

Affitti brevi turistici, exploit per effetto Capitale 2023: +42,03% in città e +52,6% di Seriate

written by laura bernardi
18 Gennaio 2024



Ad agosto 2023 il numero di annunci pubblicati su Airbnb in Bergamasca



ammontava a 3.087 contro i 2.377 dello stesso periodo dell'anno precedente

Ascom Confcommercio Bergamo fa il punto sugli affitti brevi turistici, attraverso lo studio Federalberghi Confcommercio. Il focus provinciale evidenzia la dinamica degli affitti brevi turistici nel 2023, anno della Capitale della Cultura, confrontati con il 2022 e mette in luce i comuni bergamaschi che concentrano il maggior numero di alloggi. Ad agosto 2023 il numero di annunci pubblicati su Airbnb in Bergamasca ammontava a 3.087 contro i 2.377 dello stesso periodo dell'anno precedente. La crescita a livello provinciale è stata complessivamente del 29,9% contro il 14,4% del dato nazionale. In città la crescita è stata del 42,03%, addirittura tre volte la media nazionale. L'exploit di annunci registrato a Bergamo è notevole e la spinta deriva dall'effetto "Capitale della cultura 2023" e in generale dalle ottime infrastrutture di collegamento, tra cui l'aeroporto. In città il boom degli appartamenti destinati all'affitto turistico rende di fatto quasi introvabile un appartamento in affitto per famiglie e studenti. Con la città si sviluppa anche l'hinterland. A Seriate, ad esempio, gli annunci segnano il + 52,6% nell'ultimo anno, rispetto al 2022. L'altra area di forte espansione di Airbnb e dintorni è quella del lago d'Iseo, con Riva di Solto leader con 104 annunci (+31,6% rispetto al 2022), seguita da Lovere, Predore, Solto Collina, Parzanica, Fonteno e Tavernola. In crescita anche nelle principali aree delle Orobie dove non manca il patrimonio delle seconde case da affittare, a fronte di una caduta della domanda di affitto di villeggiatura. Alessandro Capozzi, presidente del Gruppo Albergatori Ascom Confcommercio ha evidenziato: "Quello degli affitti brevi turistici è stato spesso etichettato come fenomeno, ma non lo è più: abbiamo a che fare con un mercato ormai più che maturo e strutturato anche in provincia che da segmento sta conquistando di anno in anno posizioni. Ben venga una pluralità dell'offerta in una città come la nostra, con un aeroporto che ha accolto

16 milioni di turisti, ma nello stesso mercato si opera con le stesse regole. Non si tratta di attività occasionali o di integrazione al reddito, ma il business è consolidato. Quasi il 60% degli host a livello provinciale ha più di un appartamento e a livello nazionale il 35% ha più di 4 appartamenti. Le attività sono ipertecnologiche, con gli orari dei voli dell'aeroporto, tra mattina presto e sera tardi: si accede alle strutture con Pin, si fanno self check-in e si paga on-line. In città c'è chi sta ristrutturando intere palazzine per destinarle a foresterie. Non resta che sperare che l'introduzione del Cin metta ordine nel settore, anche se in Lombardia è già attivo il Codice identificativo Regionale. Servono maggiori controlli per contrastare l'abusivismo e la concorrenza sleale". Oscar Fusini, direttore Ascom Confcommercio Bergamo, sottolinea come il boom degli affitti turistici porti inevitabili conseguenze per i residenti: "Trovare un appartamento in affitto per giovani coppie, studenti o per le stesse famiglie che con i tassi sui mutui alle stelle non possono acquistare casa, è diventata una vera e propria impresa. C'è chi è costretto a spostarsi dalla città in provincia, in comuni poco attrattivi per i turisti".

Il dato provinciale 2023

In Bergamasca sono 3087 gli annunci pubblicati relativi per il 78,9% ad appartamenti interi (2437 complessivi). 1848 annunci (il 59,9%) è pubblicato da host che gestiscono più alloggi. Quanto alla stagionalità, 1799 annunci (il 58,3%) hanno un'apertura superiore a sei mesi .

Il dato provinciale 2022

Nel 2022 erano 2377 gli annunci pubblicati, relativi per il 77,4% ad appartamenti interi (1839 complessivi). 1432 annunci (il 60,2%) era pubblicato da host che gestiscono più alloggi. Quanto alla stagionalità, 1380 annunci (il 58,1%) presentavano un'apertura superiore a sei mesi .

I comuni con il maggior numero di annunci

Sia nel 2023 che nel 2022 il primato va alla città capoluogo di provincia (1149 annunci nel 2023, 809 nel 2022), cui seguono Riva di Solto (104 annunci nel 2023, 79 nel 2022) e Lovere (78 nel 2023, 69 nell'anno precedente). Se il "podio" resta invariato, quest'anno Seriate (che nel 2022 era al decimo posto provinciale con 35 annunci) scalza dal quarto posto Foppolo (che ricopriva nel 2022 con 46 annunci), sorpassando con 54 annunci (+52,6%). Anche Sarnico ha una crescita significativa, passando da 36 annunci (nono comune per annunci in Bergamasca nel 2022) a 50 annunci.

L'indagine nazionale

L'evoluzione del fenomeno degli alloggi italiani venduti su Airbnb vede una crescita esponenziale da dicembre 2008 con 52 annunci, ad agosto 2023 con 503.612 annunci pubblicati. Nell'ultimo anno, da agosto 2022 a agosto 2023, la crescita è stata del 14,4%, da 440.305 a 503.612 annunci. L'idea originaria di Airbnb (nata nel 2007 a San Francisco) di condividere stanza o appartamento (da air bed and breakfast, materasso ad aria e letto di fortuna gonfiato per l'ospite e prima colazione) è completamente tradita e mutata: ad agosto 2023 l'intero appartamento rappresenta l'81,6% degli annunci, la stanza privata il 18,1%, mentre la stanza condivisa lo 0,3%. L'indagine smentisce che le nuove formule si sviluppino dove c'è carenza di offerta. Basti pensare che le prime dieci località (in testa Roma 27.389 annunci, Milano 23.656 e Firenze 12.117) concentrano più del 20% degli annunci. Il 65% degli annunci è pubblicato da host che gestiscono più di un alloggio e il 33% che gestiscono più di 4 alloggi. Solo un terzo 35% degli host gestisce un solo alloggio. L'host più grande ha pubblicato 10.380 annunci in un mese, il secondo 4.973 e via andare. Il 55,6% degli alloggi è in vendita per oltre sei mesi l'anno. Solo l'11,6% sono venduti per meno di 30 giorni. Solo il 32,7% degli alloggi ha in dotazione il kit di primo soccorso, il 24,0% l'estintore, il 14,5% il rilevatore di fumo, l'11,6% il rilevatore del monossido di carbonio ecc.

Quanto al mercato del lavoro, gli affitti brevi portano 137.468 occupati pari all'11,9% del totale, contro i 1.018.701 occupati del settore ufficiale alberghiero

ed extralberghiero, pari al 88,1% (stima impatto sull'occupazione - Sociometrica 2023).