

L'offerta di ricettività nell'area urbana senese

Ricerca a cura del
Centro Studi Turistici di Firenze

Metodologia dell'indagine

Osservazione di 4 portali di promo-commercializzazione di servizi ricettivi svolta nel mese di settembre 2015.

1.199 gli annunci totali su tutta l'area urbana, tutti verificati e catalogati per:

- tipologia ricettiva
- corrispondenza negli elenchi ufficiali
- prezzo medio
- totale posti letto e camere (su booking.com e su expedia.it non è stato possibile rilevarli in quanto i siti evidenziano solo quelli disponibili al momento dell'interrogazione)



L'indagine su AIRBNB **Presente in 191 paesi con oltre 34 mila destinazioni.**
Nella classifica Airbnb l'Italia è il 3° Paese al mondo dopo USA e Francia

L'offerta di Airbnb nelle città d'arte della Toscana

AREZZO

Alloggio intero = 201
Stanza privata = 103
Stanza condivisa = 2
TOTALE = 306

FIRENZE

Alloggio intero = 3.715
Stanza privata = 1.911
Stanza condivisa = 87
TOTALE = 5.713

LUCCA

Alloggio intero = 301
Stanza privata = 260
Stanza condivisa = 15
TOTALE = 576

PISA

Alloggio intero = 249
Stanza privata = 188
Stanza condivisa = 4
TOTALE = 441

SIENA

Alloggio intero = 385
Stanza privata = 217
Stanza condivisa = 3
TOTALE = 605



Siena, area urbana

Il prezzo /notte

Il prezzo medio a notte rilevato è pari a **€ 112**

Casa intera
€ 137

Camera privata
€ 69

Camera condivisa
€ 31

**Il prezzo/notte
massimo rilevato:**
€ 3.891

**Il prezzo/notte
minimo rilevato:**
€ 25

Le cifre indicate non considerano il numero di variabili previste nei singoli annunci: pulizie finali, differenza di tariffa tra primi, secondi ospiti, ecc.



Siena, area urbana

Host/Annunci

Gli annunci sono pubblicati dagli host (padroni di casa), spesso “non professionisti del turismo”. Alcuni hanno più inserzioni, con proposte diverse, ma riferite alla stessa unità abitativa. Per molti è ormai una «facile» fonte di reddito.

Dei 605 annunci osservati:

**168 (27,8%)
sono multi-annunci,
cioè lo stesso host
ne pubblica due o
più per la stessa
proprietà**



**437 (72,2%)
sono annunci singoli
(un host diverso per
ogni annuncio)**





Strutture ufficiali e «non ufficiali»

Spesso non è facile capire se le strutture presenti su Airbnb sono incluse anche negli elenchi «ufficiali», in quanto potrebbero utilizzare una diversa denominazione, potrebbero aver cessato l'attività e continuano a commercializzarsi con altre forme, oppure banalmente sono case private affittate a turisti anche per una/due notti.

Villa con piscina

Elegante appartamento centrale

Beautiful room historic center

Luminosissimo appartamento

Solo il 16,7% delle strutture proposte negli annunci è presente negli elenchi ufficiali della ricettività. L'offerta di questi esercizi è pari a 152 camere e 335 posti letto



Siena, area urbana

L'offerta totale disponibile sul portale

E' un cosmo di attività ricettiva dai connotati molto spesso incerti.

Qualsiasi azione volta a stabilire una parità tra questi esercizi economici e quelli «ufficiali» porterebbe risorse significative ai Comuni, non solo con l'imposta di soggiorno ma anche con l'intero sistema dell'imposizione locale, senza gravare ulteriormente su quanti si confrontano ogni giorno con un mercato sempre più mutevole e difficile.

Offerta totale dei 605 annunci

Camere = 1.031

Posti letto = 2.231



L'indagine su HomeAway

Presente in 190 paesi
con 32 milioni di viaggiatori ogni mese

Le offerte di HomeAway sono racchiuse in 220 annunci

- **130 Appartamenti**
- **50 Ville**
- **19 Case**
- **15 Agriturismo**
- **4 Castelli**
- **2 Rustici**

581 le camere offerte sul portale
1.347 i posti letto complessivi



Siena, area urbana

Le caratteristiche degli annunci

A differenza di Airbnb dove l'annuncio pubblicato dalle agenzie immobiliari non è facilmente individuabile, su HomeAway è invece un preciso criterio di ricerca: un filtro consente di selezionare gli annunci dei privati e quelli delle agenzie

Annunci gestiti da Privati = 114 (51,8%)

Annunci gestiti da Agenzie = 106 (48,2%)

Le soluzioni proposte dal portale sono le più disparate, con denominazioni suggestive che vanno dal casale alla villa, dall'agriturismo alla dimora, fino alla casa vacanza, residenze e appartamento. Oltre alle tariffe, ogni annuncio specifica anche il numero minimo di pernottamenti dal soggiorno settimanale ad una sola notte. Descrizione dei servizi, foto, riferimenti per il contatto e recensioni completano l'informazione.



Siena, area urbana

Strutture ufficiali e «non ufficiali»

Anche su HomeAway la denominazione generica attribuita alla struttura proposta negli annunci non ne consente agevolmente la sua individuazione tra gli elenchi di quelle riconosciute «ufficialmente». Solo l'11,4% delle strutture presenti nei 220 annunci risulta anche in quelli ufficiali

Lussuoso in centro storico

Elegante appartamento

Villa nel verde con piscina

Bella casa per 3 persone

Appartamento 2 camere

Booking.com

600.000 strutture in tutto il mondo, 28 diverse tipologie ricettive, 1.000.000 di persone che ogni giorno prenota un alloggio attraverso booking.com.
Circa 88.000 le offerte in Italia.

Siena

260 strutture presenti sul portale

10 differenti tipologie ricettive:

B&B	57	CASE DI CAMPAGNA	19
APPARTAMENTI	54	AFFITTACAMERE	17
ALBERGHI	47	VILLE	11
CASE VACANZE	30	CAMPEGGI	1
AGRITURISMO	23	OSTELLI	1

Booking.com

Non è solo un canale di distribuzione ma contribuisce anche alla formazione dell'immagine della destinazione.

Siena
260 strutture

Il 60,8% delle strutture pubblicizzate negli annunci è presente anche negli elenchi ufficiali della ricettività.
Il 52% delle strutture extralberghiere dell'area senese non risultano negli elenchi ufficiali



Siena, area urbana

EXPEDIA.IT Tra le prime Online Travel Agency oggi propone 510 mila strutture in tutto il mondo

114 le proposte di sistemazione per l'area urbana senese nel periodo in cui è stata realizzata l'indagine:

- 45 alberghi
- 69 strutture extralberghiere



Siena, area urbana

EXPEDIA.IT

- ✓ 99 strutture (l'86,8%) sono presenti anche negli elenchi ufficiali
- ✓ I 15 alloggi non associabili appartengono al comparto extralberghiero

- ✓ Il prezzo medio delle strutture presenti su expedia è di € 118
- ✓ € 133 per gli alberghi
- ✓ € 101 per l'extralberghiero



Siena, area urbana

L'effetto economico di AIRBNB sull'area urbana senese

2.231 i posti letto offerti da AIRBNB
di cui 335 proposti da strutture "ufficiali"

Ipotizzando che l'80% delle presenze siano soggette ad imposta di soggiorno (1,50 € per la bassa stagione e 2,50 € per l'alta), la stima del mancato gettito per le casse comunali è pari a circa 350 mila euro

- Ipotizzando che le strutture non "ufficiali" svolgano attività per circa 260 giorni l'anno, l'offerta sul mercato dovrebbe essere di circa **493 mila posti letto in un anno**
- Applicando lo stesso **tasso di occupazione** delle strutture ufficiali "comparabili" (**38%**), la **stima delle presenze in un anno** è di oltre **187 mila unità**
- Se ipotizziamo una **tariffa media di 36,00 € a notte/pax**, il **giro d'affari** che l'offerta di Airbnb genera sull'area urbana senese è stimato in **oltre 6,7 mln di euro l'anno**