

Airbnb e Covid-19. Il ruolo degli attori professionali nel mercato turistico delle capitali del Sud Europa

*Original*

Airbnb e Covid-19. Il ruolo degli attori professionali nel mercato turistico delle capitali del Sud Europa / Iacovone, Chiara.  
- In: GEOGRAPHY NOTEBOOKS. - ISSN 2611-7207. - STAMPA. - 5:2(2022), pp. 29-42. [10.7358/gn-2022-002-ciacc]

*Availability:*

This version is available at: 11583/2984117 since: 2023-11-27T11:13:34Z

*Publisher:*

LED Edizioni

*Published*

DOI:10.7358/gn-2022-002-ciacc

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)



5 (2022)

2

From Crisis to Crisis: Emergencies and Uncertainties  
in Large Metropolitan Areas and Cities  
of Southern Europe

*Edited by  
Paolo Molinari and Pascale Froment*

EDITORIAL

- From crisis to crisis: emergencies and uncertainties in large metropolitan areas and cities of Southern Europe 9  
Di crisi in crisi: emergenze e incertezze nelle metropoli e nelle grandi città dell'Europa meridionale 18  
*Paolo Molinari - Pascale Froment*

SPECIAL ISSUE

- Airbnb e Covid-19. Il ruolo degli attori professionali nel mercato turistico delle capitali del Sud Europa 29  
*Chiara Iacovone*
- Solidarity networks for grassroots collaboration in response to the pandemic: the case of the city of Valencia (Spain) 43  
*Julia Salom-Carrasco*
- Multiple spatial practices and scales within and beyond City Plaza, Athens 59  
*Olga Lafazani*

Réutilisation sociale des biens confisqués au crime organisé à Lecco et Bari (Italie): quel impact sur la transformation et la valorisation territoriales? 73

*Claudia Palermo*

Dynamics of metropolisation: the institutional construction of the *Città Metropolitana di Roma Capitale* in the national and regional context 89

*Angela D'Orazio - Maria Prezioso*

#### OTHER EXPLORATIONS

La LIPU e il Centro Habitat Mediterraneo di Ostia, esempio virtuoso di sintesi dialettica tra tutela dell'ambiente e valorizzazione del patrimonio culturale 111

*Flavio Lucchesi*

#### BOOK REVIEWS

D. Gavinelli e M. Bolocan Goldstein (a cura di), *Regioni e regionalizzazione. Lo spazio-mondo in divenire* (2022) 131

*Stefano De Rubertis*

J.M. Gurr, R. Parr and D. Hardt (eds.), *Metropolitan Research: Methodes and Approaches* (2022) 137

*Sara Giovansana*

S. Soriani, A. Calzavara e M. Pioletti, *Riordino territoriale e governance metropolitana. Il caso veneziano nel contesto europeo* (2019) 141

*Paolo Molinari*

# Airbnb e Covid-19

## Il ruolo degli attori professionali nel mercato turistico delle capitali del Sud Europa

*Chiara Iacovone*

Università degli Studi di Torino

DOI: <https://dx.doi.org/10.7358/gn-2022-002-ciac>

### Airbnb and Covid-19. The role of professional actors in the tourism market for Southern European Capitals

#### ABSTRACT

In the last years the tourist hospitality sector faced substantial changes due to the digital revolution carried on by platforms such as Airbnb. In almost a decade Airbnb consolidated its position as a principal channel in the short-term rental market. Over this period, it faced a series of internal changes regarding the composition of the hosts. Property managers, real estate firms, and tourism hospitality professionals used Airbnb as a preferential channel to their business establishing a professional offer within the platform. This dynamic highly disadvantaged smallest and non-professional hosts. This article analyzes the category of professional host highlighting how, even during the first year of the Covid-19 pandemic (2020), they had maintained their leading position experiencing the best performances.

*Keywords:* Airbnb; professional host; Covid-19; South Europe; short-term rent.

*Parole chiave:* Airbnb; host professionali; Covid-19; Sud Europa; affitto a breve termine.

---

#### 1. INTRODUZIONE

In poco più di dieci anni Airbnb ha rivoluzionato il mercato dell'ospitalità turistica. Dalla sua nascita a San Francisco nel 2008, in pochi anni ha conquistato il mercato globale arrivando in Europa nel 2012 e con-

solidandosi come leader nel campo degli alloggi turistici (Botsman and Rogers 2011). Airbnb si inserisce come portabandiera della cosiddetta *sharing economy* (Baum 2017) un'economia basata sullo scambio monetizzato di beni inutilizzati tramite piattaforme digitali (Schor 2016; Franken and Schor 2017), costruendo la sua forza proprio dall'assenza di intermediari e sullo scambio diretto tra utenti (meccanismo *peer to peer*).

La *tempesta perfetta* (Mendes 2018) composta dall'abbassamento dei costi di viaggio e di permanenza, un'apertura delle capitali europee al turismo, una propensione ad ospitare grandi eventi (Cattedra, Governa, e Memoli 2012) e una commercializzazione dell'economia urbana ai fini turistici ha fatto sì che Airbnb fosse il mezzo privilegiato, più comodo e diffuso per alloggiare *like a local*. La crescita e la natura non-regolamentata del mercato degli affitti brevi ha attirato l'attenzione di professionisti del settore che hanno visto in questo mercato un nuovo canale di profitto. L'arrivo di professionisti nel campo dell'ospitalità turistica ha dato un'ulteriore spinta alla crescita di Airbnb nelle città. Questa crescita non controllata ha portato diversi problemi alle città più colpite: molti studi riconoscono in Airbnb il motore di fenomeni come la gentrificazione turistica (*touristification*) (Freytag and Bauder 2018; Jover and Díaz-Parra 2020; Celata and Romano 2022), l'aumento dei prezzi degli affitti tradizionali, la mercificazione dello spazio urbano e la sostituzione del pattern commerciale in molte città storiche europee (Cocola-Gant 2016; Barron, Kung, and Proserpio 2018; Wachsmuth and Weisler 2018; Lestegás, Seixas, and Lois-González 2019; Yrigoy 2019; Amore, de Bernardi, and Arvanitis 2020; Barron, Kung, and Proserpio 2021).

Ad interrompere la scalata di Airbnb e l'ondata dei flussi turistici fu la dichiarazione da parte del WHO della pandemia da Covid-19<sup>1</sup>. A marzo 2020 la maggior parte dei paesi europei entrarono in un regime di *lockdown* in cui tutte le attività economiche, sociali e quotidiane furono improvvisamente ridotte o interrotte. Un tale inaspettato cambio di paradigma innescò una serie di crisi distribuite in diversi settori e a diversi livelli, dalla sanità pubblica al sistema educativo alla piccola e media imprenditoria.

Tra la moltitudine delle economie danneggiate dalla pandemia, i settori dell'ospitalità e del turismo affrontarono una grave flessione dovuta al semplice fatto che la mobilità globale fu radicalmente ridotta. Airbnb stesso, a fronte di un improvviso calo degli utili durante il primo seme-

---

<sup>1</sup> <https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19-11-march-2020> [28/07/2022].

stre della pandemia, fu costretto a tagliare un terzo del proprio organico. Poco dopo lo *shock* iniziale iniziarono ad arrivare le prime reazioni, ad esempio, gli alloggi furono promossi come luoghi alternativi dove trascorrere periodi di quarantena o stabilirsi per il lavoro a distanza, incoraggiando gli *host* a passare dalle offerte a breve a quelle a medio e lungo termine. Un'altra politica fu quella di promuovere un cambiamento nelle opzioni di destinazione, spostando il punto di forza di Airbnb dai centri urbani alle aree rurali e suburbane. Questi aggiustamenti contribuirono a mantenere Airbnb in una posizione di *leadership* nel settore, tanto che a fine 2020 l'azienda debuttò alla borsa di New York chiudendo la prima giornata in borsa raddoppiando l'IPO di partenza. Nel corso del 2020, Airbnb fu in grado di sopravvivere anche quando le prenotazioni diminuirono dell'80% in tutta Europa e anche quando il suo valore stimato ebbe un calo di \$13 miliardi (dai \$31 del 2017 ai \$18 del 2020).

L'articolo presenta il risultato delle analisi dei dati del primo anno della pandemia in quattro città del sud Europa (Lisbona, Madrid, Roma, Atene), evidenziando i cambiamenti del mercato interno concentrandosi principalmente sul ruolo degli *host* professionali. L'articolo è organizzato in due macro sezioni: nella prima, tramite una revisione della letteratura viene inquadrato il problema di Airbnb nelle città, dall'*overtourism* alla professionalizzazione dell'offerta. In seguito sono presentate le città in analisi e il contesto del sud Europa come punto di vista preferenziale per studiare queste dinamiche. Nella seconda parte sono presentati i dati del 2020 e il confronto con il 2019, nella discussione dei risultati viene sottolineato il ruolo predominante degli attori professionali i quali, anche durante la pandemia, hanno mantenuto un potere economico nettamente maggiore rispetto agli attori non professionali.

## 2. AIRBNB NELLE CITTÀ

L'espansione globale non controllata di Airbnb nelle città ha sollevato questioni piuttosto importanti in ambito urbano riguardo equilibri economici e giustizia sociale. Il discorso accademico ha sottolineato le implicazioni (spesso negative) dell'espansione non regolamentata di Airbnb nelle città. La crescita di Airbnb viene spesso legata all'esponenziale crescita del turismo negli anni precedenti al Covid-19. Il cosiddetto fenomeno dell'*overtourism* (Goodwin 2017; Celata and Romano 2022) ha innescato dei cambiamenti nei modelli commerciali e sociali nelle città

più colpite (Caputi e Fava 2019). Il termine *touristification* o *tourism gentrification* si riferisce ai processi di gentrificazione attuati dai turisti e dalle richieste dei turisti, “highlighting how the combination of capital flowing towards real estate and a boost in urban tourism might become a major gentrification driver” (Yrigoy 2019, 2711).

Airbnb è stato spesso riconosciuto come un veicolo e un acceleratore di tali dinamiche. Freytag e Bauder (2018) hanno analizzato il fenomeno di turistificazione relativa ad Airbnb a Parigi evidenziando come le zone della città che hanno subito maggiori cambiamenti socio-economici corrispondono ad una intensiva presenza di alloggi Airbnb. Caputi e Fava (2019) hanno analizzato i rischi del monopolio dell'industria turistica nella città di Napoli che, in un tempo relativamente breve, ha modificato i tradizionali modelli commerciali del centro storico, ha alterato gli equilibri ambientali e sta innescando processi di espulsione della popolazione dal centro storico. Queste dinamiche di gentrificazione, cambiamento del pattern sociale e disuguaglianze spaziali sonodunque riconducibili anche alla presenza di Airbnb nelle città (Colomb and Novy 2016; Wachsmuth and Weisler 2018; Balampanidis *et al.* 2019; Cocola-Gant and Gago 2019). Anche il mercato immobiliare ha risentito di queste dinamiche. È stato analizzato come la grande concentrazione di case su Airbnb possa influenzare il mercato degli affitti (Guttentag 2015; Sheppard e Udell 2016; Barron, Kung, e Proserpio 2018; Guttentag 2019; Barron, Kung, e Proserpio 2021); la maggiore redditività e flessibilità di un affitto a breve termine contro uno tradizionale sta alterando gli equilibri del mercato in molte città. Horn e Merante (2017) hanno notato che a Boston, per ogni 75,8 annunci di Airbnb sul mercato, vengono rimossi 4,5 affitti tradizionali a lungo termine. Wachsmuth e Weisler (2018) hanno studiato il *rent gap* (Smith 1987) generato da Airbnb a New York City; l'alto potenziale economico del mercato a breve termine ha portato i proprietari a scegliere questo canale per aumentare la redditività dell'immobile. La teoria del *rent gap* è stata spesso utilizzata per leggere questi processi. In uno studio su Palma di Maiorca, Yrigoy ha affermato quanto segue:

[T]he potential shift from a residential to a touristic use of housing opens up a rent gap between the actual ground rent coming from a residential use and a potential ground rent that could come from a touristic use. (2019, 2710)

Queste dinamiche nascondono una progressiva professionalizzazione dell'offerta che sempre di più tende ad una sistematizzazione del modo in cui vengono gestiti gli alloggi. La professionalizzazione degli *host*

è uno dei temi chiave per analizzare il fenomeno dell'espansione di Airbnb a livello globale. Negli ultimi anni, molti altri studi hanno analizzato questa differenziazione tra gli *host* di Airbnb (Deboosere *et al.* 2019; Dogru *et al.* 2020; Gil and Sequera 2020; Cocola-Gant *et al.* 2021). La partecipazione nel mercato di Airbnb da parte di professionisti del settore dell'ospitalità inevitabilmente modifica le dinamiche di equilibrio interno della piattaforma, inizialmente pensata per dare la possibilità a non professionisti di affittare temporaneamente immobili di proprietà. Il disequilibrio tra professionisti e non professionisti si manifesta nella gestione dell'immobile da affittare nella piattaforma: dalla comunicazione inserzionistica, alla gestione dinamica dei prezzi, fino alla presentazione dell'appartamento sempre più simile ad una camera di albergo che ad uno spazio vissuto. Queste ed altre caratteristiche hanno fatto sì che l'approccio professionale al mercato di Airbnb diventasse quello privilegiato, tanto che la maggior parte dei ricavi generati dalla piattaforma sono oggi assorbiti da *host* professionali (Cocola-Gant *et al.* 2021).

### 3. SUD EUROPA, POLITICHE E TURISMO

L'industria turistica nella regione dell'Europa meridionale ha acquisito negli anni un ruolo economico elevato. Sequera e Nofre (2018) analizzano dei possibili fattori che potrebbero spiegare il consolidamento del settore turistico in questa regione, come ad esempio il grande investimento immobiliare in ambito alberghiero e turistico, le politiche volte all'attività turistica come strategie centrali per superare gli impatti negativi della crisi del 2012 e il ruolo che hanno avuto le primavere arabe nello spostare il turismo del Mediterraneo nelle sponde nord. Negli ultimi decenni, i paesi europei mediterranei hanno attuato una serie di politiche urbane orientate ad entrare a far parte del mercato competitivo europeo e globale. Molte delle politiche ascrivibili a questo trend sono da rintracciare nell'ambito del mercato culturale e turistico, in particolare insistendo sul formato della *brandizzazione* dell'immaginario mediterraneo. Le narrazioni ascrivibili ad un *branding* sistematico dell'immagine delle città del Mediterraneo (D'Alessandro 2018) sono volte alla mercificazione di prodotti culturali e territoriali e nella produzione di un paesaggio urbano neoliberista e piegato ai dettami di una domanda globale, “[W]ith the emergence of mass tourism, the Mediterranean has been re-integrated within a global set of cultural, social and economic networks” (Obrador



Pons, Crang, and Travlou 2009, 4). Negli anni '90 fino ai nostri giorni molte sono state le politiche che hanno plasmato l'immagine delle città del sud Europa, attraverso le quali, queste ultime si proiettarono per raggiungere il mercato globale attraverso la mercificazione dell'immaginario mediterraneo, per attrarre turisti, investimenti e attività economiche.

Le conseguenze delle politiche volte all'inclusione dell'industria turistica nei mercati delle città del sud Europa sono state documentate da numerosi report, tra i quali il *Tourism Barometer* dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO 2020) e *OECD Tourism Trend and Policies* (OECD 2020). Entrambi gli studi hanno documentato un costante trend di crescita negli arrivi turistici tra i paesi del sud Europa (Portogallo, Spagna, Italia e Grecia) negli ultimi anni.

L'ultimo report pubblicato prima della pandemia, il *January 2020 Tourism Barometer* (UNWTO 2020) ha dedicato una sezione alla proiezione dell'impatto turistico per l'anno 2020. Questa segnava un trend positivo a livello globale dell'incremento degli arrivi turistici tra il 3% e il 6%. Quello che non era prevedibile era lo *shock* della pandemia. I numeri reali della prima metà del 2020, fino a settembre 2020, rivelarono un calo dei flussi del 65% a livello mondiale; l'Europa è stata la seconda per calo degli arrivi turistici con un -66%; le Americhe hanno perso il 55%; il Medio Oriente il 57%; l'Asia e il Pacifico sono state le regioni più colpite più colpite a livello globale con un calo del 72% degli arrivi turistici nella prima metà del 2020. A livello sub-regionale, l'Asia nord-orientale (-83%) e l'Europa meridionale (-72%) hanno registrato la perdita più significativa<sup>2</sup>. Per questo motivo, la regione del sud Europa si dimostra essere un importante caso studio per analizzare il comportamento dell'industria dell'accoglienza turistica in una fase di *shock* per questo settore.

#### 4. METODOLOGIA

I dati presentati in questo articolo provengono dal database di AirDNA, una compagnia privata che effettua *data scraping*<sup>3</sup> sui dati pubblici di

---

<sup>2</sup> I dati del primo semestre 2020 sono stati pubblicati nel seguente articolo dell'UNWTO: <https://www.unwto.org/news/international-tourist-numbers-down-65-in-first-half-of-2020-unwto-reports> [27/07/2022].

<sup>3</sup> Il *data scraping* è una forma di raccolta dati che consiste nell'estrazione di informazioni pubbliche da un sito web e convertirle in un *database*.

Airbnb. Per le quattro città di analisi, Lisbona, Madrid, Roma e Atene verrà fatto un confronto sulle performance relative agli anni 2019 e 2020. L'analisi è stata condotta durante tutto l'anno, dal 1° gennaio al 31 dicembre, il che significa che questi dati comprendono anche i primi due mesi del 2020 durante i quali l'epidemia non era ancora arrivata in Europa e i due mesi estivi (luglio e agosto 2020) in cui le restrizioni sono state meno rigide in gran parte dell'Europa.

Le variabili presentate si riferiscono sia alla parte di dimensionamento del fenomeno (quanti *host* e quanti *listing* sono rimasti nella piattaforma durante il 2020), sia alla parte di *performances*: prenotazioni, profitti annuali e tassi di occupazione in seguito alla pandemia.

Per evidenziare i risultati ottenuti dai diversi tipi di *host* durante il 2020, essi sono stati divisi in classi: *host* A è riferito a chi ha solo un *listing* (un solo annuncio sulla piattaforma), *host* B: 2 *listing*; C: 3-5 *listing*; D: 6-10 *listing*; E: 11-20 *listing*; F: 21-50 *listing*; e *host* G oltre i 50 *listing*.

## 5. AIRBNB PRIMA E DURANTE LA PANDEMIA (2019-2020)

Analizzando la situazione europea, le attività di Airbnb hanno subito un drastico calo nella maggior parte degli stati. Confrontando il 2019 e il 2020, la Spagna ha perso il 59% in giorni di prenotazione, l'Italia il 58%, la Francia e la Germania "solo" il 33% e il 39%. La Grecia ha subito un calo del 58% e il Portogallo del 53% per quanto riguarda i ricavi annuali. In Danimarca, il 31% delle proprietà è stato rimosso dalla piattaforma, mentre nel Regno Unito il 29%. Tra le capitali europee, Londra ha perso l'81% in giorni di prenotazione rispetto al 2019, Lisbona ha dovuto affrontare una diminuzione del 48% dei ricavi annuali, mentre Mosca ha perso il 47% del numero dei *listing* presenti nella piattaforma. Città come Roma e Madrid hanno registrato nel quarto trimestre del 2020 una diminuzione dei ricavi del 74% e 70% ciascuna rispetto al 2019 e una diminuzione del tasso di occupazione del 57% a Roma e del 61% a Madrid.

La *Tabella 1* mostra le dimensioni e le *performance* di Airbnb comparando il 2019 con 2020 delle città analizzate. Il delta del numero di *listing* presenti nella piattaforma è positivo per Atene (13,8%), Lisbona (24,7%) e Roma (1,6%); questo indica che nel corso del 2020 c'è stato un aumento del numero di *listing* all'interno della piattaforma invece che una diminuzione, ad eccezione di Madrid dove si registra una diminu-

zione (-16,2%). Questo può essere ascrivibile ai regolamenti sugli affitti brevi diversi nelle varie città. Dal 2019 la municipalità di Madrid prevede che ogni nuovo appartamento da inserire nel mercato *short-term* debba essere parte di una casa indipendente; queste nuove regole insieme alle restrizioni dovute alla pandemia probabilmente hanno portato ad una diminuzione di nuovi appartamenti immessi nel mercato.

Seppur alcune città hanno registrato una percentuale positiva rispetto al numero di nuovi annunci, i delta dei giorni riservati (RD) sono ovunque negativi: Lisbona e Roma riportano le peggiori percentuali con più del 40% in meno dei giorni riservati rispetto al 2019. Allo stesso tempo, il delta dei giorni disponibili (AD) è significativamente alto. I ricavi per *listing* hanno avuto un decremento in tutte le città, in particolare a Lisbona (-48,1%) e Roma (-46,2%); similmente, i ricavi per *host* hanno registrato un calo ad eccezione di Atene che ha registrato un aumento del 22,7%.

Tabella 1. – Comparazione di alcune variabili di Airbnb 2019-2020.

	ATHENS	LISBON	MADRID	ROME
Delta Listing	13.8%	24.7%	-16.2%	1.6%
Delta Host	-30.0%	-26.3%	-31.8%	-25.2%
Delta Revenues per Property	-24.2%	-48.1%	-25.6%	-46.2%
Delta Revenues per Host	22.7%	-12.7%	-9.9%	-27.3%
Delta Average Daily Rate per bed (ADR)	33.7%	-9.4%	-9.9%	-8.7%
Delta Occupancy Rate (Occ)	-21.3%	-43.4%	-36.3%	-43.1%
Delta Reserved Days (RD)	-24.3%	-44.8%	-29.4%	-44.7%
Delta Available Days (AD)	44.4%	82.1%	74.0%	56.1%
Delta Blocked Days (RD)	37.5%	27.4%	23.1%	40.9%

Fonte: elaborazione dell'autrice.

Queste percentuali tuttavia, differiscono notevolmente a seconda del tipo di *host*. Gli *host* che possiedono una o due proprietà si comportano in modo diverso da quelli che ne possiedono una dozzina o più. Questo era vero prima della pandemia (Dogru *et al.* 2020; Gil and Sequera 2020; Cocola-Gant *et al.* 2021; Katsinas 2021) ed è stato confermato dalle *performance* del 2020.

La *Figura 1* mette a confronto le prestazioni dei vari tipi di *host* nel 2019 e nel 2020. Per quanto riguarda il tasso di occupazione, Atene ha ottenuto risultati simili al 2019, mentre Lisbona e Roma hanno regi-

strato un calo uniforme del 10% per tutte le categorie di *host*. A Madrid le categorie F e G hanno avuto un tasso di occupazione simile a quello del 2019. I ricavi per *listing* hanno mostrato una diminuzione uniforme a Lisbona, mentre a Madrid, gli *host* della categoria G hanno ottenuto gli stessi tassi di occupazione del 2019. Anche i ricavi per *host* riflettono una condizione di prestazioni migliori per gli *host* con maggiori *listing*, quindi quelli associabili ad attori professionali. Gli *host* di categoria G di Atene e Madrid hanno guadagnato un profitto superiore al 2019. In generale Atene non ha subito molte variazioni tra il 2019 e il 2020, questo è da collegare alle politiche della Grecia di non chiudere i propri confini in particolar modo nei mesi estivi del 2020 per evitare conseguenze traumatiche nel settore turistico. A Madrid, le politiche stringenti sul tipo di alloggio hanno tagliato fuori attori non professionali favorendo invece pochi *host* che già gestivano abitazioni vuote conformi alle nuove regole, questi attori hanno assorbito gran parte dei ricavi prodotti nel 2020. Roma ha subito grosse perdite nell'anno 2020 vista la politica di chiusura molto dura che è stata attuata per contrastare una delle ondate più aggressive di Covid-19 in Europa. Lisbona ha registrato il maggior numero di nuovi annunci ma *performances* basse quanto i livelli di Roma. Lisbona rappresenta uno dei mercati più competitivi e densi che ha dovuto scontrarsi comunque con le restrizioni a livello locale e nazionale.

I grafici che riguardano *Reserved Days* (RD), *Available Days* (AD) e *Blocked Days* (BD) mostrano una tendenza simile per tutte le città. Gli *host* di categoria A mostrano valori di RD molto bassi e AD e BD con valori simili più alti del 2019, questo vuol dire che i giorni prenotati sono stati nettamente minori rispetto ai giorni che il *listing* è stato disponibile nella piattaforma o bloccato. Nelle altre categorie di *host*, l'andamento mostra una predominanza di giorni disponibili (AD) con bassi livelli di giorni bloccati (BD) e livelli più bassi di giorni riservati (RD). Questo mostra come per gli *host* con più *listing* non sia stato necessario bloccare il *listing* dalla piattaforma, quindi come per la maggior parte dei giorni l'annuncio sia rimasto disponibile (sebbene i livelli di giorni prenotati restano bassi). In tutte le città, gli *host* delle categorie F e G mostrano RD più alti (sebbene minori rispetto al 2019).

Questi dati dimostrano che gli *host* con maggiori proprietà hanno continuato la loro attività anche con ricavi e performance annuali elevate: questo è riconducibile ad un approccio professionale e al modello di *business* della piattaforma. Mentre gli *host* con un solo *listing* (ascrivibili ai non professionisti) hanno dovuto affrontare una drastica riduzione delle prestazioni.

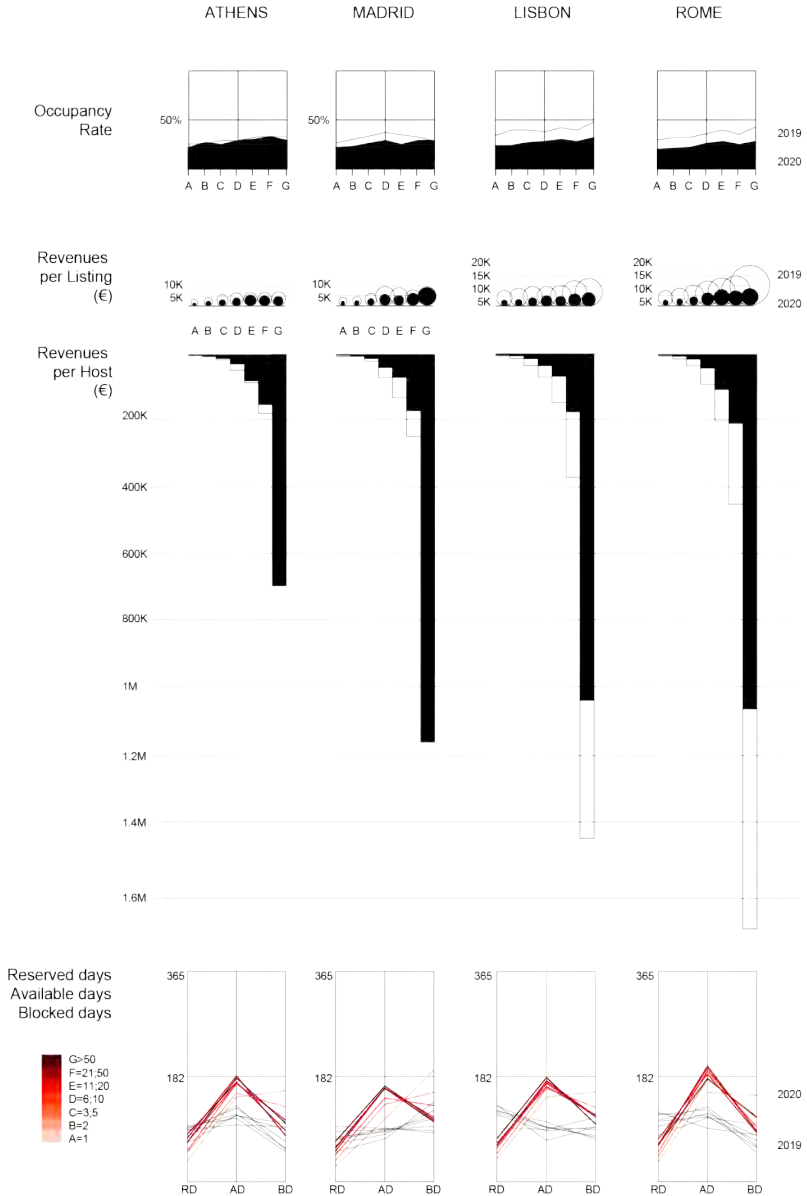


Figura 1. - Performance Airbnb a confronto (2019-2020).

Fonte: elaborazione dell'autrice.

## 6. CONCLUSIONI

Queste analisi confermano una situazione già in atto prima dell'inizio della pandemia: la professionalizzazione degli *host* nel mercato degli affitti brevi favorisce in modo significativo le prestazioni e le attività dei professionisti a discapito dei non professionisti. Lo *shock* della pandemia è stato significativamente più dannoso per i piccoli proprietari che hanno lottato per competere con *host* professionali in grado di adattarsi alle fluttuazioni e alle variazioni della domanda del mercato. In altre parole, la crisi che il settore turistico ha dovuto affrontare durante il primo anno di pandemia (2020), ha tagliato fuori dal settore gli utenti non professionali, quelli per cui Airbnb, inizialmente chiamata "sharing economy poster-child" (Baum 2017, 40), aveva dichiarato di essere al servizio, creando spazio privilegiato per un oligopolio di investitori immobiliari che speculano sulle attività di locazione.

La pandemia da Covid-19 non ha dunque interrotto dei processi in atto, ma probabilmente ha accelerato delle dinamiche che stavano facendo già il loro corso, come la graduale espulsione degli attori non professionali da Airbnb. Alexandri e Janoschka prospettano nuove dinamiche nel settore dell'industria turistica: "tourism will take new forms, new needs and new gentrified markets will be created to sustain leisure-oriented mobilities. In this regard, social mobilities may be restricted and become highly privileged and more selective" (2020, 3211).

Sulla scia di questa crisi, la riflessione di Christophers è sempre attuale "we should always ask (but rarely do): a crisis of what and *for whom?*" (2015, 210). La crisi economica attivata dopo lo scoppio della pandemia non è altro che un consolidamento del potere corporativo, come tante altre crisi neoliberiste (Harvey 2009). Gli svantaggi innescati dalla crisi sembrano rafforzare ancora una volta il giocatore più grande rispetto a quelli più piccoli. Harvey (2009) si chiedeva in un articolo sulla crisi finanziaria globale del 2008, se avrebbe segnato davvero la fine del neoliberismo. La stessa domanda potrebbe essere posta rispetto alla crisi economica innescata dalla pandemia, e la risposta sarebbe la stessa.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Alexandri, G., and M. Janoschka. 2020. "Post-Pandemic' Transnational Gentrifications: A Critical Outlook". *Urban Studies* 57 (15): 3202-3214. doi: 10.1177/0042098020946453.
- Amore, A., C. de Bernardi, and P. Arvanitis. 2020. "The Impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: A Rent Gap Theory Perspective". *Current Issues in Tourism* 20 (25): 3329-3342. doi: 10.1080/13683500.2020.1742674.
- Balampanidis, D., T. Maloutas, E. Papatzani, and D. Pettas. 2019. "Informal Urban Regeneration as a Way Out of the Crisis? Airbnb in Athens and Its Effects on Space and Society". *Urban Research & Practice* 14 (3): 223-242. doi: 10.1080/17535069.2019.1600009.
- Barron, K., E. Kung, and D. Proserpio. 2018. "The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb". *Marketing Science* 40 (1): 23-47. doi: 10.1287/mksc.2020.1227.
- Baum, A. 2017. *PropTech 3.0: The Future of Real Estate*. Oxford: Said Business School, University of Oxford.
- Botsman, R., and R. Rogers. 2011. *What's Mine Is Yours: How Collaborative Consumption Is Changing the Way We Live*. London: Collins.
- Brett, C. 2015. "Geographies of Finance II: Crisis, Space and Political-Economic Transformation". *Progress in Human Geography* 39 (2): 205-213. doi: 10.1177/0309132513514343.
- Caputi, A., e A. Fava. 2019. "Napoli in vendita tra turismo e privatizzazioni". *Critica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* 2 (7): 11-16.
- Cattedra, R., F. Governa, e M. Memoli. 2012. "Città/Cities". In *Mediterranean Lexicon*, a cura di P. Giaccaria e M. Paradiso, 39-55. Roma: Società Geografica Italiana.
- Celata, F., and A. Romano. 2022. "Overtourism and Online Short-Term Rental Platforms in Italian Cities". *Journal of Sustainable Tourism* 30 (5): 1020-1039. doi: 10.1080/09669582.2020.1788568.
- Christophers, B. 2015. "The Limits to Financialization". *Dialogues in Human Geography* 5 (2): 183-200. <https://doi.org/10.1177/2043820615588153>.
- Cocola-Gant, A. 2016. "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront". *Sociological Research Online* 21 (3): 112-120. doi: 10.5153/sro.4071.
- Cocola-Gant, A., and A. Gago. 2019. "Airbnb, Buy-to-Let Investment and Tourism-driven Displacement: A Case Study in Lisbon". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53 (7): 1671-1688. doi: 10.1177/0308518X19869012.
- Cocola-Gant, A., J. Jover, L. Carvalho, and P. Chamusca. 2021. "Corporate Hosts: The Rise of Professional Management in the Short-Term Rental Industry". *Tourism Management Perspectives* 40. doi: 10.1016/j.tmp.2021.100879.
- Colomb, C., and J. Novy. 2016. *Protest and Resistance in the Tourist City*. London: Routledge.

- D'Alessandro, L. 2018. "Le città mediterranee tra autenticità e ibridazioni". *Civiltà del Mediterraneo* 29: 171-187.
- Deboosere, R., D.J. Kerrigan, D. Wachsmuth, and A. El-Geneidy. 2019. "Location, Location and Professionalization: A Multilevel Hedonic Analysis of Airbnb Listing Prices and Revenue". *Regional Studies, Regional Science* 6 (1): 143-156. doi: 10.1080/21681376.2019.1592699.
- Dogru, T., M. Mody, C. Suess, N. Line, and M. Bonn. 2020. "Airbnb 2.0: Is It a Sharing Economy Platform or a Lodging Corporation?". *Tourism Management* 78. doi: 10.1016/j.tourman.2019.104049.
- Frenken, K., and J. Schor. 2017. "Putting the Sharing Economy into Perspective". *Environmental Innovation and Societal Transitions* 23: 3-10. doi: <https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.01.003>.
- Freytag, T., and M. Bauder. 2018. "Bottom-up Touristification and Urban Transformations in Paris". *Tourism Geographies* 20 (3): 443-460. doi: 10.1080/14616688.2018.1454504.
- Gil, J., and J. Sequera. 2020. "The Professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a Collaborative Economy". *Current Issues in Tourism* 25 (20): 3343-3362. doi: 10.1080/13683500.2020.1757628.
- Goodwin, H. 2017. "The Challenge of Overtourism". *Responsible Tourism Partnership*. Working Paper, 4. <http://www.millennium-destinations.com/uploads/4/1/9/7/41979675/rtpwp4overtourism012017.pdf>
- Guttentag, D. 2015. "Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector". *Current Issues in Tourism* 18 (12): 1192-1217. doi: 10.1080/13683500.2013.827159.
- Guttentag, D. 2019. "Progress on Airbnb: A Literature Review". *Journal of Hospitality and Tourism Technology* 10 (1). doi: 10.1108/JHTT-08-2018-0075.
- Harvey, D. 2009. "Is This Really the End of Neoliberalism". *Counter Punch*. <https://www.counterpunch.org/2009/03/13/is-this-really-the-end-of-neoliberalism/>
- Horn, K., and M. Merante. 2017. "Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston". *Journal of Housing Economics* 38: 14-24. doi: 10.1016/j.jhe.2017.08.002.
- Jover, J., and I. Díaz-Parra. 2020. "Gentrification, Transnational Gentrification and Touristification in Seville, Spain". *Urban Studies* 57 (15): 3044-3059. doi: 10.1177/0042098019857585.
- Katsinas, P. 2021. "Professionalisation of Short-Term Rentals and Emergent Tourism Gentrification in Post-Crisis Thessaloniki". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53 (7): 1652-1670. doi: 10.1177/0308518X21988940.
- Lestegás, I., J. Seixas, and R. Lois-González. 2019. "Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals". *Social Sciences* 8 (2): 33. doi: 10.3390/socsci8020033.



- Mendes, L. 2018. "The Panacea of Touristification as a Scenario of Post-Capitalist Crisis". In *Crisis, Austerity, and Transformation: How Disciplinary Neoliberalism Is Changing Portugal*, edited by I. David, 25-46. New York: Lexington Books.
- Obrador Pons, P., M. Crang, and P. Travlou. 2009. "Taking Mediterranean Tourists Seriously". In *Cultures of Mass Tourism: Doing the Mediterranean in the Age of Banal Mobilities*, edited by P. Obrador Pons, M. Crang, and P. Travlou, 1-20. Farnham (Surrey, UK): Ashgate Publishing Limited.
- OECD. 2020. *OECD Tourism Trends and Policies 2020*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/6b47b985-en>.
- Schor, J. 2016. "Debating the Sharing Economy". *Journal of Self-Governance & Management Economics* 4 (3): 7-22. doi: 10.22381/JSME4320161.
- Sequera, J., and J. Nofre. 2018. "Urban Activism and Touristification in Southern Europe". In *Contemporary Left-Wing Activism: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, vol. 1, edited by J.M. Roberts and J. Ibrahim. New York: Routledge.
- Sheppard, S., and A. Udell. 2016. "Do Airbnb Properties Affect House Prices". *Williams College Department of Economics Working Papers* 3 (1): 43.
- Smith, N. 1987. "Gentrification and the Rent Gap". *Annals of the Association of American Geographers* 77 (3): 462-465. doi: 10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x.
- UNWTO - World Tourism Organization. 2020. *World Tourism Barometer* 18 (6). doi: <https://doi.org/10.18111/wtobarometereng>.
- Wachsmuth, D., and A. Weisler. 2018. "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy". *Environment and Planning A: Economy and Space* 50 (6): 1147-1170. doi: 10.1177/0308518X18778038.
- Yrigoy, I. 2019. "Rent Gap Reloaded: Airbnb and the Shift from Residential to Touristic Rental Housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain". *Urban Studies* 56 (13): 2709-2726. doi: 10.1177/0042098018803261.

Copyright (©) 2022 Chiara Iacovone

Editorial format and graphical layout: copyright (©) LED Edizioni Universitarie



This work is licensed under a Creative Commons

Attribution-NonCommercial-NoDerivatives – 4.0 International License

*How to cite this paper:*

Iacovone, C. 2022. "Airbnb e Covid-19. Il ruolo degli attori professionali nel mercato turistico delle capitali del Sud Europa". *Geography Notebooks / Quaderni di Geografia / Cahiers de Géographie / Cuadernos de Geografía* 5 (2): 29-42. doi: <https://dx.doi.org/10.7358/gn-2022-002-ciac>