) per la variabile Occupation Rate

Come si evince dalle tabelle di regressione, le variabili che presentano coefficiente fortemente significativo sono quelle riferite (sia per quanto riguarda il RevPAN nella sua forma lineare che logaritmica, sia per l'Occupation Rate) alla tipologia di alloggio, al numero di foto presenti nell'annuncio, al numero di reviews lasciate dai precedenti viaggiatori (tranne che con la variabile dipendente log\_RevPAN) e la tipologia di cancellazione applicata, anche definita come Cancellation Policy.

I crimini commessi e la presenza di polizia non risultano significativi e possiedono coefficiente negativo, presupponendo che, all'aumento dei crimini, si abbia una diminuzione delle revenues e del tasso di occupazione. L'interazione tra crimini e stazioni di polizia, nonostante non sia significativa, è potenzialmente positiva sia per quanto riguarda le revenues che per il tasso di occupazione, andando a mitigare le variabili precedentemente menzionate in questo paragrafo.

La variabile MaxGuest (numero massimo di ospiti indicati nell'annuncio) è anch'essa negativa, il che potrebbe suggerire che Barcellona sia una città turistica prevalentemente frequentata da giovani ragazzi che, maggiormente, si sposta in gruppi solidi e numerosi. Un tetto massimo al numero di persone ospitate da ogni appartamento potrebbe scoraggiare, per questo aspetto, le prenotazioni, andando a riflettersi sia sulla variabile del RevPAN, sia sull'Occupation Rate.

### 6.3 Sample zone centrali/periferiche

La seconda serie di regressioni si concentra, oltre che sulle interazioni fra le variabili di performance (RevPAN, log\_RevPAN e Occupation Rate) e i crimini totali commessi nei distretti, anche su una caratteristica principe del territorio: la posizione del distretto.

A tal proposito è stata inserita, nel terzo dataset ibrido, una variabile denominata dummy\_centrale, che indica la posizione geografica del distretto in cui l'Airbnb è locato, in base alla conformazione del territorio della capitale catalana. Questa variabile presenta, per l'appunto, due stati:

- Centrale, se il distretto è posizionato nelle vicinanze del "cuore" cittadino e/o presenta al suo interno diverse attrazioni turistiche di interesse;
- Periferico, se il luogo in cui l'Airbnb è locato è distante dal centro città e presenta scarse o nulle attrazioni turistiche.

Al primo stato, quello di "Centrale" sono associati i distretti di Ciutat Vella, Sant Martí, Eixample e Gràcia. Questi distretti si trovano nel centro territoriale della capitale catalana e presentano, al loro interno, varie attrazioni turistiche quali la Sagrada Família (Eixample), La Boqueria e La Rambla (Ciutat Vella), Parc Guell (Gràcia) e El Poblenou (Sant Martí). Le periferie sono invece rappresentate dai distretti rimanenti (Horta-Guinardó, Les Corts, Nou Barris, Sant Andreu, Sants-Montjuïc, Sarrià-Sant Gervasi), che risultano più distanti dalle attrazioni, meno frequentati e meno interessati dai fenomeni di gentrificazione.

Y = RevPAN

Sample = Zona Centrale				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.0211 (0.037)	-0.153 (0.136)	-0.0222* (0.011)
Polizia			-0.213 (0.192)	-0.198 (0.274)
Crimini * Polizia				0.197 (0.136)
Listing Type	6.399 (4.67)	5.987 (4.859)	5.994 (4.876)	6.262 (3.79)
Max Guests	2.352 (4.35)	2.364 (4.335)	2.41 (4.33)	1.564 (-2.303)
# Foto	0.173*** (0.118)	0.173*** (0.012)	0.171*** (0.137)	0.163*** (0.0211)
SuperHost	6.712** (2.05)	6.786** (2.081)	6.476** (2.042)	6.474** (2.261)
#Reviews	0.2*** (0.0112)	0.198*** (0.0117)	0.196*** (0.0118)	0.184*** (0.0135)
Canc Policy	1.601* (0.608)	1.554* (0.604)	1.584* (0.769)	1.521* (0.565)
N	644912	644912	644912	644912
R2	0.5623	0.5941	0.5945	0.5947

Y = RevPAN

Sample = Zona Periferica				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.066*** (0.012)	-0.063*** (0.0176)	-0.0628*** (0.0178)
Polizia			0.194* (0.824)	0.193* (0.0814)
Crimini * Polizia				0.365* (0.7)
Listing Type	6.137 (5.902)	7.079 (5.556)	7.939 (-6.504)	7.981 (-6.567)
Max Guests	1.063 (2.051)	0.982 (2.076)	1.369 (-2.244)	0.676 (-1.662)
# Foto	0.763*** (0.135)	0.787*** (0.128)	0.304*** (0.146)	0.289*** (0.16)
SuperHost	0.831 (1.16)	1.111 (1.187)	0.193 (-1.493)	0.0231 (-1.509)
#Reviews	0.114*** (0.0165)	0.121*** (0.0161)	0.168*** (0.0236)	0.168*** (0.0234)
Canc Policy	0.852 (1.392)	0.883 (1.378)	1.067 (1.781)	1.096 (1.715)
N	207769	207769	207769	207769
R2	0.545	0.5459	0.5523	0.5523

Tabella 6.3.1 e 6.3.2: analisi di regressione per la variabile RevPAN negli anni (2019-2022) per le zone centrali (sx) e zone periferiche

Y = log RevPAN

Sample = Zona Centrale				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.368 (0.329)	-0.365 (0.334)	-0.362 (0.34)
Polizia			-0.913 (0.447)	-0.911 (0.472)
Crimini * Polizia				0.365 (0.07)
Listing Type	0.263** (0.0209)	0.269** (0.0643)	0.232** (0.0753)	0.0238** (0.0755)
Max Guests	0.0626 (0.0352)	0.063 (0.0348)	0.065 (0.0343)	0.068 (0.0344)
# Foto	0.00258*** (0.00228)	0.00257*** (0.00115)	0.00257*** (0.00114)	0.00255*** (0.00112)
SuperHost	0.0852** (0.0209)	0.0857*** (0.0214)	0.0859*** (0.0218)	0.061*** (0.0223)
#Reviews	0.00406** (0.000715)	0.00409*** (0.000722)	0.00412** (0.000729)	0.00415** (0.000735)
Canc Policy	0.0491** (0.0112)	0.05** (0.0117)	0.0503** (0.0123)	0.051** (0.0131)
N	644912	644912	644912	644912
R2	0.5738	0.5806	0.5833	0.5833

Y = log RevPAN

Sample = Zona Periferica				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.923 (0.725)	-0.927* (0.0000878)	-0.093* (0.0000946)
Polizia			-0.0728* (0.111)	-0.0842* (0.089)
Crimini * Polizia				0.0346* (0.004)
Listing Type	0.276** (0.0863)	0.271** (0.0884)	0.268** (0.0885)	0.265** (0.0891)
Max Guests	-0.210 (0.0579)	-0.0204 (0.0575)	-0.0202 (0.0572)	-0.0199 (0.0569)
# Foto	0.0134*** (0.00228)	0.0134*** (0.00231)	0.0132*** (0.00235)	0.0131*** (0.00236)
SuperHost	0.0862*** (0.0208)	0.0879*** (0.0206)	0.0884*** (0.0203)	0.0889*** (0.019)
#Reviews	0.00489*** (0.000824)	0.00112*** (0.00016)	0.00112*** (0.000159)	0.00111*** (0.000155)
Canc Policy	0.0544 (0.0274)	0.0536 (0.0276)	0.0535 (0.0276)	0.0532 (0.0279)
N	207769	207769	207769	207769
R2	0.5806	0.5807	0.5808	0.5296

Tabella 6.3.3 e 6.3.4: analisi di regressione per la variabile log\_RevPAN negli anni (2019-2022) per le zone centrali (sx) e zone periferiche (dx)

Y = Occupation Rate					Y = Occupation Rate				
Sample = Zona Centrale					Sample = Zona Periferica				
	M1	M2	M3	M4		M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.0000418 (0.0000295)	-0.0000184 (0.000302)	-0.0017 (0.000352)	Crimini		-0.000156* (0.0000735)	-0.000154* (0.0000729)	-0.000148** (0.0000717)
Polizia			-0.0287 (0.399)	-0.0291 (0.421)	Polizia			0.00166* (0.0654)	0.00168* (0.071)
Crimini *					Crimini *				
Polizia				0.382 (0.829)	Polizia				0.0367 (0.733)
Listing Type	0.0489** (0.015)	0.0497** (0.0153)	0.0497** (0.0153)	0.502** (0.0159)	Listing Type	0.782* (0.0334)	0.76* (0.0323)	0.753* (0.0312)	0.744* (0.0309)
Max Guests	0.00424 (0.00729)	0.00427 (0.00724)	0.00428 (0.00727)	-0.0432 (0.0733)	Max Guests	-0.00629 (0.00962)	-0.00651 (0.0097)	-0.00658 (0.0099)	-0.663 (0.0102)
# Foto	0.000604** (0.000294)	0.000604** (0.000293)	0.000604** (0.000293)	0.000606** (0.00029)	# Foto	0.00184** (0.000661)	0.00189** (0.00061)	0.0019** (0.000604)	0.00195** (0.000601)
SuperHost	0.0156 (0.00769)	0.0158 (0.00772)	0.0157 (0.0074)	0.0156 (0.0072)	SuperHost	0.0101 (0.00626)	0.0108 (0.00622)	0.0113 (0.00622)	0.0118 (0.00617)
#Reviews	0.000821*** (0.000149)	0.000825*** (0.000772)	0.000825*** (0.00015)	0.0829*** (0.0002)	#Reviews	0.00110*** (0.000157)	0.00112*** (0.00016)	0.00113*** (0.000164)	0.00116*** (0.000166)
Canc Policy	0.0135** (0.00342)	0.0136** (0.00345)	0.0136** (0.00351)	0.0138** (0.00355)	Canc Policy	0.00342 (0.00515)	0.00348 (0.0051)	0.00348 (0.00508)	0.0035 (0.00505)
N	644912	644912	644912	644912	N	207769	207769	207769	207769
R2	0.5382	0.5383	0.5383	0.5384	R2	0.5293	0.5294	0.5303	0.5833

Tabella 6.3.5 e 6.3.6: analisi di regressione per la variabile Occupation Rate negli anni (2019-2022) per le zone centrali (sx) e zone periferiche (dx)

Analogamente per le regressioni mostrate nel paragrafo precedente, possiamo osservare che le maggiori variabili significative rimangono il numero di foto, il numero di recensioni e la politica di cancellazione associata all'alloggio. Il fatto che il proprietario dell'alloggio sia o meno un SuperHost è, invece, meno rilevante statisticamente per gli alloggi ubicati nelle zone centrali, mentre, diventa significativa (con coefficiente positivo) se ci si sposta nelle zone periferiche, così come (escludendo il discorso coefficiente) lo è la variabile Listing Type: questi risultati fanno presumere che le caratteristiche intrinseche degli Airbnb siano mitigate dalla posizione se essi si trovano nelle zone centrali della città, mentre acquistano importanza in periferia.

Altre osservazioni interessanti sono quelle che si percepiscono riguardo alla relazione delle variabili di performance con la criminalità sul territorio: nei distretti centrali, infatti, la presenza di unità operative di controllo è percepita negativamente e, i crimini, non influenzano in maniera significativa le revenues e i tassi di occupazione delle strutture Airbnb; nei distretti periferici la presenza di unità operative di controllo è, invece, percepita come positiva, andando a mitigare l'effetto dei crimini sulle revenues. Nonostante quest'ultima affermazione, nella periferia cittadina i crimini influenzano in maniera significativa le revenues, potendo affermare che un maggior numero di crimini equivale a minori ricavi.

In merito ai distretti periferici, però, è doveroso fare una distinzione, riprendendo in mano il grafico 5.5.1.1 del capitolo 5.5.1. RevPAN e crimini totali : riprendendo i dati riportati in tale schema possiamo difatti notare che non tutti i distretti periferici presentano lo stesso comportamento: alcuni mostrano alte revenues correlate agli affitti a breve termine di tipologia Airbnb e medio/bassi livelli di crimini, altri quartieri, in maniera opposta, presentano picchi di criminalità elevati e basse revenues associate

alla piattaforma. Questa differenza ci impone, quindi, di effettuare una distinzione fra le due tipologie di distretti periferici.

Dei distretti periferici ad alto reddito fanno parte Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi e Sants-Montjuïc. Questi distretti appena adesso menzionati sono principalmente abitati da residenti appartenenti ad un ceto medio/alto della popolazione (benestanti e/o pensionati) e presentano, all'interno del loro territorio, una buona copertura giudiziaria, pari al 37,5% delle forze dell'ordine totali sul territorio.

Ai distretti periferici a basso reddito appartengono i distretti più grandi come estensione e più periferici rispetto alle attrazioni cittadine. Nou Barris, Sant Andreu e Horta-Guinardò fanno parte di tale tipologia di distretti, caratterizzati da un'alta criminalità e una numerosa varietà di etnie minori. Anche la presenzadi forze dell'ordine è particolarmente scarsa in tali distretti, andando ad attestarsi intorno al 20% circadelle forze totali della capitale, con i picchi negativi dei quartieri di Horta-Guinardò e Nou Barris, che rispettivamente possiedono solo il 4% delle forze armate totali del territorio (2 stazioni di polizia ciascuno per l'intero distretto).

Questa differenza fra i due assetti socio/territoriali appartenenti a Barcellona fa comprendere meglio i dati fino a qui esposti e, anzi, mette in luce la possibilità dell'esistenza di periferie diametralmente opposte che riversano la loro diversità anche nella pratica degli affitti a breve termine, scoraggiando o incoraggiando la prenotazione a seconda del luogo in cui si trovano.

## 6.4 Sample intero appartamento/stanze

Il terzo panel di regressioni è stato quello basato sulla tipologia di locazione offerta. Le variabili di performance e quelle associate alla criminalità sono state studiate in base all'offerta della piattaforma: da una parte si è analizzata l'incidenza delle precedenti quando l'Airbnb fosse un intero appartamento, l'altra, invece, prevedeva la stessa tipologia di analisi ma la scelta di una stanza (privata o condivisa) come tipologia di alloggio.

Y = RevPAN					Y = RevPAN				
Sample = Entire Apartment					Sample = Room				
	M1	M2	M3	M4		M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.0132 (0.0154)	-0.00658 (0.0105)	-0.0196* (0.0159)	Crimini		-0.00189 (0.00349)	-0.0215 (0.00277)	-0.00159 (0.00526)
Polizia			-0.0325 (0.0333)	-0.0326 (0.034)	Polizia			-0.924 (0.903)	-0.00193 (0.00863)
Crimini *				0.00645	Crimini *				0.00611
Polizia				(0.0293)	Polizia				(0.00716)
Listing Type	0.423 (3.685)	0.434 (3.402)	0.475 (3.327)	0.431 (3.562)	Listing Type	-0.171 (0.115)	-0.172** (0.114)	-0.172** (0.113)	-0.171** (0.114)
Max Guests	0.423 (3.657)	0.483 (3.659)	0.525 (3.655)	0.513 (3.661)	Max Guests	1.844* (0.922)	1.836 (0.932)	1.835 (0.93)	1.841 (0.929)
# Foto	0.15*** (0.0223)	0.156*** (0.0243)	0.159*** (0.0234)	0.16*** (0.0253)	# Foto	0.184*** (0.0541)	0.185*** (0.0539)	0.185*** (0.05)	0.183*** (0.051)
SuperHost	3.885 (2.319)	3.82 (2.329)	3.756 (2.333)	3.708 (2.341)	SuperHost	0.455* (0.048)	0.443* (0.47)	0.441* (0.477)	0.438* (0.485)
#Reviews	0.188*** (0.0486)	0.192*** (0.05)	0.19*** (0.0495)	0.189*** (0.0502)	#Reviews	0.0706*** (0.00716)	0.0703*** (0.00754)	0.0704*** (0.00757)	0.0697*** (0.00797)
Canc Policy	1.675** (0.576)	1.655** (0.587)	1.591** (0.602)	1.608** (0.587)	Canc Policy	0.314 (0.588)	0.308 (0.595)	0.309 (0.599)	0.318 (0.592)
N	401608	401608	401608	401608	N	359423	359423	359423	359423
R2	0.5473	0.5475	0.5477	0.5477	R2	0.5438	0.5438	0.5438	0.544

Tabella 6.4.1 e 6.4.2 analisi di regressione per la variabile RevPAN negli anni (2019-2022) per gli interi appartamenti (sx) e stanze (dx)

Y = log RevPAN

Sample = Entire Apartment				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.184 (0.258)	-0.0516 (0.189)	-0.135* (0.304)
Polizia			-0.493 (0.345)	-0.487 (0.0352)
Crimini *				0.0871
Polizia				(0.304)
Listing Type	0.043 (0.362)	0.0583 (0.298)	0.0594 (0.29)	0.0591 (0.316)
Max Guests	0.0204 (0.0161)	0.0212 (0.0158)	0.0217 (0.0156)	0.0217 (0.0156)
# Foto	0.00288*** (0.00152)	0.00293*** (0.00156)	0.00298*** (0.00155)	0.00299 (0.00156)
SuperHost	0.0751** (0.0289)	0.074** (0.0285)	0.0733** (0.029)	0.0729 (0.0294)
#Reviews	0.00344*** (0.000507)	0.00348*** (0.000518)	0.00345*** (0.000514)	0.00344 (0.000517)
Canc Policy	0.0398*** (0.0108)	0.0401*** (0.0105)	0.041*** (0.0106)	0.0409 (0.0105)
N	401608	401608	401608	401608
R2	0.5437	0.5437	0.5438	0.5438

Y = log RevPAN

Sample = Room				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.00538 (0.105)	-0.0654 (0.919)	-0.0374 (0.214)
Polizia			0.151 (0.142)	0.153 (0.142)
Crimini *				-0.0328
Polizia				(0.194)
Listing Type	-0.758** (0.213)	-0.758** (0.231)	-0.762** (0.229)	-0.762** (0.229)
Max Guests	0.0524 (0.0415)	0.0525 (0.0416)	-0.0525 (0.0416)	-0.0524 (0.0417)
# Foto	0.0085*** (0.00157)	0.00861*** (0.00157)	0.00861*** (0.00156)	0.00861*** (0.00156)
SuperHost	0.0535* (0.0268)	0.0536* (0.027)	0.0539* (0.027)	0.0539* (0.0269)
#Reviews	0.00468*** (0.000772)	0.00468*** (0.000767)	0.00467*** (0.00076)	0.00467*** (0.000764)
Canc Policy	0.0189 (0.0214)	0.0189 (0.0215)	0.019 (0.0214)	0.0188 (0.0215)
N	359423	359423	359423	359423
R2	0.5737	0.5737	0.5737	0.5737

Tabella 6.4.3 e 6.4.4 analisi di regressione per la variabile log RevPAN negli anni (2019-2022) per gli interi appartamenti (sx) e stanze (dx)

Y = Occupation Rate

Sample = Entire Apartment				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		0.00189 (0.00349)	0.00216 (0.00277)	0.00159 (0.00526)
Polizia			-0.924 (0.0296)	-0.193 (0.863)
Crimini *				0.611
Polizia				(0.716)
Listing Type	0.171 (0.115)	0.172 (0.114)	0.172 (0.113)	0.171 (0.114)
Max Guests	-1.844* (0.922)	-1.836* (0.932)	-1.835* (0.93)	-1.841* (0.929)
# Foto	0.184*** (0.0541)	0.185*** (0.0539)	0.185*** (0.045)	0.183*** (0.051)
SuperHost	0.455 (0.48)	0.443 (0.47)	0.441 (0.477)	0.438 (0.485)
#Reviews	0.0706*** (0.00716)	0.0703*** (0.00754)	0.0704*** (0.00757)	0.0697*** (0.00797)
Canc Policy	0.314 (0.588)	0.308 (0.595)	0.309 (0.599)	0.318 (0.592)
N	401608	401608	401608	401608
R2	0.6123	0.6123	0.6123	0.6123

Y = Occupation Rate

Sample = Room				
	M1	M2	M3	M4
Crimini		-0.000136 (0.000177)	-0.000241 (0.000179)	-0.000835 (0.000029)
Polizia			0.037 (0.0242)	0.0412 (0.0241)
Crimini *				-0.0257
Polizia				(0.346)
Listing Type	-0.201*** (0.023)	-0.201*** (0.23)	-0.202*** (0.0227)	-0.202*** (0.227)
Max Guests	0.00242 (0.0085)	0.00248 (0.00849)	0.00249 (0.00851)	0.00247 (0.00852)
# Foto	0.00189*** (0.000459)	0.00188*** (0.000472)	0.00191*** (0.000477)	0.00191*** (0.000477)
SuperHost	0.0116** (0.0043)	0.0117** (0.0044)	0.0117** (0.00442)	0.0117** (0.00442)
#Reviews	0.000908*** (0.000157)	0.00091*** (0.000156)	0.000908*** (0.000155)	0.000908*** (0.000155)
Canc Policy	-0.00768** (0.00271)	-0.00772** (0.00272)	-0.0077** (0.0027)	-0.0077** (0.0277)
N	359423	359423	359423	359423
R2	0.5415	0.5415	0.5415	0.5415

Tabella 6.4.5 e 6.4.6 analisi di regressione per la variabile Occupation Rate negli anni (2019-2022) per gli interi appartamenti (sx) e stanze (dx)

Anche in questa casistica si può evincere che la criminalità, nonostante abbia coefficiente negativo, non sia significativa per le nostre variabili dipendenti, avendo solo l'interazione delle stazioni di polizia nel territorio a mitigarne l'effetto.

Sempre significative e con coefficiente positivo risultano le variabili associate al numero di foto e alle recensioni lasciate sotto gli annunci di ogni Airbnb. Di interesse sono le variabili Listing Type, la Cancellation Policy e Super Host. Pare, difatti, che essere un superhost influisca positivamente non solo sulle revenues per entrambe le tipologie di categorie ma che, anzi, presenti un fattore rilevante in fase di prenotazione per le persone che scelgono una stanza piuttosto che un appartamento privato, essendo essa significativa e con coefficiente positivo.

La tipologia di appartamento posseduto, invece, cambierebbe le revenues e l'Occupation Rate, permettendo ai possessori di interi appartamenti di risultare avvantaggiati rispetto a chi, piuttosto, offre come alloggio una stanza in un appartamento condiviso. In ultimo, le modalità di cancellazione della prenotazione paiono poco importanti per chi prenota una stanza, probabilmente per la vicinanza della prenotazione a quella del soggiorno o, forse, poiché chi prenota questa tipologia di soluzioni gode di una probabile apertura mentale e spirito di adattamento, rendendolo adatto ad affrontare la sfida dovuta alla condivisione degli spazi e venendo scoraggiato, quindi, ad annullare i propri piani.

## 7 Conclusioni e sviluppi futuri

Questo lavoro di tesi si è prefisso, come domanda principale alla sua ricerca, di vedere e, nel caso, trovare e dimostrare se esistesse una relazione fra la criminalità sul territorio e gli alloggi Airbnb presenti sulla piattaforma. Tale domanda, pensata a seguito della lettura di un paper prodotto da Maldonado-Guzmán, ha preso forma nei vari capitoli di questo lavoro, spaziando sulla letteratura riguardante il fenomeno, il periodo pre e post pandemico e i riferimenti al territorio, passando per evidenziare, tramite le analisi descrittive, cosa vi era all'interno dei dati raccolti. Il lavoro di tipologia statistica proposto tramite le regressioni ha evidenziato come le variabili dapprima presentate singolarmente agiscano fra di loro influenzando tramite ogni singolo particolare i nostri risultati, creando un quadro formativo interessante da analizzare. Dopo tali scoperte, possiamo concludere descrivendo Barcellona come una capitale fortemente influenzata dal fenomeno Airbnb, sia dalle sue variabili economiche che da quelle sociali (gentrificazione, legislazioni etc.). Data la sua estensione, importanza e popolosità, la capitale Catalana presenta un melting pot di culture e classi sociali coabitare al loro interno, evidenziando come questa multiculturalità, in aggiunta ad uno sfrenato turismo annualmente presente, creino dei fenomeni di disagio sociale, che vengono espressi tramite atti criminali contro le persone, le proprietà e più in generale, contro l'altro.

Come si è potuto notare nelle regressioni statistiche, la panoramica dei dati analizzati è andata variando nei quattro anni presi in esame, modificando l'importanza di alcune variabili dal periodo pre al periodo post-pandemico. Nonostante l'influenza di tale avvenimento, alcune caratteristiche intrinseche dell'alloggio o delle scelte/bravura dei proprietari di tali locazioni si rivelano essere stabili e sempre apprezzate dai viaggiatori: basti pensare che il numero di foto presenti nell'annuncio, il numero di recensioni lasciate da precedenti viaggiatori, la politica di cancellazione scelta dall'host e il fatto che egli sia o meno considerato un professionista dell'ospitalità sono variabili significative piuttosto ricorrenti in ogni analisi, il che fa presumere una loro grande importanza in relazione alle scelte dei viaggiatori, che si riversano in maniera trasversale sulle variabili di performance, nostra principale fonte osservativa.

La questione associata alla criminalità, invece, si è dimostrata più delicata come argomento da trattare, non solo per la sua difficoltà in termini di ricerca, ma anche per la sua importanza politica, sociale e territoriale. La criminalità è un fattore che comprende un'ampia gamma di eventi e che riflette le difficoltà sociali presenti in un territorio: Barcellona, essendo la capitale della regione catalana e data anche la sua estensione geografica, accoglie un melting pot di culture e classi sociali che possono, talvolta, sfociare in disagi alla popolazione che si tramutano, con un breve passo, in crimini più o meno gravi. Nelle regressioni si è potuto osservare che la criminalità, pur essendo non significativa dal punto di vista statistico, andasse ad incidere negativamente sia sugli introiti derivanti dal servizio Airbnb, sia sui tassi di occupazione degli alloggi presenti sulla piattaforma. Questi due risultati, però, venivano attenuati dalla presenza, in loco, delle stazioni di polizia o di forze armate presenti in generale sul territorio, mitigando gli effetti della criminalità in relazione alle variabili di performance. Si è inoltre evidenziato precedentemente come la criminalità cambi forma e differisca nei suoi effetti a seconda che il luogo in cui questa avvenga. Nei distretti centrali della città (che ripetiamo essere Ciutat Vella, Eixample, Gràcia e Sant Martí) i crimini non influenzano in maniera significativa né le revenues né i tassi di occupazione delle strutture associate alla piattaforma Airbnb. Dalle analisi di regressione, inoltre, si è potuto evincere come le strutture giudiziarie associate alle forze dell'ordine fossero percepite negativamente in termini di revenues e Occupation Rate: questo fenomeno può essere potenzialmente spiegato dal fatto che, per un viaggiatore, osservare un numero elevato di forze dell'ordine nelle zone centrali possa far percepire tale luogo come poco sicuro e, difatti, intimorire il turista.

Nelle zone considerate periferiche, invece, osserviamo risultati tendenzialmente differenti: in tali località la criminalità influenza in maniera significativa sia le revenues sia ai tassi di occupazione riferiti agli affitti a breve termine e, le unità operative di controllo sul territorio, in periferia, mitigano in maniera significativa e positiva gli effetti associati alle variabili dipendenti di performance. I viaggiatori, quindi saranno più propensi (se alloggiassero nelle zone più periferiche di Barcellona) a scegliere luoghi in cui il crime rate sia meno elevato e con, possibilmente, almeno una stazione di polizia nelle vicinanze, per aumentare il proprio senso di sicurezza.

Quest'ultima affermazione va, però, contestualizzata con il contesto sociale, economico e territoriale appartenente a tali siti cittadini. Le periferie, come ben noto, non possono essere messe a confronto fra di loro senza opzioni specifiche e, soprattutto, non presentano tutte le stesse caratteristiche. Dalle affermazioni poco prima citate parrebbe che, tali zone, presentino tutti alti tassi di criminalità e, tendenzialmente, bassi profitti legati all'affitto di Airbnb, oltre che a poco flusso turistico se comparato a quello dei distretti centrali. Non è così, o, almeno, non in tutte le casistiche.

È essenzialmente vero che alcuni distretti periferici presentino queste caratteristiche: Horta-Guinardò, Nou Barris e Sant Andreu appartengono alla visione comune di una periferia malfamata, di scarso interesse turistico, lontana dal centro e con una criminalità fortemente presente nel proprio territorio. In tale scenario i ricavi e i tassi di occupazione riferiti alla piattaforma P2P sono effettivamente più bassi rispetto ai distretti centrali e, anche i crimini, sono sostanzialmente più alti e con una matrice più violenta. Tali località presentano anche poche forze di polizia per contrastare tale criminalità, presentando sul territorio esigue strutture dedicate alla protezione cittadina, lasciando la maggior parte dei vasti territori distrettuali totalmente scoperti da tale servizio.

Esistono, però, anche un'altra tipologia di periferia: sono le periferie ad alto reddito, quei distretti che, seppur essendo dislocati dal centro cittadino, godono di servizi, facilitazioni e sono abitati da una parte della popolazione appartenente a un ceto medio-alto borghese. Le abitazioni adibite ad Airbnb a Barcellona nei quartieri di Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi e Sants-Montjuïc presentano dei ricavi e dei tassi di occupazione di poco inferiori a quelli osservati in locazioni analoghe a quelle dei distretti centrali. Anche il numero di crimini, in tali zone, è molto limitato, grazie anche alla presenza di centrali operative dislocate sul territorio (circa il 37,5% delle forze dell'ordine totali catalane sono presenti in tali distretti).

Questa dualità all'interno delle periferie si prefigge come un interessante spunto per studi futuri: studiando la popolazione della capitale catalana, le etnie che la abitano, le classi sociali presenti, il livello di istruzione, gli stipendi medi ed altre variabili sociali associate e pertinenti si potrebbe avere una migliore comprensione del territorio e di chi abita tali zone periferiche, non tralasciando, ovviamente, i distretti più centrali. Tali analisi, se svolte in un futuro prossimo, potrebbero andare ad arricchire la ricerca svolta, individuandone nuove sfaccettature e andando ad esaminare, in maniera più completa, le dinamiche dietro agli atti criminali commessi.

Di notevole interesse sono le managerial implication dedotte dal lavoro di tesi appena presentato. Airbnb, difatti, si presenta come una piattaforma digitale P2P volta a creare uno spazio digitale in cui far convergere la domanda, da parte dei viaggiatori, di luoghi in cui soggiornare a minor costo rispetto alle offerte tradizionali e l'offerta, da parte dei proprietari, di appartamenti e/o stanze che, altrimenti, rimarrebbero sfitte. Questo incontro fra le due variabili del mercato, però, può essere influenzato da agenti esterni che modificano ed influenzano le performance relative alla piattaforma stessa. Tale comportamento, in questo lavoro, è associato ai crimini presenti sul territorio che, pur non facendo parte della piattaforma e non essendo ad essa direttamente associati, possono influenzare in maniera più o meno significativa le prestazioni del business preso in esame. I gestori di tali servizi, quindi, dovrebbero preferibilmente adottare delle misure di controllo su tali tipologie di agenti esterni per evitare che le variabili locali possano, in modo non previsto e controllato, influenzare la piattaforma nelle sue prestazioni, portando ad imprevisti e spiacevoli sorprese sulle performance ad essa associate.

La prima limitazione riscontrata nel lavoro svolto è stata quella riferita alla casualità inversa e alle variabili omesse. Il flusso di informazioni, quando si manipolano dati di tipologia analoga a quelli da noi trattati, non è lineare e può presentare delle distorsioni. Nel nostro caso, non vi è la certezza che i crimini

siano effettivamente la causa delle differenze di performance fra gli Airbnb presenti sul territorio catalano o se, in maniera opposta, siano gli alloggi di tipologia Airbnb ad influenzare la ratio relativa alle attività criminali sul territorio di Barcellona.

Una grande limitazione a questo lavoro di tesi è stata la reperibilità dei crimini commessi: per tale elaborato sono stati utilizzati i crimini presi in carico e risolti solamente dalla Guàrdia Urbana catalana, tralasciando quelli trattati dai Mossos d'Esquadra (altra forma di polizia giudiziaria spagnola). Questa scelta ha tralasciato l'analisi di alcune tipologie di crimini (es: omicidi, violenze sessuali, ferite da armi da fuoco e taglio etc.) che potrebbero, potenzialmente, essere di interesse per future analisi.

Altra limitazione riscontrata è stata la mancanza di una localizzazione precisa della tipologia di crimini commessi: sebbene fossero indicati i distretti e i quartieri in cui il fatto è stato commesso, non si ha degli stessi una precisa localizzazione (lat-long), rendendo impossibile stabilire il luogo dei fatti. Attenzionate potrebbero essere queste caratteristiche, per verificare dove tali reati siano avvenuti e, conseguentemente, se avessero avuto luogo vicino a zone fortemente turistiche, locali notturni, pub o sale scommesse. Un'analisi più dettagliata su dove il crimine sia stato commesso e la distanza fra esso e dei "punti caldi" associati ad un'alta probabilità di criminalità per fattori esogeni potrebbe portare la ricerca ad un nuovo livello di accuratezza e arricchirla in maniera significativa per la comprensione più profonda del fenomeno.

## Sitografia

[1] Banner K, "Airbnb Hires First Director of Diversity", 04/03/2016, New York Times, <https://www.nytimes.com/2016/03/05/technology/airbnb-hires-first-director-of-diversity.html> , consultato in data 17/10/2023.

[2] San Francisco Planning, "San Francisco's short term rental law", 2015 rev. 2018, SFPlannign, <https://sfplanning.org/str/faqs-short-term-rentals> , consultato in data 17/10/2023.

[3] Comune di Barcellona, "Plan Especial Urbanístico De Alojamientos Turísticos (PEUAT) ", 2022, <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es> , consultato in data 17/10/2023

[4] AirDna, "AirDNA Data: How it Works", <https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works> , consultato in data 15/11/2023

# Letteratura

Gordon Burtch, Seth Carnahan, Brad N. Greenwood, 2016, "Can You Gig it? An Empirical Examination of the Gig-Economy and Entrepreneurial Activity", Ross School of Business Paper No. 1308, 44 pg., [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2744352](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2744352)

Kyle Barron, Edward Kung, Davide Proserpio, 2020, "The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb", Marketing Science, <https://marketing.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2019/08/09.05.2019-Proserpio-Davide-Paper.pdf>

Bin Yao, Richard T.R. Qiu, Daisy X.F. Fan, Anyu Liu, Dimitrios Buhalis, 2019, "Standing out from the crowd – an exploration of signal attributes of Airbnb listings", International Journal of Contemporary Hospitality Management, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJCHM-02-2019-0106/full/html>

Raffaele Filieri, Francesco Luigi Milone, Emilio Paolucci, Elisabetta Raguseo, 2023, "A big data analysis of COVID-19 impacts on Airbnbs' bookings behavior applying construal level and signaling theories", International Journal of Hospitality Management, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S027843192300035X>

Luigi Buzzacchi, Francesco Luigi Milone, Emilio Paolucci, Elisabetta Raguseo, 2023, "How to react to a shock? Effects of Airbnb hosts' choices and market segmentation at the time of Covid-19", Information & Management, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0378720623001052>

David Boto Garcia, 2022, "Heterogeneous price adjustments among Airbnb hosts amid COVID-19: Evidence from Barcelona", International Journal of Hospitality Management, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431922000317>

Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, Mariona Segu, 2020, "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona", Journal of Urban Economics, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498>

Seongsoo Simon Jang, Jungkeun Kim, Jin-Won Kim, Seongseop Sam Kim, 2021, "Spatial and experimental analysis of peer-to-peer accommodation consumption during COVID-19", Journal of Destination Marketing & Management, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212571X21000111>

Anna Farmaki, Cristina Miguel, Maria Hadjielia Drotarova, Ana Aleksic, 2020, "Impacts of Covid-19 on peer-to-peer accommodation platforms: Host perceptions and responses", International Journal of Hospitality Management, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431920302152>

Alan Quagliari-Domínguez, Albert Arias Sans, 2016, "Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona", *Reinventing the Local in Tourism* (pp.209-228),  
[https://www.academia.edu/24653298/Unravelling\\_Airbnb\\_Urban\\_Perspectives\\_from\\_Barcelona](https://www.academia.edu/24653298/Unravelling_Airbnb_Urban_Perspectives_from_Barcelona)

Javier Gutiérrez, Juan Carlos García-Palomares, Gustavo Romanillos, María Henar Salas-Olmedo, 2017, "The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona",  
*Tourism Management*, <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0261517717301036>

David Wachsmuth, Alexander Weisler, 2018, "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy", *Environment and Planning A: Economy and Space*,  
<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0308518X18778038?journalCode=epna>

Beatriz Benítez-Auriol, 2017, "The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation", *Tourism Economics*,  
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1354816617726211>

Francesco Luigi Milone, Ulrich Gunter, Bozana Zekan, 2023, "The pricing of European airbnb listings during the pandemic: A difference-in-differences approach employing COVID-19 response strategies as a continuous treatment", *Tourism Management*,  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517723000201>

Stephan Reinhold, Sara Dolnicar, 2021, "The evolution of Airbnb's business model", *Airbnb before, during and after COVID-19* (pp.17-78) Chapter: 2 Publisher: University of Queensland Press,  
<https://uq.pressbooks.pub/airbnb-978-1-74272-321-1/chapter/the-evolution-of-airbnbs-business-model/>

Diego J. Maldonado-Guzmán, 2020, "Airbnb and crime in Barcelona (Spain): testing the relationship using a geographically weighted regression", *Annals of GIS*, pg.147-160,  
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19475683.2020.1831603>

Josep Lladós-Masllorens, Antoni Meseguer-Artola and Inma Rodríguez-Ardura, 2020, "Understanding Peer-to-Peer, Two-Sided Digital Marketplaces: Pricing Lessons from Airbnb in Barcelona", *Sustainability*, [https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/117647/1/Sustainability\\_2020.pdf](https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/117647/1/Sustainability_2020.pdf)