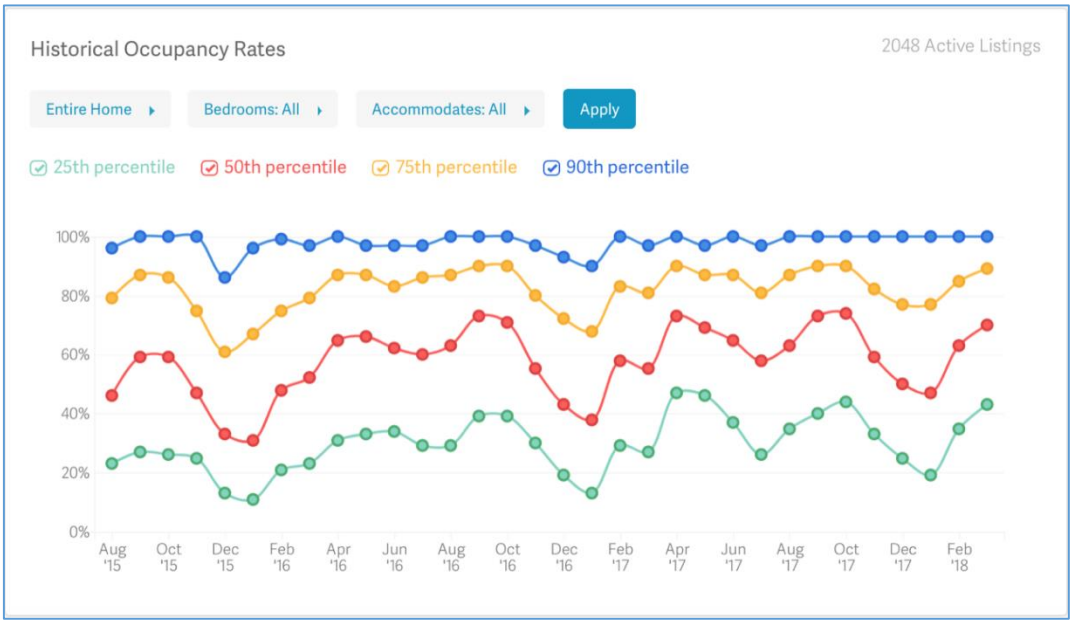
L'ANDAMENTO DEL MERCATO AIRBNB™ A BOLOGNA, UNA PRECISAZIONE METODOLOGICA

I dati pubblicati della piattaforma di home-sharing Airbnb™ a Bologna in data 17/04/2018, poi ripresi da alcuni organi di stampa, sembrano discostarsi sensibilmente da quelli presentati nel capitolo dedicato all'interno dello studio dell'Istituto Cattaneo sul mercato degli alloggi in locazione in città. Ci sentiamo dunque in dovere di rimarcare le fonti e la metodologia che rendono dati e stime contenute in quest'ultimo corrette.

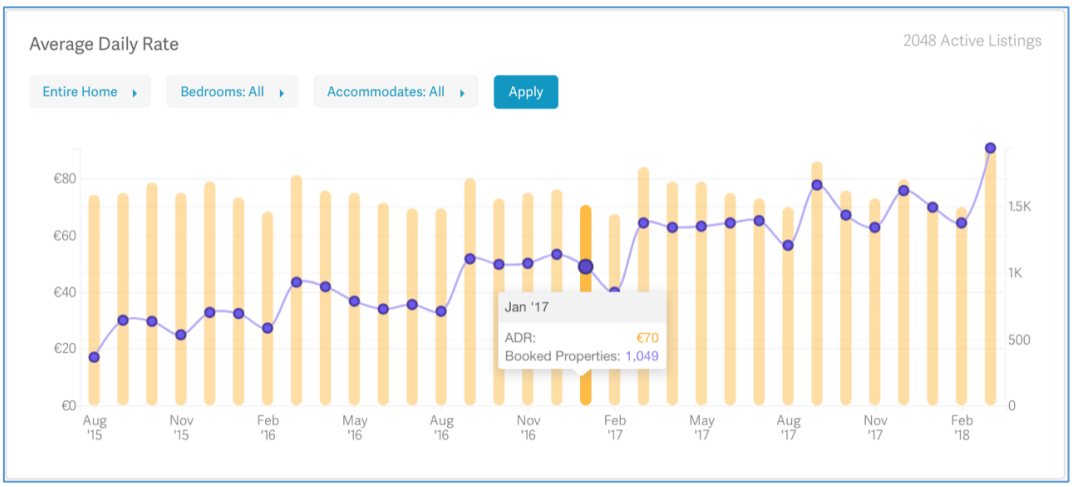
Lo studio del Cattaneo si fonda sui dati AirDNA.co, società che analizza oltre 20mila mercati e 4 milioni di annunci Airbnb™, producendo aggiornamenti mensili su molteplici indicatori (come numero e tipologia di annunci, tasso di occupazione, andamento dei prezzi e molto altro).

Figura 1. Andamento in serie storica mensile del tasso di occupazione degli annunci Airbnb™ a Bologna, al 25°, 50°, 75° e 90° percentile. Il tasso di occupazione è calcolato dividendo il numero di giorni prenotati sul totale dei giorni disponibili nel mese di riferimento. Gli annunci che non hanno registrato prenotazioni sono esclusi. Fonte: airdna.co



Osservando definizione e metodologia dei dati riportati da Airbnb™, riferiti all'intero anno 2017, si osserva una fondamentale differenza: il numero di pernottamenti per annuncio e le entrate maturate dall'host mediano sono calcolate soltanto sugli annunci "attivi" al momento di inizio della rilevazione (dunque all'1/1/2017). È proprio il concetto di "annuncio attivo" che contraddistingue la peculiarità della piattaforma di home-sharing: ogni proprietario può disattivare o riattivare il proprio annuncio a seconda delle proprie esigenze e della stagionalità del turismo – ciò spiega la complessità della rilevazione di queste informazioni, che risulta inevitabilmente meno precisa se effettuata in un solo momento dell'anno.

Figura 2. Andamento in serie storica mensile del prezzo giornaliero medio di pernottamento in una "casa intera" (colonne in giallo). In blu è invece indicato il numero delle proprietà che hanno registrato almeno un pernottamento nel mese considerato (asse destro). Fonte: airdna.co

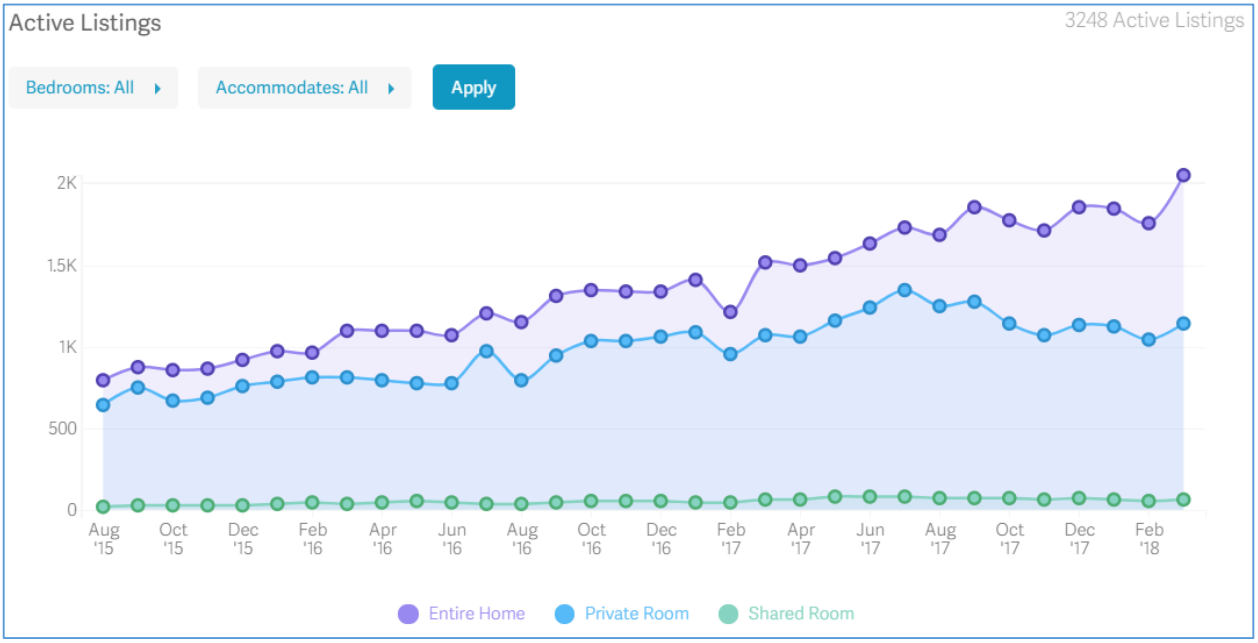


I dati di Airbnb™ dunque non tengono conto né della crescita del mercato in città, che prosegue tuttora, né del fatto che gennaio è da anni mese sotto-media in termini di afflusso e tasso di occupazione degli annunci (con l'ovvio effetto che l'host abbia incentivo a disattivare l'annuncio stesso).

Figura 3. Disponibilità quotidiana di annunci e prezzi (al 50° percentile) previsti per le "case intere" a Bologna a partire dal 20 aprile 2018. La disponibilità di annunci è indicata dal colore di sfondo di ogni casella giornaliera (verde indica una scarsa disponibilità, rosso un'alta disponibilità). Fonte: airdna.co

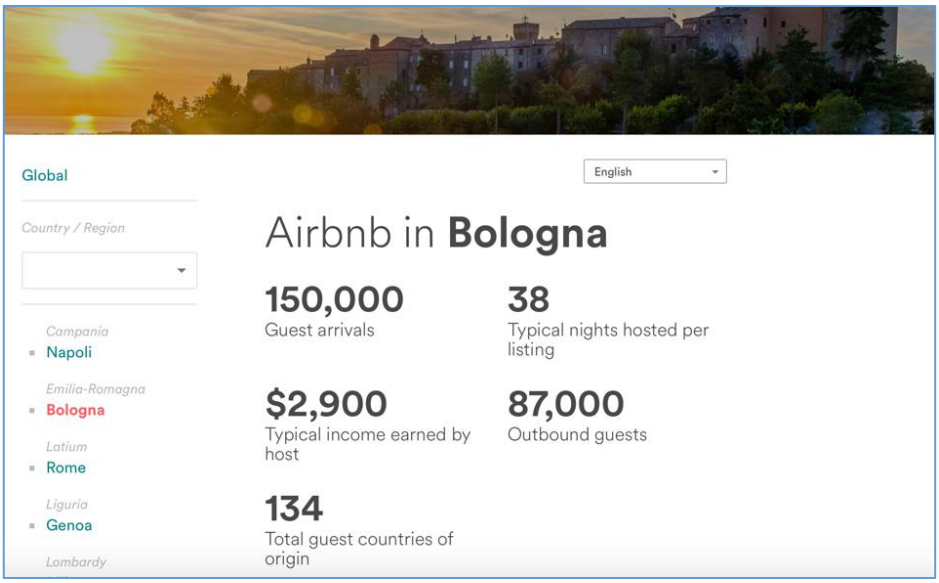
Il grafico seguente, tratto da AirDNA, relativo agli annunci attivi, dimostra chiaramente quanto appena illustrato: a gennaio 2017 gli annunci erano complessivamente inferiori dell'11% rispetto alla media annuale, ed in particolare era inferiore il numero delle "case intere" – ossia gli annunci più costosi (-15% rispetto alla media annuale).

Figura 4. Andamento in serie storica mensile del numero degli annunci attivi a Bologna (3248 al momento dell'estrazione, il 18 aprile 2018). In blu gli annunci per "case intere", in azzurro quelli per "stanze private", in verde quelle per "stanze condivise". Fonte: airdna.co



In secondo luogo, occorre segnalare un'anomalia nei dati presentati da Airbnb™ lo scorso 17 aprile 2018.

Figura 5. I dati pubblicati da Airbnb™, in data 17 aprile 2018, per Bologna. Fonte: Airbnb™citizen.com



Se consideriamo veritieri i valori relativi alle entrate maturate dagli host (2755€, applicando il tasso di cambio euro/dollaro all'1/1/2017) e all'occupazione media (38 giorni) otteniamo che il costo di un pernottamento medio sarebbe pari a 72,5€, dato non dissimile da quelli registrati da AirDNA. Se moltiplichiamo tale valore per i 150mila ospiti che Airbnb™ calcola giunti a Bologna nell'anno, otteniamo entrate totali per circa 11 milioni, ben distanti invece dai 26 milioni di euro rilevati da AirDNA. La lacuna sta probabilmente nell'assenza del dato riguardante la durata media dei soggiorni (si parla appunto di "Guest arrivals").

Mentre 11 milioni complessivi risulterebbero da 150mila singole notti prenotate sulla piattaforma, è lecito ipotizzare che la permanenza media sia superiore: Bologna è città turistica, non più semplice luogo di transito o di breve attrazione fieristica; peraltro non va sottolineata il pernottamento di universitari fuorisede alla ricerca di alloggio definitivo – AirDNA mostra infatti picchi nel tasso di occupazione ogni settembre. Basta assumere una permanenza media leggermente superiore alle due notti per avvicinarsi ai 26 milioni di entrate totali riportate da Airdna. Ecco dunque che il dato sulle entrate maturate dagli host secondo Airbnb™ risulta sensibilmente sottostimato (a parità di annunci dovrebbe infatti più che raddoppiare). Facendo un rapido calcolo si nota come o a Bologna vi sono circa 8000-9000 appartamenti che racimolano 2500 euro circa o è plausibile pensare vi siano annunci multipli per la stessa struttura ma georeferenziando i dati come da Open Puglia si riduce questa offerta a circa 2000 case con annunci multipli e tassi di occupazione compatibili con AirDNA.

Figura 6. Estrazione esemplificativa del database di annunci Airbnb™ per Bologna rilevati da OpenPuglia per il Comune di Bologna (aggiornamento al 21/11/2017. Fonte: http://dati.comune.bologna.it/node/3088

H3072 | Olga's Studio

	G	H	I	J	K
3072	\N	Olga's Studio	3	0	Intera casa/apt
3073	\N	Accogliente appartamento con ampia terrazza	4	0	Intera casa/apt
3074	\N	Azeglio apartment, a due passi da Piazza Maggiore	6	0	Intera casa/apt
3075	\N	Bed&Breakfast La Corte di Castello	2	0	Stanza privata
3076	\N	Casetta Margherita	3	0	Intera casa/apt
3077	\N	Sweet Home Bologna 3, in centro storico di Bologna	4	0	Intera casa/apt
3078	\N	stanza singola con divano letto centro bologna	1	0	Stanza privata
3079	\N	MY ROOM	2	0	Stanza privata
3080	\N	Nido delle Rondini (camera confortevole nel verde)	2	0	Stanza privata
3081	\N	Monolocale Centralissimo	2	0	Intera casa/apt
3082	\N	Apartment36 - Bilocale nel cuore di Bologna	4	0	Intera casa/apt
3083	\N	MOTOR SHOW PRIVATE ROOM!	3	0	Stanza privata
3084	\N	B&B D.M Bologna	4	0	Stanza privata
3085	\N	A nice aparment in a good area	2	0	Intera casa/apt
3086	\N	Your Nice Private Room In Bologna:)	4	0	Stanza privata
3087	\N	L'Amore, la Vita e i Giorni Felici	3	0	Intera casa/apt
3088	\N	Capodanno romantico in montagna per 2!	2	0	Stanza privata
3089	\N	Agriturismo a Budrio ID 3077	2	0	Stanza privata
3090	\N	APP. C.COMM.CONAD-VICINO CENTRO E STAZ.FERR-BUS	1	0	Stanza privata
3091	\N	Agriturismo a Budrio ID 3106	2	0	Stanza privata
3092	\N	Agriturismo a Budrio ID 3107	2	0	Stanza privata
3093	\N	Agriturismo a Budrio ID 3105	2	0	Stanza privata
3094	\N	Agriturismo a Budrio ID 3047	2	0	Stanza privata

I dati forniti da Airbnb™™ meriterebbero dunque un ulteriore approfondimento, presentando, almeno apparentemente, i suddetti problemi metodologici. Alla luce di tutto ciò, si ribadisce la correttezza dei dati AirDNA considerati all'interno del rapporto di ricerca dell'Istituto Cattaneo, e si sottolinea un'ultima importante premura.

La sezione dell'analisi relativa alla stima delle potenziali entrate di un annuncio su Airbnb™ – confrontate poi con il gettito generato da una locazione sul mercato residenziale – considera esplicitamente le sole "case intere", ossia quelle che effettivamente comportano lo spostamento intero di una abitazione da un mercato all'altro. Queste ultime costituivano nel 2017 circa il 60% degli annunci (quota peraltro in crescita) e producevano mensilmente introiti tra le due e le tre volte superiori all'altra tipologia di annuncio prevalente,

ossia le “stanze private”. Un motivo in più dunque per non stupirsi delle elevate stime di entrata presentate nel capitolo, ricordando ancora una volta che di stime, appunto, si tratta, la cui definizione è puntualmente spiegata in nota metodologica.

Fonti

Airdna, www.airdna.co.

Dati Airbnb a Bologna, https://www.airbnbcitizen.com/data/#/en/bologna.

Rilevazione annunci Airbnb™ OpenPuglia per il Comune di Bologna, http://dati.comune.bologna.it/node/3088.