

# Airbnb, è già effetto saturazione? A Firenze più prenotazioni in hotel

«Segni iniziali di saturazione del mercato» per Firenze e la Toscana. Per la prima volta, il boom inarrestabile di Airbnb potrebbe subire una frenata. Questo dicono i dati di Airdna, incrociando le tendenze delle offerte di case ed i prezzi. Un segnale che è coerente con un'altra tendenza, registrata a Firenze, un incremento delle

prenotazioni nel settore alberghiero «tradizionale». Solo un segnale, con un mercato globale del turismo ancora in crescita, quindi tutto da verificare. E la vera sfida, dice l'esperto di webmarketing Massimo Cioffa, «è usare la tecnologia».

alle pagine 2 e 3

Fatucchi, Lusena

## «Airbnb? Firenze è quasi satura» E negli hotel salgono le prenotazioni

La società Usa di analisi dei dati sugli affitti: i prezzi non crescono più, il fenomeno smetterà di crescere

### Effetto concorrenza

Gli albergatori: sì, la richiesta aumenta. Tra noi c'è chi ha ampliato i servizi offerti

«Segni iniziali di saturazione del mercato» per Firenze e la Toscana. Per chi analizza i dati, è una piccola-grande rivoluzione. Dopo 10 anni di incremento, prima sottotraccia, poi esplosivo, il mercato delle locazioni turistiche tramite Airbnb segna una tendenza diversa. A ipotizzare, numeri alla mano, che ci sia questa condizione, è l'azienda di «big data» Airdna. Scott Shattford, fondatore e Ceo di questa società, lo aveva già ipotizzato lo scorso dicembre: «Solo con la saturazione, cioè con le dinamiche del mercato, questo fenomeno si arresterà». Ecco, il mercato sta cambiando. Lo dice il dato generale, basato sui 48 mila appartamenti offerti oggi nella nostra regione.

### L'equilibrio

Scott ed i suoi analisti hanno cominciato a verificare che il rapporto tra le offerte, le inserzioni disponibili, e il prezzo (o meglio l'entrata per intero appartamento) sta cambiando. Questo rapporto indica, per intenderci, quanto l'offerta segua la domanda di ospitalità da parte dei turisti, e quanto poi si traduca in un prezzo. Ecco, entrambi i fattori aumentano, ma in modo molto diverso dal passato: se

le inserzioni (dati settembre 2017-2018) salgono del 22%, il «Revpar», appunto le entrate per «camera» (in questo caso, l'intero appartamento) salgono del solo 4% nello stesso periodo. «Questo dimostra — spiegano gli analisti — che il mercato fiorentino e toscano sta mostrando segni di saturazione, dato che il numero delle inserzioni aumenta ad un livello molto più alto che il RevPar», cioè appunto le entrate per appartamento.

### I due fronti

I dati sono toscani, ma come ormai è noto, oltre 10 mila dei 48 mila appartamenti su Airbnb sono nel capoluogo. E se a Firenze il boom è ormai vecchio di 4 anni, solo ora lo stesso fenomeno si sta verificando in altre città della regione, come il caso esemplare di Cortona, dove in solo 10 mesi l'aumento di offerte Airbnb è stato di oltre il 50%. A questo, si affianca il tema di chi affitta queste case. E di chi le compra. Come altre ricerche (Tecnocasa, Immobiliare.it) hanno dimostrato, ormai è un fenomeno che interessa moltissimo gli investitori, anche stranieri. «Con l'aumento della domanda di affitti a breve termine — spiega ancora Shattford —, vediamo un numero crescente di investitori lavorare su questa tendenza. Alcuni proprietari di case potrebbero avere una casa estiva da affittare su Airbnb per fare soldi extra quando non la usano, alcuni addirittura acquistano

immobili da affittare come casa vacanze tutto l'anno senza abitarci. Vediamo questo fenomeno succedere in tutto il mondo, anche se la crescita e il comportamento del mercato degli affitti a breve termine dipende dal singolo mercato».

### La svolta degli hotel

Certo, spiegano sempre da Airdna, «la saturazione che registriamo è nel mercato degli affitti a breve termine, non è il mercato immobiliare che si sta saturando di affitti a breve termine». E la dimostrazione potrebbe arrivare da un'altra tendenza, appena registrata dagli albergatori. Cioè un incremento delle prenotazioni nel periodo natalizio negli hotel. «Un tendenza c'è — conferma Cristina Pagani di Confesercenti Alberghi — potrebbe essere un rimbalzo come quello avuto, con proporzioni diverse, quando ci fu il boom degli agriturismo, quando gli alberghi iniziarono a fornire nuovi servizi. Anche in questo caso, ci sono state modifiche, spostandosi su livelli più alti di offerta, dalle 4 stelle in su, e con una po-



litica più aggressiva nei prezzi». Attenzione, però, spiega il presidente toscano di Federalberghi, Daniele Barbetti: «Questo avviene solo in presenza di eventi ben organizzati e di buona promozione. Lo abbiamo verificato, anche l'anno scorso, per le città d'arte, Firenze, Siena, quelle termali. Ma è un fenomeno che non riguarda, per esempio, la costa, se non in casi particolari». Insomma, per gli alberghi la chiave è servizi, qualità, nuove esperienze.

### Nuovi mercati

Ora, c'è da capire se la spinta del turismo globale, di cui hanno beneficiato molto gli Airbnb, andrà avanti e quanto. Se davvero il mercato è saturo, per gli affitti brevi, o è solo un «inciampo». Anche perché il nuovo fronte del turismo è quello asiatico. E qui, la Toscana ha vinto una battaglia. O meglio, un premio, perché sposarsi da noi pare sia un sogno per gli indiani e gli asiatici. «I lettori di *Travel + Leisure India & South Asia*, edizione indiana dell'omonima rivista americana dedicata ai viaggi di lusso e lifestyle, hanno scelto la Toscana come "migliore wedding destination al mondo". Per tre mesi sono stati raccolti i voti e già alla fine di ottobre la vittoria

della Toscana era schiacciante», fanno sapere da New Delhi i responsabili di Tuscanys for Weddings – Destination Florence Convention and Visitors Bureau. Certo, alcuni matrimoni di ricchissimi indiani, come Rohan Mehta, figlio del petroliere indiano Yogesh Mehta, e Roshni Kehm, hanno «aiutato» a costruire questo sogno. Ma anche la promozione fatta dalla Regione verso «ville e location non convenzionali che caratterizzano la nostra destinazione», spiega Carlotta Ferrari di Destination Florence. E magari, alleggerendo alcune città dall'overtourism.

### Ma Airbnb non trema

Dalla sede italiana di Airbnb, non ci sono reazioni particolarmente preoccupate su questa nuova tendenza delle prenotazioni verso gli alberghi, nel periodo natalizio. Perché comunque le loro prenotazioni aumentano: ancora nello scorso ottobre «le prenotazioni sono salite, da 72 mila a 78 mila arrivi». Un 8% in più lontano dalle percentuali di aumento di oltre il 30% annue registrate finora. Per novembre ci sarebbe, alla data di ieri, un piccolo calo, ma si potrebbe trattare di una semplice fluttuazione. Il mercato però

turistico è un mercato ormai «esperenziale», non si cerca più solo il luogo, ma l'evento, l'attività specifica. Questa è stata la forza iniziale di Airbnb, con gli «host» che spesso erano veri e proprie guide per gli ospiti, anche a Firenze. Ora che il fenomeno si è industrializzato, questa spinta potrebbe perdersi. Lo ha capito per prima Airbnb, che ha infatti lanciato le «experiences», dai corsi di cucina alle visite in bici fino ai giri tra i pub organizzati da «locals», da chi ospita i turisti. Un'attività che non riguarda certo la maggioranza dei turisti che usano il portale delle prenotazioni, ma che ha avuto un importante impatto comunicativo. Lo stesso approccio è quello che hanno alcune associazioni di «host» di Airbnb, come quelli riuniti in My guest friend, che ieri hanno stretto un accordo con il Comune: saranno loro a fornire un «pacchetto» di informazioni utili ai turisti, dai rifiuti alle regole da rispettare, fino ad un elenco di una «Firenze insolita», fuori dai circuiti del turismo tradizionale, una «città nascosta». Un ritorno alle origini, nello spirito iniziale di Airbnb.

**Marzio Fatucchi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri

## In Toscana



## A Firenze

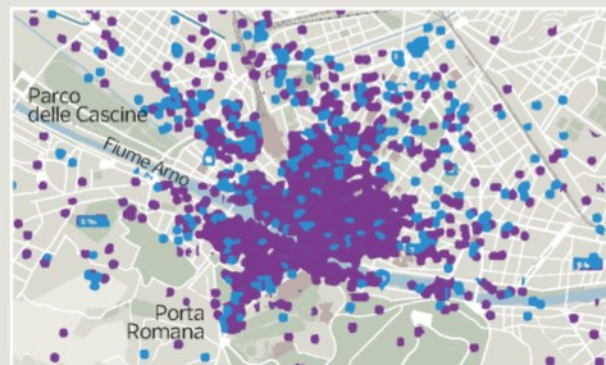


5.775

Le offerte su Airbnb per gli affitti turistici tra interi appartamenti in affitto, stanze e stanze condivise a Firenze nell'ottobre 2015

10.407

Le offerte su Airbnb a ottobre 2018 nel [Comune di Firenze](#)



La mappa dell'offerta nel centro di Firenze