

Report: L'impatto degli affitti brevi sul mercato immobiliare italiano

Abstract

Questo Report mira a fornire una valutazione basata sui dati dell'impatto delle locazioni turistiche sul mercato immobiliare italiano, un fenomeno di grande rilevanza mediatica nazionale e internazionale. La prima parte dell'analisi si concentra sulla caratterizzazione del settore dei Short-Term Rentals (STR) in Italia, fornendo informazioni sulla sua diffusione, redditività e struttura, con approfondimenti specifici su quattro città italiane (Firenze, Milano, Napoli e Venezia). La seconda parte del Report invece fornisce una valutazione sull'influenza che gli STR esercitano sul mercato degli affitti e delle compravendite immobiliari, basandosi sullo studio di articoli scientifici con oggetto casi studio internazionali e nazionali. Dai risultati emerge che gli affitti brevi comportano aumenti degli affitti e dei prezzi delle abitazioni, con effetti sensibili nelle città dove la loro concentrazione è più alta e dove vi è una quota importante di annunci gestiti in forma "imprenditoriale". Un dato che, abbinato alla crisi abitativa che colpisce i centri urbani più attrattivi, suggerisce l'adozione di *policies place-based* per una regolamentazione proporzionata alle specificità dei territori.

Keywords: Affitti brevi | Short Term Rental | Locazioni turistiche | Airbnb | Turismo | Affitti | Crisi abitativa | Place-based policies

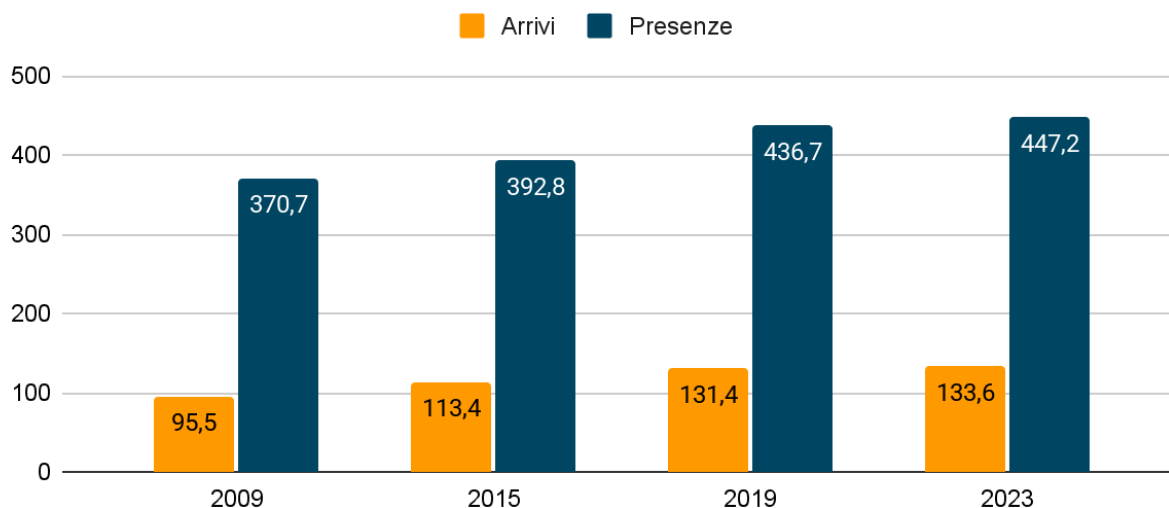
Indice

1. Il turismo in Italia.....	3
2. Cosa sono gli Short-Term Rentals.....	4
3. La dimensione di Airbnb	5
4. Caratterizzazione degli Airbnb in Italia.....	6
5. Airbnb: Chi sono gli Stakeholders?.....	21
6. Airbnb influisce sul mercato immobiliare?	23
7. Conclusioni	28
8. Quali Policy per il mercato STR?	30

1. Il turismo in Italia

Nel 2023 il turismo in Italia, con 133,6 milioni di **arrivi** e 447,2 milioni di **presenze** registrate negli esercizi ricettivi, non solo ha lasciato alle spalle gli anni bui della pandemia ma ha raggiunto un nuovo record storico, superando il precedente picco assoluto raggiunto nel 2019, con 131,4 milioni di arrivi e 436,7 milioni di presenze. Rispetto al 2019 i flussi turistici sono aumentati del 1.7% in termini di arrivi (+2.2 milioni di persone registrate negli esercizi ricettivi) e del 2.4% in termini di presenze (+10.5 milioni di pernottamenti); rispetto al 2009 gli arrivi sono aumentati del 40% (+38.1 milioni di persone registrate) e le presenze del 20% (+76.5 milioni di pernottamenti).¹

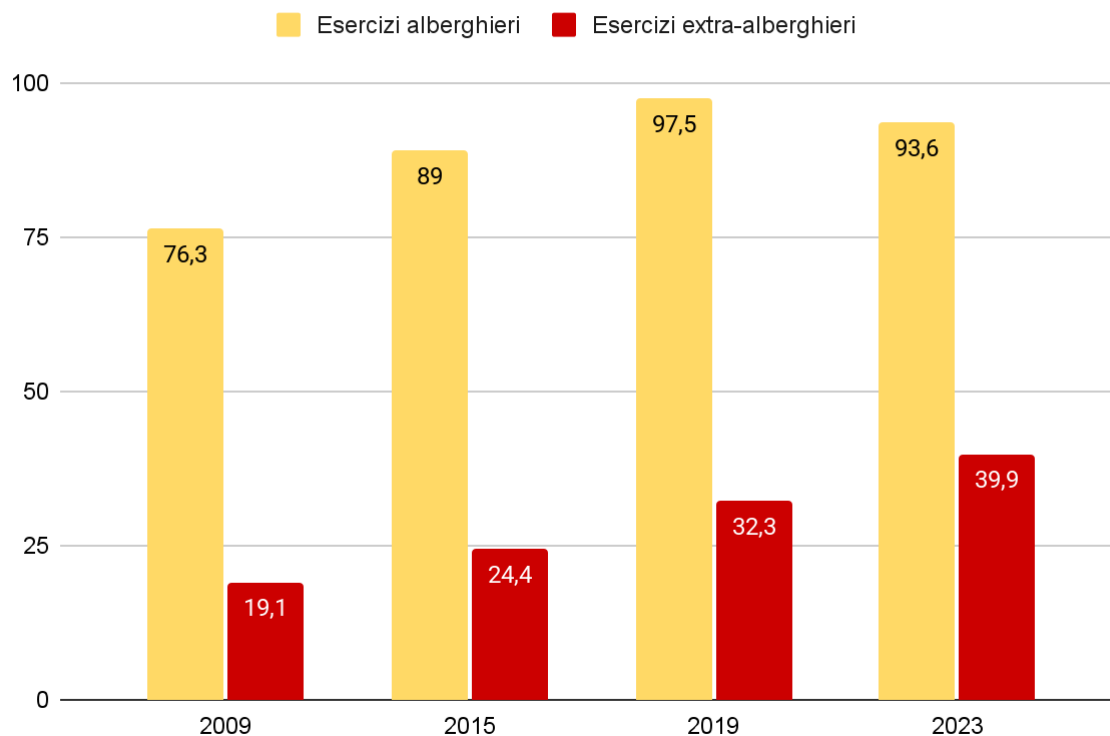
Flussi turistici in Italia espressi in milioni di visitatori



Riguardo alla **tipologia di struttura ricettiva**, l'andamento rispetto al 2019 mostra performance differenti: una crescita sostenuta dei flussi turistici negli esercizi extra-alberghieri (+19% gli arrivi e +10,3% le presenze) e, di contro, un settore alberghiero che non è ancora tornato allo scenario pre-pandemico, con un saldo di arrivi e presenze ancora di segno negativo (pari rispettivamente a -4,2% e -2,0%). Il confronto sul lungo periodo, ovvero rispetto al 2009 e dunque antecedente al subentro nel mercato di piattaforme Peer-2-Peer, mostra come sia stato il settore "extra-alberghiero" ad assorbire il maggior numero di arrivi (+100%), mentre il settore degli "Esercizi alberghieri" mostra una crescita sensibile ma più contenuta (+22%).

¹ Rapporti ISTAT 2009, 2015, 2023

Esercizi alberghieri e Esercizi extra-alberghieri



2. Cosa sono gli Short-Term Rentals

Con l'espressione Short-Term Rentals (STR) si intende comunemente una forma di affitto breve di abitazioni dove il proprietario mette a disposizione una stanza del suo alloggio o interi appartamenti per finalità turistico - ricettive. I locatari sono in larga parte turisti, mentre una componente minore di utenti è rappresentata da chi cerca un alloggio breve per affari, conferenze e visite di famiglia.²

L'importante crescita di STR (e quindi di Esercizi extra-alberghieri) è stata trainata dall'arrivo sul mercato di piattaforme digitali come Airbnb, Booking, Expedia, Tripadvisor etc. Queste piattaforme consentono di mettere in contatto la domanda di posti letto "temporanei" nelle città e nei luoghi del turismo stagionale con la disponibilità di camere e appartamenti sottoutilizzati lato proprietari (Host).

Per l'analisi del fenomeno si farà riferimento per semplicità alla sola piattaforma Airbnb, essendo quella che si è maggiormente diffusa su scala globale e sulla quale vi sono più dati e ricerche a disposizione. Considerando che nel 2018 il 97% del mercato statunitense che ha

² Albuquerque, H.; Quintela, J.A.; Marques, J. *The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists' and Residents' Perspectives*. Urban Sci. 2024, 8, 83.

utilizzato un sito per la prenotazione di un alloggio in P2P ha utilizzato Airbnb, mentre nel mondo il 77%³, si ritiene questa una approssimazione accettabile.

3. La dimensione di Airbnb

Airbnb nasce nel 2007 a San Francisco, diventando effettivamente una startup nel 2009, momento dal quale inizierà effettivamente a crescere nel mercato statunitense. Nel 2019 era presente in 191 Paesi con 6 milioni di annunci e 0.5 milioni di Guest per notte ⁴; nel 2024 ha raggiunto 221 paesi, 7.7 milioni di annunci attivi e 1 milione di Guest per notte ⁵.

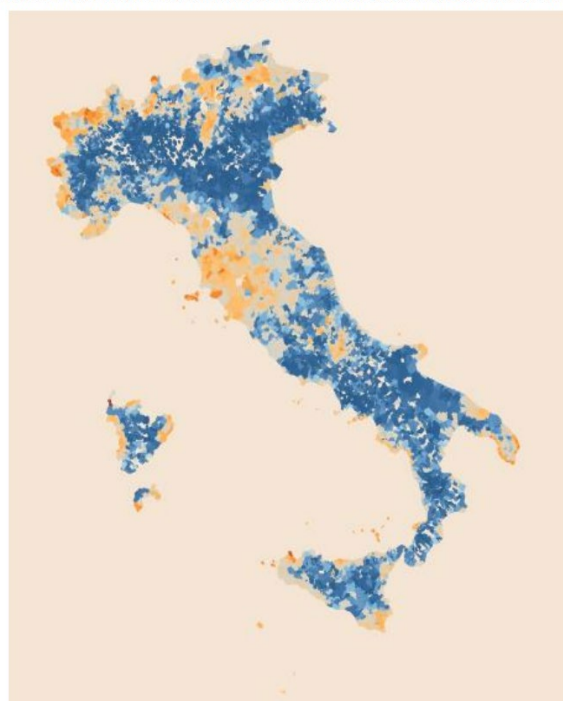
Guardando all'Italia, i dati più completi e non influenzati dalla pandemia risalgono al 2019. In quell'anno si contavano 627mila strutture attive e un totale di 39.8 milioni di notti prenotate (presenze), con un trend di crescita costante rispetto agli anni precedenti ⁶.

ALCUNI INDICATORI SUGLI AIRBNB IN ITALIA

	Airbnb Attivi (numero)	Variazione annua (%)	Notti prenotate (mln)	Variazione annua (%)	Costo medio per notte (euro)	Tasso occupazione	Ricavi complessivi (mln euro)	Variazione annua
2017	483.944		22,0		109	20%	2.497	
2018	574.147	19%	31,1	36%	112	23%	3.476	39%
2019	627.794	9%	39,8	28%	109	27%	4.349	25%
2020	552.369	-12%	18,7	-53%	110	16%	2.055	-53%
2021	475.638	-14%	22,2	19%	131	22%	2.920	42%

Fonte: dati Politecnico di Torino

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI AIRBNB IN ITALIA. POSTI LETTO PER 100 ABITANTI. 2018



Fonte: infodata Il Sole 24 ore

³ Edoardo Raggi. *I servizi offerti nel mondo dell'ospitalità: Airbnb e il settore alberghiero*. Politecnico di Torino. 2020.

⁴ <https://news.airbnb.com/it/la-notte-piu-prenotata-di-sempre/>

⁵ <https://news.airbnb.com/it/aggiornamento-di-airbnb-primavera-2024/>

⁶ <https://www.agendadigitale.eu/mercati-digitali/airbnb-e-gli-affitti-brevi-in-italia-le-prospettive-di-un-mercato-in-forte-ascesa/>

Nel 2023 il Belpaese è una destinazione chiave per la piattaforma. «Per Airbnb l'Italia vale l'11,8% del suo fatturato mondiale – segnala Massimo Feruzzi, amministratore unico di Jfc –. La maggiore quota di ricavi si concentra in tre regioni: Toscana, Lazio e Lombardia, che da sole generano un valore economico pari a 3,2 miliardi di euro»

4. Caratterizzazione degli Airbnb in Italia

Questo capitolo si rifà ampiamente al lavoro svolto da Erika Ghirardo, Luca Marignoli, Maurizio Festa in una pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate dal titolo "Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane". La ricerca ha analizzato le statistiche relative alle città di: Bari, Bologna, Firenze, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Venezia.

4.1. Alcune definizioni utili

- Tipologie di contratto ai fini fiscali:
 - Categoria L1:
 - a canone libero, durata 4 anni + 4
 - a canone concordato, durata 3 anni + 2
 - di natura transitoria, durata massima 18 mesi
 - di natura transitoria per studenti universitari
 - Categoria L2:
 - contratti a canone concordato, durata 3 anni + 2, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa
 - contratti di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativi
 - Categoria L3:
 - rientrano i contratti di locazione di immobile ad uso abitativo qualora un'impresa manifesti l'opzione per applicare l'IVA nei casi previsti dalla legge.
 - Categoria L4:
 - rientrano i contratti di locazione finanziaria (leasing) di immobile ad uso abitativo.
- Nuove locazioni ad uso abitativo - Tipologie di contratto
 - Contratto a canone libero: la durata minima di questo tipo di contratto è fissata in 4 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 4 anni di rinnovo tacito.
 - Contratto a canone concordato: il contratto a canone concordato può essere stipulato per una durata minima di 3 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 2 anni di rinnovo tacito.
 - Contratto per uso transitorio: questa tipologia di contratto può essere stipulata esclusivamente in casi specifici per esigenze temporanee non turistiche e la sua durata varia da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi, non rinnovabili.
 - Contratto per studenti universitari: il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto ad uso transitorio e ha una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi.

- Definizione di “Segmenti di mercato” (scelta di OMI)
 - Mercato ORDINARIO TRANSITORIO (ORD_T): contratti di tipologia L1 o L3 con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.
 - Mercato ORDINARIO LUNGO PERIODO (ORD_L): contratti di tipologia L1 o L3 con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.
 - Mercato AGEVOLATO STUDENTI (AGE_S): contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa. Per tale segmento la locazione di porzioni di abitazioni (tipicamente una camera con uso di spazi comuni) è molto frequente.
 - Mercato AGEVOLATO CONCORDATO (AGE_C): contratti di tipologia L2 con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

4.2. Caratterizzazione delle locazioni residenziali

I dati riportati in tabella evidenziano come, in particolare per i contratti ordinari transitori, quelli con durata infrannuale abbiamo un peso significativo. A Firenze, ad esempio, le locazioni con durata inferiore a 12 mesi sono oltre il 30% del totale, a Venezia sono quasi il 17%. A Napoli, Palermo, Roma e Torino questa quota rimane, nel 2023, al di sotto del 5%.

Tabella 1: Distribuzione percentuale del numero di abitazioni locate nel 2023 nelle grandi città per segmento di mercato e tipologia di contratto

Città	ORD_L		ORD_T*				AGE_C	AGE_S*		UIU /locate
	L1	L3	L1	L3	L1<1	L3<1	L2	L2	L2<1	
Bari	31,9%	0,5%	26,3%	0,1%	9,5%	0,4%	16,1%	10,6%	4,6%	100%
Bologna	56,8%	0,3%	10,2%	0,0%	8,4%	0,0%	19,6%	2,6%	1,9%	100%
Firenze	28,8%	0,2%	18,3%	0,1%	30,7%	0,3%	10,5%	8,1%	3,0%	100%
Genova	15,5%	0,2%	10,5%	0,1%	7,7%	0,1%	53,7%	9,4%	2,8%	100%
Milano	54,8%	1,1%	26,3%	0,2%	12,1%	0,1%	3,5%	1,5%	0,5%	100%
Napoli	39,6%	0,1%	8,8%	0,0%	3,2%	0,4%	42,4%	4,3%	1,2%	100%
Palermo	34,8%	0,0%	16,8%	0,0%	4,6%	0,1%	37,8%	4,7%	1,2%	100%
Roma	20,1%	0,7%	8,9%	0,1%	4,8%	0,0%	51,7%	10,0%	3,8%	100%
Torino	43,6%	0,3%	17,3%	0,0%	4,9%	0,0%	22,5%	9,6%	1,8%	100%
Venezia	18,2%	0,1%	24,1%	0,4%	16,9%	0,7%	22,4%	11,0%	6,3%	100%

ORD_L ordinario lungo periodo; **ORD_T*** ordinario transitorio; **AGE_C** agevolato concordato; **AGE_S*** agevolato studenti.

L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo; **L2** - Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo; **L3** - Locazione di immobile a uso abitativo (assoggettato ad IVA).

<1 - Locazione con durata inferiore a 1 anno

Fonte: nostra elaborazione su dati OMI-Agenzia delle entrate

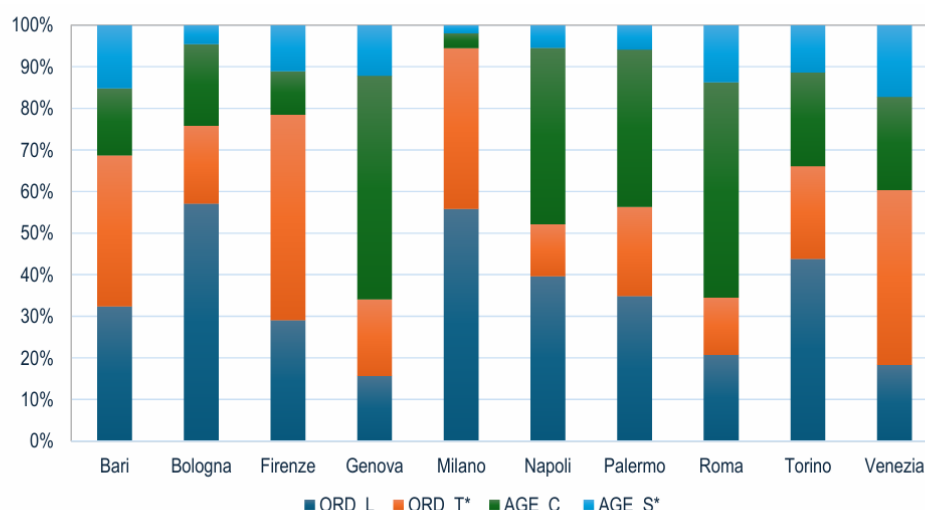
La Figura 1 presenta la distribuzione percentuale, sempre nel 2023, per segmento di mercato. Nonostante i mercati di Roma e Milano presentino, in valore assoluto, volumi analoghi, mostrano notevoli differenze riguardo le tipologie di contratti adottati. A Roma, ma anche a Genova, si osserva una prevalenza di contratti agevolati, in particolare concordati. A Milano sono i contratti ordinari di lungo periodo e transitori che guidano il mercato, come avviene, con percentuali meno elevate, anche a Bari, Bologna e Firenze. Le città di Napoli e Palermo hanno una composizione molto simile, con una ripartizione più o meno equa tra i contratti ordinari e agevolati. Sia a Torino sia a Venezia prevalgono le locazioni residenziali con contratti ordinari,

ma a Venezia la quota preponderante è di natura transitoria.

4.3. Diffusione di Airbnb nelle città

Il numero di residenze offerte in locazione breve, nelle città esaminate, risulta piuttosto elevato e in alcune realtà, come Firenze e Venezia, di dimensione analoga al flusso dei nuovi contratti registrati. A Venezia, infatti, il numero di alloggi offerti in locazione breve, su Airbnb, è pari a 6.880, prossimo al numero di abitazioni locate con contratti transitori o di lungo periodo, che sono 7mila. Analogamente, a Firenze si contano poco più di 11mila alloggi su Airbnb a fronte di circa 14 mila abitazioni locate con contratto registrato nel 2023. Roma e Milano, per ovvie

Figura 1: Distribuzione del numero di abitazioni locate nel 2023 nelle grandi città per segmento di mercato



Fonte: nostra elaborazione su dati OMI-Agenzia delle entrate

ragioni, presentano i volumi di locazione più elevati e molto simili. In particolare, sia a Milano sia a Roma sono state circa 57mila le abitazioni locate con contratto registrato nel 2023 a fronte di quasi un numero di alloggi su Airbnb prossimo a 25mila. Anche a Napoli, le abitazioni offerte in locazione breve sono in numero elevato, circa 8mila, se confrontate con i flussi di locazione residenziale, circa 16mila unità. Seppure in valori assoluti inferiori, i volumi di abitazioni su Airbnb non sono trascurabili a Palermo, circa 5.600 unità, Bologna, quasi 4mila, e Bari, oltre 2 mila.

Un'altra informazione rilevante e non approfondita nello studio OMI è quella legata alla concentrazione di annunci Airbnb in un dato Comune rispetto al numero di abitazioni. Essendo una elaborazione personale fatta sui dati aggiornati di InsideAirbnb al 2025, vi sono alcune differenze rispetto allo studio OMI del 2023 nel numero di annunci rilevati, così come non sono più disponibili i dati relativi a Bari e Palermo, mentre subentra invece l'informazione relativa a Bergamo. Dall'analisi risulta che Firenze e Venezia rappresentano una "classe" a sé stante, con quote di penetrazione di Airbnb tra il 5% e il 6%, mentre gli altri Comuni vedono una densità che si attesta attorno al 2%.

Tabella 5: Concentrazione del numero di annunci Airbnb					
Comune	Numero abitazioni	Annunci Airbnb		Annunci "attivi" Airbnb	
Bergamo	67665	1414	2.09%	1059	1.57%
Bologna	227232	4408	1.94%	3439	1.51%
Firenze	205420	12477	6.07%	9662	4.70%
Milano	809990	16144	1.99%	11593	1.43%
Napoli	438924	10271	2.34%	6141	1.40%
Roma	1279874	34542	2.70%	25149	1.96%
Venezia	148319	7921	5.34%	6453	4.35%
	Fonte: ISTAT 2021	Fonte: InsideAirbnb.com (2025) Attivi: almeno 1 prenotazione negli ultimi 12 mesi			

Tabella 4: Numero di abitazioni di nuova locazione per segmento di mercato e numero di alloggi offerti in locazione breve (Airbnb) - 2023

Città	ORD_L	ORD_T*	AGE_C	AGE_S*	Ab _{LB}
Bari	1.826	2.046	907	856	2.204
Bologna	7.257	2.375	2.493	577	3.997
Firenze	4.248	7.214	1.533	1.617	11.321
Milano	32.004	22.135	2.015	1.127	23.696
Napoli	6.218	1.956	6.644	853	8.060
Palermo	4.435	2.728	4.810	748	5.666
Roma	11.840	7.892	29.523	7.873	24.774
Venezia	1.281	2.942	1.569	1.206	6.880

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e dati OMI-Agenzia delle entrate

4.4. Reddittività comparata tra Airbnb (Ab_{LB}) e le locazioni “tradizionali”

In alcune città, il ricavo medio annuo da locazione breve è sempre più alto dei canoni medi pattuiti per contratti registrati, di breve o di lunga durata, come a Bologna, a Firenze, a Palermo a Roma e a Venezia. Di contro, a Bari e a Milano il ricavo medio da locazione breve è inferiore, seppur non di molto, dei canoni medi da locazione ordinaria di lungo periodo e transitoria, rimanendo superiore ai canoni per contratti agevolati. A Napoli sono i contratti ordinari di lungo periodo e gli agevolati concordati a presentare canoni medi al di sotto dei ricavi medi da locazione breve, ma le differenze tra canoni da locazione e ricavi da abitazioni in locazione breve sono modeste.

Tabella 7: Canone medio annuo (€) nel 2023 per segmento di mercato e per le locazioni brevi

Città	ORD_L	ORD_T*	AGE_C	AGE_S*	Totale	Ab _{LB}
Bari	6.818	7.004	6.301	5.979	6.675	6.448
Bologna	10.624	10.393	7.802	8.340	9.923	12.069
Firenze	11.599	20.186	8.927	10.281	15.412	23.067
Milano	13.462	12.469	9.572	9.789	12.869	11.584
Napoli	6.575	8.832	7.687	8.460	7.431	8.211
Palermo	5.565	6.540	5.889	5.957	5.920	8.960
Roma	11.358	12.964	10.840	11.955	11.394	19.530
Venezia	9.866	12.647	8.058	10.343	10.712	26.250

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e OMI-Agenzia delle entrate

Tabella 8: Rendimenti lordi annui stimati nel 2023 per locazioni registrate e locazioni brevi nelle grandi città

Città	ORD_L	ORD_T*	AGE_C	AGE_S*	totale	Ab _{LB} **
Bari	4,1%	4,2%	3,8%	3,6%	4,0%	3,1%
Bologna	4,9%	4,8%	3,6%	3,9%	4,6%	4,5%
Firenze	4,0%	7,0%	3,1%	3,6%	5,4%	6,7%
Milano	4,4%	4,0%	3,1%	3,2%	4,2%	3,1%
Napoli	3,5%	4,7%	4,1%	4,5%	3,9%	3,4%
Palermo	4,3%	5,1%	4,6%	4,6%	4,6%	5,5%
Roma	4,1%	4,7%	3,9%	4,3%	4,1%	5,8%
Venezia	4,0%	5,1%	3,3%	4,2%	4,3%	8,9%

** La stima del rendimento equivalente per Ab_{LB} è stata effettuata sottraendo al ricavo lordo le spese di gestione e manutenzione ordinaria (utenze e tariffa rifiuti incluse), le commissioni richieste dalla società di gestione e i costi medi per le attività di pulizia.

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e OMI-Agenzia delle entrate

Tuttavia, da un confronto con un'altra piattaforma di raccolta dati, AirDna⁷, emergono rendite anche di molto maggiori rispetto alla stima di InsideAirbnb utilizzata nel rapporto OMI. InsideAirbnb infatti sottostima il calcolo dei proventi perché nel calcolo del numero medio di notti prenotate considera anche i *listings* (annunci) con 0 notti prenotate negli ultimi 12 mesi (dato spesso consistente), da considerarsi invece come "non attivi" e quindi fuori dall'analisi. Questi "outliers" spingono al ribasso la media delle prenotazioni, che moltiplicata per il soggiorno medio restituisce una stima eccessivamente conservativa dei ricavi annui.

Comune	incasso lordo medio intera casa	
	InsideAirbnb	AirDna
Bergamo	10,575 €	24,100 €
Bologna	20,203 €	29,700 €
Firenze	22,950 €	43,100 €
Milano	11,475 €	30,300 €
Napoli	9,717 €	22,000 €
Roma	15,456 €	46,900 €
Venezia	22,311 €	51,200 €

4.5. Non tutti gli Host sono uguali: imprenditorialità degli annunci Airbnb (elaborazione personale)

Sebbene il concetto di shared economy che sta alla base delle piattaforme come Airbnb sia quello della condivisione delle risorse (in questo caso di abitazioni) per consentire un risparmio al turista e dare un contributo alle spese dell'immobile per il proprietario, nel tempo si è diffusa la presenza di Host che gestiscono un considerevole numero di stanze o interi appartamenti, diventando sostanzialmente veri e propri operatori del settore del turismo che fanno di questa attività la loro principale fonte di guadagno.

E' quindi una distinzione cruciale quella da fare tra la gestione "imprenditoriale" - "commerciale" e quella di natura invece occasionale degli annunci Airbnb, visti e considerati gli effetti che i primi hanno sul mercato immobiliare, come verrà più avanti approfondito nel capitolo 6.

La normativa italiana in materia di turismo, di competenza statale e delle singole regioni, consente una prima distinzione tra affitti per fini turistici con modalità imprenditoriali e non - imprenditoriali:

- Casa vacanze ⁸: è una struttura ricettiva extralberghiera gestita in forma imprenditoriale che può offrire dei servizi aggiuntivi agli ospiti (come ad esempio, cambio di biancheria e pulizie, escursioni, trasferimenti privati ecc.)
- Locazione turistica ⁹ (caso degli Airbnb): locazione di una abitazione per un breve periodo di tempo (max 30 giorni), con una conduzione non imprenditoriale dove gli unici servizi aggiuntivi ammessi oltre alla locazione sono le pulizie finali e la

⁷ AirDna: fornitore leader di dati e analisi per il settore degli affitti a breve termine

⁸ Legge 17 maggio 1983, n. 217 Art. 6

⁹ DECRETO LEGISLATIVO 23 maggio 2011, n. 79 Art. 12; Legge n. 50/2017 ; Articolo 2082 del Codice Civile

biancheria. Quando un singolo proprietario destina più di quattro immobili a locazione turistica su tutto il territorio nazionale si presume una gestione "imprenditoriale", con il passaggio ad una tassazione da reddito d'impresa e obbligo apertura P.IVA .

La letteratura scientifica internazionale si avvale invece della classificazione proposta da Almagro e Dominguez-lino (2019) per distinguere tra Host "commerciali"¹⁰ e non:

- Annunci commerciali: gli appartamenti attivi, affittati per intero; con una disponibilità di giorni in cui è possibile affittare superiore ai 90; con più 60 notti prenotate in un anno.

I dati riportati in Tabella A e B consentono quindi di valutare rispettivamente la dimensione "imprenditoriale" e quella "commerciale" del mercato degli Airbnb nelle principali città italiane, osservando il fenomeno sia attraverso la distinzione fatta dalla normativa italiana che con la chiave di lettura offerta dalla letteratura scientifica.

Tabella A: Numero di annunci, intere case e relativa diffusione dei Multi-Listings in alcune delle principali città italiane (fonte InsideAirbnb 2025)													
Comune	Annunci	Intere case		Intere case								Numero di listings "imprenditoriali"	
				Single-Listings		Multi-listings		5+ Multi-listings		10+ Multi-Listings			
Bergamo	1414	1107	78%	426	38%	681	62%	310	28%	161	15%	310	22%
Bologna	4408	3523	80%	1348	38%	2175	62%	1396	40%	1057	30%	1396	32%
Firenze	12477	10497	84%	3598	34%	6899	66%	4363	42%	3133	30%	4363	35%
Milano	16144	14068	87%	5876	42%	8192	58%	5818	41%	4474	32%	5818	36%
Napoli	10271	6518	63%	3196	49%	3322	51%	1303	20%	734	11%	1303	13%
Roma	34542	25911	75%	12805	49%	13106	51%	6876	27%	4441	17%	6876	20%
Venezia	7921	6198	78%	2223	36%	3975	64%	2271	37%	1626	26%	2271	29%
	Include: stanze condivise con il proprietario, stanze private, interi appartamenti	Numero di annunci riferiti ai soli appartamenti/cas e affittate per intero	Alcuni Host hanno più di un annuncio. I dati sopra riportati indicano quanti annunci di <u>intere case</u> sono pubblicati da Host con un solo annuncio (Sing-Listings), quanti annunci fanno riferimento a Host con 2 o più listings (Multi-Listings) e così via. Osservato speciale la colonna "5+ Multi-listings", che rileva la quota di annunci riferiti a Host - Imprenditori attivi considerando la singola città secondo la Normativa italiana.									Il dato è costituito dal numero di annunci di intere case riferite a soggetti "Multi-Host" con più di 5 appartamenti su Airbnb. La percentuale è data dal rapporto tra questi e il totale degli annunci	

Dalla Tabella A emerge che il numero di intere case offerte in locazione turistica sul totale degli annunci Airbnb costituisce una quota largamente maggioritaria, con percentuali medie intorno all'80%. Degli annunci che offrono intere abitazioni si registra come più della metà siano legati ad Host (proprietari) che gestiscono almeno due abitazioni per fini ricettivi, con picchi del 64% a Venezia e del 66% a Firenze. Una quota che rimane ancora rilevante quando si restringe il dato solamente agli annunci di intere abitazioni gestiti da Host con più di 5 appartamenti disponibili su Airbnb: si passa dal 20% di Napoli al 37% di Venezia, 40% di Bologna, 41% di Milano e 42% di Firenze. Infine, nelle colonne colorate in blu si è voluto evidenziare il numero di annunci riferiti a Host definibili "imprenditori"¹¹ e la loro incidenza sull'offerta di Airbnb per le singole città: a Bologna, Firenze, Milano e Venezia questi rappresentano circa un terzo di tutti gli annunci.

¹⁰ Assimilabile al concetto di attività gestita in forma imprenditoriale

¹¹ i dati disponibili consentono di classificare come Host "imprenditori" solo quelli con più di quattro abitazioni in locazione turistica nella stessa città, lasciando fuori da questa classifica tutti quegli Host che invece ne possiedono più di quattro ma distribuite su comuni diversi, portando inevitabilmente ad una sottostima della quota di annunci di tipo "imprenditoriale" nelle singole città analizzate

Tabella B: Numero di listings "commerciali" (fonte InsideAirbnb 2025)					
Comune	Annunci	di intere case	con +60 notti prenotate	Numero di listings "commerciali"	
Bergamo	1414	1107	455	455	32%
Bologna	4408	3523	1712	1712	39%
Firenze	12477	10497	5666	5666	45%
Milano	16144	14068	5708	5708	35%
Napoli	10271	6518	2812	2812	27%
Roma	34542	25911	12781	12781	37%
Venezia	7921	6198	3656	3656	46%

Un'analisi simile viene proposta a partire dai dati di Tabella B, facendo riferimento alla definizione di "Listing commerciale" precedentemente esposta. Considerando quindi solamente gli annunci di intere abitazioni, con all'attivo più di 60 notti prenotate negli ultimi 12 mesi è possibile rilevare la quota di annunci "commerciali" sul totale, per singola città. Le percentuali vanno da un minimo del 27% nel caso di Napoli sino a valori pari al 39% per Bologna, 45% per Firenze e 46% per Venezia. Rispetto all'analisi precedente basata sulla normativa italiana, in questo caso la gestione professionale degli Airbnb risulta ancora più diffusa, solitamente superando il rapporto di 1 annuncio "commerciale" ogni 3 e descrivendo un impiego della piattaforma e dei beni immobili ben diverso rispetto ai principi di sostenibilità della "sharing economy".

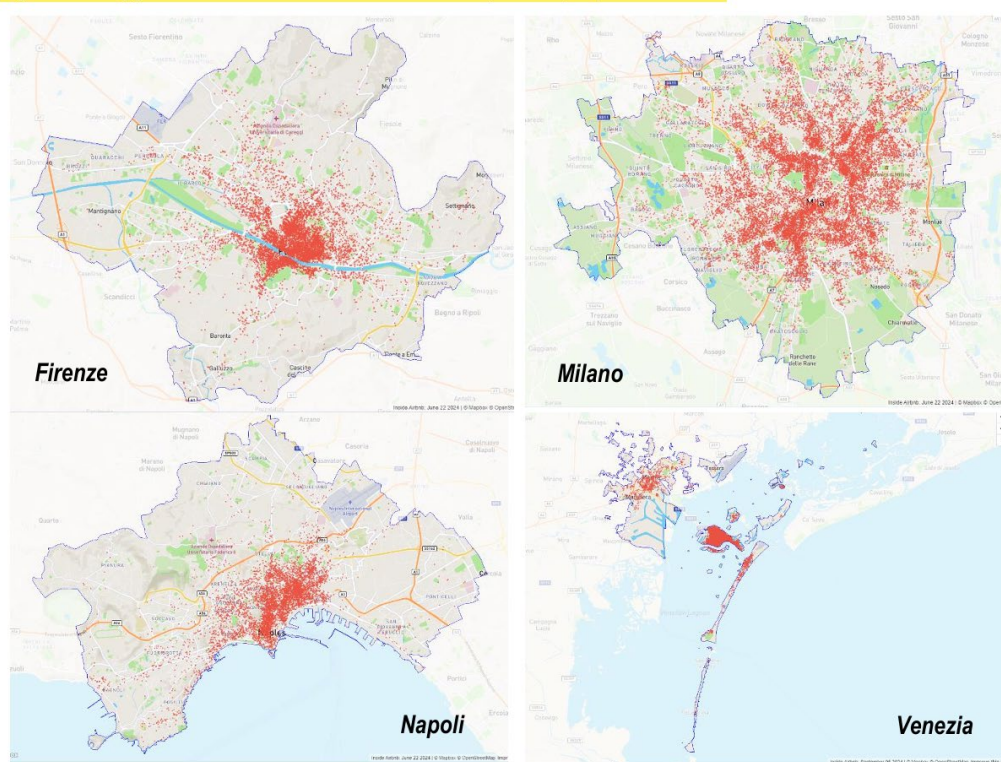
4.6. Focus su Firenze, Milano, Napoli e Venezia

In questo paragrafo si approfondisce il fenomeno delle abitazioni concesse in locazione breve nelle città di Firenze, Milano, Napoli e Venezia. Sono state approfondite le caratteristiche dei singoli immobili, la loro posizione di dettaglio e le possibili relazioni con alcune variabili sociali, demografiche e immobiliari.

Distribuzione degli alloggi

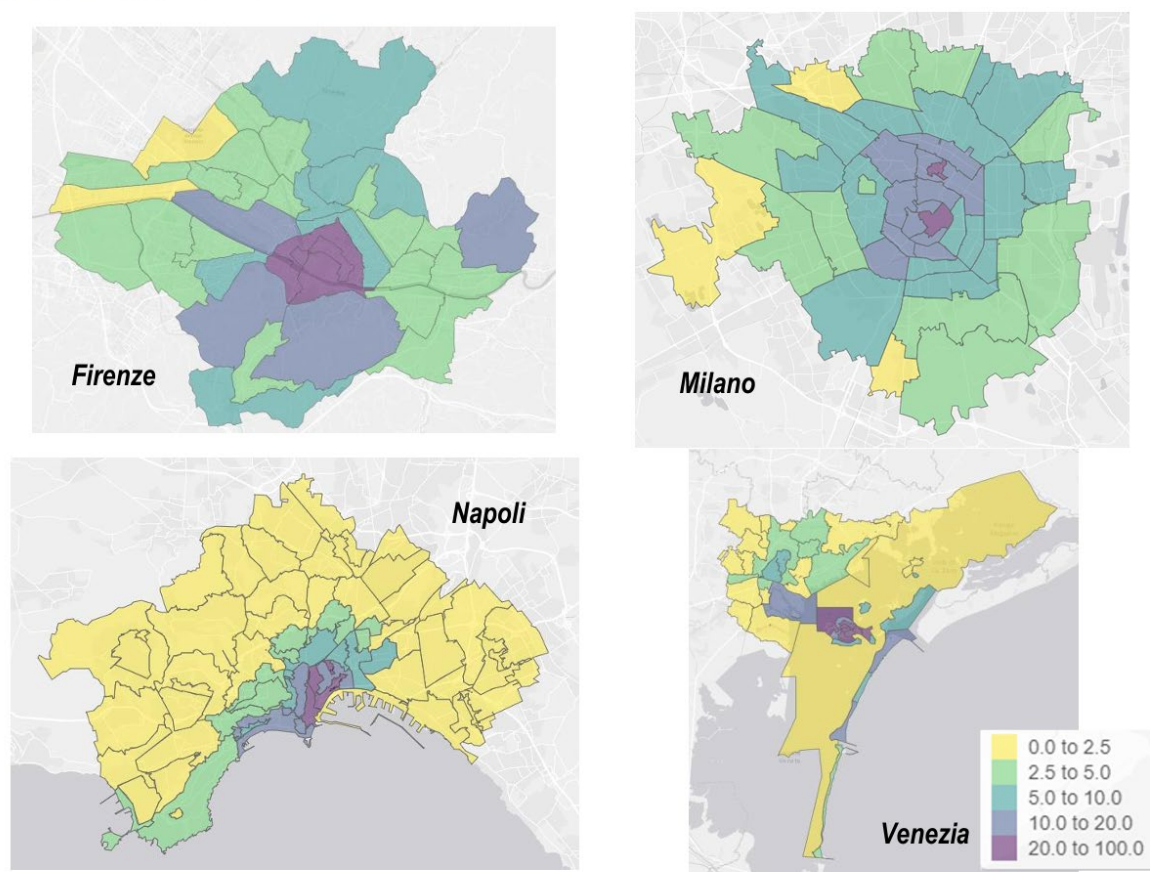
In Figura 4, la distribuzione degli alloggi offerti sulla piattaforma Airbnb ben evidenzia la concentrazione dell'offerta nelle zone centrali delle quattro città, in aree che hanno generalmente una forte attrattività turistica. Il fenomeno è molto accentuato a Firenze, Napoli e Venezia; diversamente, a Milano l'offerta risulta piuttosto distribuita su tutto il comune, con alcuni quartieri centrali maggiormente interessati.

Figura 4: Alloggi offerti su Airbnb nelle città di Firenze, Milano, Napoli e Venezia



La distribuzione all'interno della città evidenzia come la quota di abitazioni destinate all'offerta su Airbnb sia variabile sul territorio comunale, con una concentrazione nelle zone a maggiore attrattività turistica, in generale coincidenti con le aree centrali e storiche delle città. In particolare, gli alloggi destinati a locazione breve superano il 20% del totale delle abitazioni non principali nei centri storici di Milano e Venezia e vanno anche oltre il 40% nel centro storico di Firenze. Nelle restanti zone OMI, meno centrali, il fenomeno è contenuto per lo più al di sotto del 10% dello stock.

Figura 5: Distribuzione della quota di alloggi per la locazione breve nelle zone OMI delle città, sullo stock delle abitazioni non principali



Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e OMI-Agenzia delle entrate

Caratteristiche degli alloggi

L'alloggio concesso in locazione su piattaforma Airbnb è più frequentemente di piccole dimensioni. Tra le quattro città analizzate non si osservano differenze significative nella tipologia di alloggio, con Milano che, tuttavia, si rivela la città dove le abitazioni concesse in locazione breve sono probabilmente più piccole rispetto a quelle delle altre città. Infatti, a Milano, quasi l'80% degli alloggi offerti ha solo una camera da letto; in distribuzione il numero di camere da letto, di posti letto e di bagni è concentrato proprio sul valore uno.

Tabella 9: Distribuzione del numero di stanze da letto (bedrooms), posti letto (beds) e bagni (baths) degli alloggi Airbnb

	Firenze	Milano	Napoli	Venezia
Bedrooms				
1	55%	78%	63%	45%
2	32%	18%	28%	40%
3	10%	3%	7%	11%
Oltre 3	3%	1%	2%	3%
	100%	100%	100%	100%
Beds				
1	29%	43%	24%	23%
2	35%	39%	37%	31%
3	19%	11%	20%	22%
4	10%	5%	10%	14%
oltre 4	7%	2%	8%	10%
	100%	100%	100%	100%
Baths				
1	68%	85%	77%	68%
2	26%	13%	19%	26%
3	5%	1%	3%	4%
Oltre 3	2%	0%	1%	1%
	100%	100%	100%	100%

Fonte: Inside Airbnb

Correlazione tra Airbnb e variabili sociali, demografiche e immobiliari

Per comprendere meglio il fenomeno si è indagata la relazione tra l'incidenza di alloggi Airbnb e alcune variabili sociali, demografiche e immobiliari.

- La posizione e la specifica ubicazione è, come emerso, la variabile che esibisce la correlazione in valore assoluto più alta; la quota di alloggi su Airbnb è correlata in modo positivo, con un coefficiente che supera lo 0,8, all'ubicazione di un immobile nel centro storico.
- In relazione al mercato della locazione di lungo periodo è emersa una relazione positiva tra l'incidenza di residenze Airbnb e l'indicatore di intensità delle locazioni, IML. Il mercato della locazione di abitazioni è intenso laddove la quota di alloggi offerti in locazione breve è alta, con i due mercati che sembrano convivere insieme, pur rispondendo a esigenze diverse. Sebbene non sia possibile avere contezza dell'eventuale insoddisfazione della domanda di abitazioni per locazioni ordinarie, è possibile osservare che non vi è stata una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti registrati.
- Le variabili 4, 5 e 6 indicano che le zone con quote elevate di residenze locate sono quelle con maggiori alloggi su Airbnb, così come le zone con una quota maggiore di abitazioni a disposizione. Per contro la correlazione è negativa rispetto alla quota di abitazioni utilizzate come abitazioni principali.
- Dal gruppo di variabili 7, 8 e 9 si evidenzia come nelle zone OMI, in cui si osserva una quota elevata di alloggi destinati ad Airbnb, vi sia stata una diminuzione dal 2016 al 2021 della quota di abitazioni utilizzate come abitazioni principali.

Tabella 10: Matrice di correlazione⁴⁵ tra la quota di alloggi Airbnb e le variabili elencate per le quattro città

N.	Variabili	Tutte le città
1	% Airbnb su Stock	1,000
2	Centro Storico	0,813 *
3	IML (2023)	0,289 **
4	% Abitazioni Principali (al 2021)	-0,499 **
5	% Abitazioni Disposizione (al 2021)	0,552 **
6	% Abitazioni Locate (al 2021)	0,520 **
7	Trend 16_21 Abitazioni Principali	-0,307 **
8	Trend 16_21 Abitazioni Locate	0,003
9	Trend 16_21 Abitazioni Disposizione	0,231 **
10	% Abitazioni (non principali) fino 85 mq	0,021
11	% Residenti Occupati (al 2021)	0,177 **
12	% Residenti livello istruzione elevato (al 2021)	0,416 **
-	Numero Osservazioni	175

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb, OMI-Agenzia delle entrate e ISTAT

Si riporta di seguito la stessa analisi, ma divisa per le 4 città: si evidenzia come la variabile “centro storico” sia meno rilevante nel caso di Milano, suggerendo come osservato in precedenza una maggiore diffusione degli Airbnb grazie ai molteplici punti di interesse turistici/economici e per via di un sistema di trasporto pubblico più efficiente.

Tabella 11: Matrice di correlazione⁴⁶ tra la quota di alloggi Airbnb e le variabili elencate per ciascuna città

Variabili	Firenze	Milano	Venezia	Napoli
% Airbnb su Stock	1,000	1,000	1,000	1,000
Centro Storico	0,920 **	0,616 **	0,808 **	0,756 **
IML (2023)	0,380 *	0,306	0,331 *	0,226
% Abitazioni Principali (al 2021)	-0,809 **	-0,827 **	-0,609 **	-0,241
% Abitazioni Disposizione (al 2021)	0,682 **	0,799 **	0,566 **	0,370 **
% Abitazioni Locate (al 2021)	0,729 **	0,708 **	0,725 **	0,337 **
Trend 16_21 Abitazioni Principali	-0,294	0,049	-0,229	-0,460 **
Trend 16_21 Abitazioni Locate	-0,875 **	-0,353 *	0,107	0,090
Trend 16_21 Abitazioni Disposizione	-0,142	0,388 *	0,003	0,297 *
% Abitazioni (non principali) fino 85m ²	0,242	-0,415 **	0,215	0,042
% Residenti Occupati (al 2021)	-0,477 **	-0,226	-0,246	0,267 *
% Residenti livello Istruzione Elevato (al 2021)	0,480 **	0,504 **	0,687 **	0,329 **
Numero Osservazioni	34 -	41 -	36 -	64 -

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb, OMI-Agenzia delle entrate e ISTAT

Comparazione rendimenti Airbnb vs Affitti “tradizionali” per zona OMI

A Firenze e Venezia, le due città di maggiore attrattività turistica, i rendimenti da locazione degli alloggi su Airbnb risultano quasi ovunque superiori¹², con picchi elevati in alcune zone, a quelli che si ottengono da locazione registrata. Per contro, a Milano, la locazione su Airbnb non è più vantaggiosa rispetto alla locazione di più lungo periodo, se non in sole due zone OMI della città. A Napoli la locazione su Airbnb risulta più vantaggiosa in otto zone, per lo più prossime al centro.

¹² si ricorda quanto detto al paragrafo 4.4: InsideAirbnb fornisce una stima molto conservativa dei ricavi annui, rendendo lecito pensare che il numero di zone OMI dove le rendite da STR superano quelle da locazione a lungo termine sia maggiore

Figura 7: Rendimenti da locazioni brevi e locazioni ordinarie nelle zone OMI

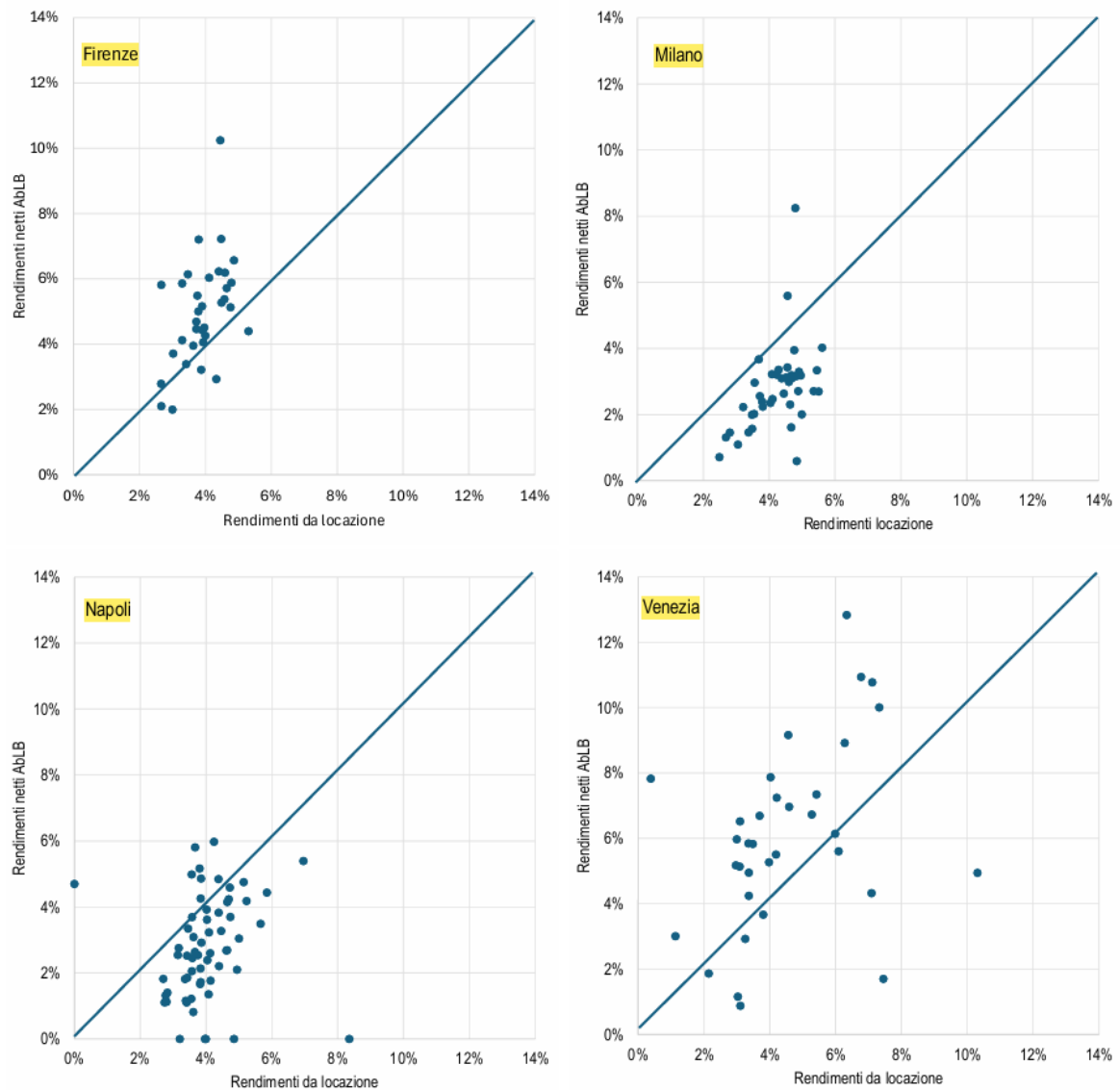
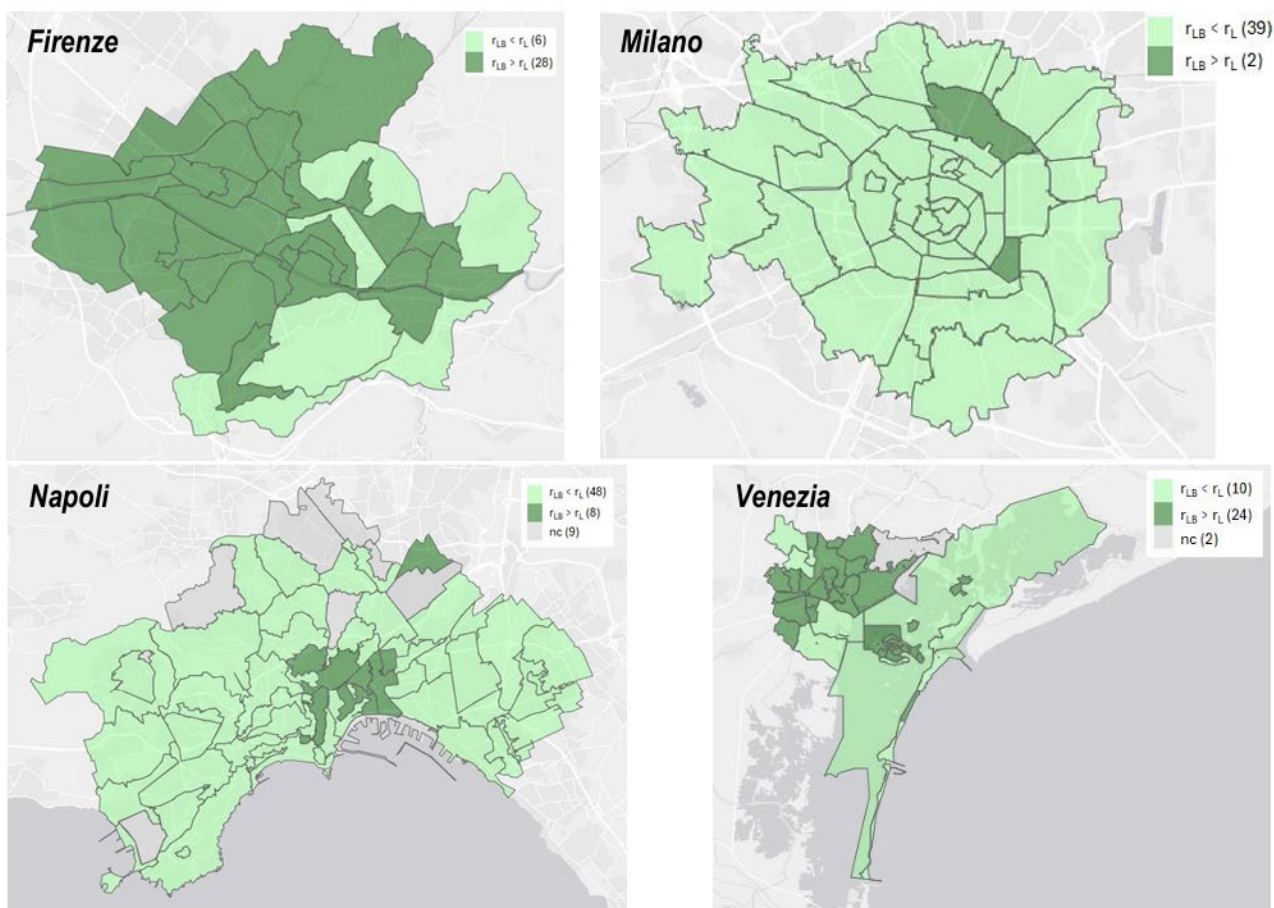


Figura 8: Rendimenti da locazioni brevi e locazioni ordinarie nelle zone OMI



Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e OMI-Agenzia delle entrate

4.7. Considerazioni sui dati

Per il locatore, diverse sono le variabili che incidono nella scelta tra concedere l'abitazione in locazione per periodi lunghi o offrirla per brevi periodi. Alla maggiore stabilità garantita da un contratto di locazione a lungo termine si contrappone la flessibilità offerta da una soluzione di tipo Airbnb che consente al proprietario di decidere quando affittare le stanze e quando tenerle a disposizione, riducendo di molto il rischio di morosità e di occupazione senza titolo.

Dal lato economico, nel caso della locazione di lunga durata il reddito è fissato ed è stabile, mentre la scelta di locazione breve, seppure non sempre sia possibile ottenere un reddito più alto, consente adeguamenti tempestivi alle condizioni di mercato, benché non sia scontato essere favorevoli.

Nelle aree di maggiore attrattività, per turismo o per altre attività fuori sede, la scelta delle locazioni brevi è sostanzialmente più vantaggiosa, almeno nell'attuale congiuntura economica, dato l'elevato tasso di occupazione che in questi ambiti è generalmente assicurato per gli immobili.

Le due alternative sono diverse anche nella gestione, che, nel caso delle locazioni brevi, a differenza della locazione di lungo periodo, richiede tempo e impegno per l'accoglienza degli ospiti, costi per la pulizia e altre spese.

Dal punto di vista giuridico, infine, la locazione di lungo periodo richiede la presenza di un contratto registrato in cui sono stati definiti in modo dettagliato gli accordi stabiliti. Nel caso delle locazioni brevi non vi è obbligo di registrazione del contratto, ma è necessario ottenere le autorizzazioni laddove previste e rispettare eventuali regolamentazioni locali vigenti in quest'ambito.

È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città.

In sintesi, le locazioni brevi in Italia rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare i benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali.

5. Airbnb: Chi sono gli Stakeholders?

Dalla revisione della letteratura¹³, si possono identificare diverse tipologie di **stakeholder di Airbnb**, ognuna con interessi specifici:

- **Ospiti** **(Guests):**
 - Interessi: accesso ad alloggi tipicamente più economici rispetto agli hotel, la possibilità di "vivere come la gente del posto", fiducia, fattori di garanzia nella qualità del servizio.
 - Preoccupazioni: possono includere sfiducia e insicurezza, alloggi e servizi scadenti, comportamenti spiacevoli degli host, e rischi per la sicurezza.
- **Proprietari** **(Host):**
 - Interessi: massimizzazione dell'utilizzo di beni sottoutilizzati, opportunità economiche, benefici sociali e culturali, possibilità di interagire con ospiti provenienti da diverse culture.
 - Preoccupazioni: controllo della piattaforma, recensioni positive e reputazione, la mitigazione dei rischi, e le dinamiche delle interazioni host-guest.
- **Comunità:**
 - Interessi: nuove opportunità economiche e commerciali
 - Preoccupazioni: esternalità negative derivanti dalla crescita di Airbnb su questioni legate all'ordine pubblico, l'aumento della concentrazione di turisti in determinate zone che porta a problemi ambientali (scarsità d'acqua, gestione dei rifiuti, emissioni di carbonio), aumento dell'offerta di servizi per turisti a scapito di quella per residenti, una percepita mancanza di proattività da parte di Airbnb nel risolvere tali problemi.
- **Concorrenti (Hotel e altre piattaforme simili):**
 - Interessi: mantenere la propria quota di mercato e redditività.
 - Preoccupazioni: perdita di entrate a causa della concorrenza di Airbnb, un'influenza parzialmente negativa sulla domanda, sull'occupazione, sull'ADR (Average Daily Rate) e sul RevPar (Revenue Per Available Room) degli hotel tradizionali.
- **Dipendenti (di Airbnb):** secondo la review, nessuno studio ha discusso specificamente i dipendenti di Airbnb come stakeholder. La natura di Airbnb come parte della "sharing economy" fa sì che l'attenzione si concentri più sui fornitori indipendenti (host) rispetto ai dipendenti tradizionali.

¹³ A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective (2021), Sri Rahayu Hijrah Hati, Tengku Ezni Balqiah, Arga Hananto, Elevita Yulianti

- **Policymakers:**

- Interessi: mantenere il funzionamento del mercato, garantire la sicurezza, affrontare problemi di tassazione e discriminazione, e gestire le implicazioni del cambiamento del panorama turistico.
- Preoccupazioni: disruzione del settore ricettivo da parte di Airbnb, che crea problemi di tassazione e discriminazione, tra gli altri, nonché questioni relative agli standard di sicurezza, alle sublocazioni e alla protezione della proprietà.

Questi diversi stakeholder hanno interessi che possono essere sia allineati che in conflitto, rendendo la gestione delle relazioni con essi una questione complessa per Airbnb e gli organi di governo.

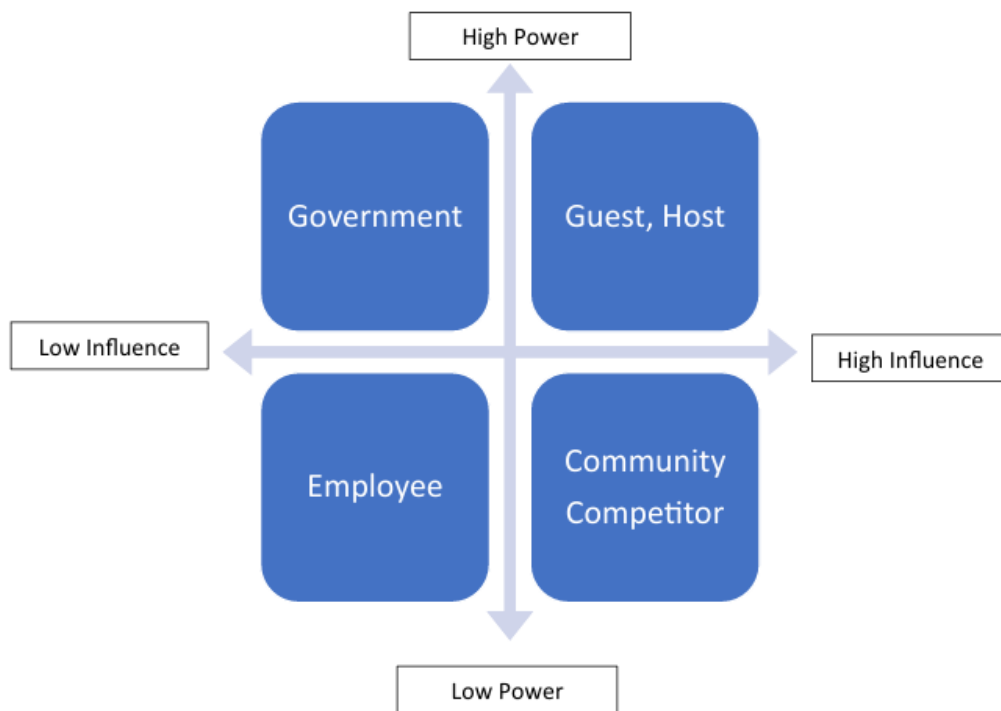


Figure 4. Power/influence matrix of Airbnb.

6. Airbnb influisce sul mercato immobiliare?

Il mondo accademico ha iniziato a produrre studi sulla possibile influenza di Airbnb sul mercato delle compravendite immobiliari e degli affitti, con un crescente impegno della ricerca a partire dal 2017 circa, quando hanno iniziato ad essere disponibili maggiori dati sul fenomeno. Si riportano di seguito alcuni studi tra i più recenti e attinenti, sia in ambito internazionale che nazionale, per cercare di chiarire se Airbnb influenzi il mercato immobiliare e, nel caso, in quali condizioni e misura.

Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston (2017)

Keren Horna , Mark Merantea

- Contesto:
 - Boston è un contesto rilevante in quanto aveva sperimentato una veloce crescita degli affitti a una media del 5% annuo, con livelli tra i più alti della nazione.
 - A Boston, al 5 ottobre 2015, l'82% degli host aveva solo un annuncio simultaneo su Airbnb, suggerendo che molti host sono residenti che cercano un reddito extra affittando le proprie case.
 - Tuttavia, il 18% degli host con più di una proprietà rappresentava quasi la metà (46%) degli annunci su Airbnb, indicando una significativa presenza di operatori commerciali.
- Risultati:
 - Ad un aumento di 1 punto percentuale di Airbnb sul totale delle abitazioni disponibili è associato un aumento degli affitti richiesti dello 0,4%.
 - Per i distretti censuari nel decile più alto di annunci Airbnb rispetto al totale delle unità abitative, questo aumento degli affitti richiesti è equivalente al 3,1%, che, con un affitto medio mensile in città di \$2972, si traduce in un aumento di \$93.
 - un aumento di una deviazione standard negli annunci di Airbnb rispetto al totale delle unità abitative è correlato a una diminuzione del 5,9% nel numero di unità in affitto offerte.
- Considerazioni finali: l'home sharing aumenta gli affitti attraverso una riduzione dell'offerta di unità disponibili per i residenti; I risultati di Boston, dove l'uso di Airbnb è più limitato rispetto a città come New York e San Francisco, probabilmente rappresentano una stima inferiore dell'impatto di Airbnb sui mercati degli affitti locali in quelle città.

Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities (2019)
Kassoum Ayoub, Marie-Laure Breuille', Camille Grivault and Julie Le Gallo

- Contesto:
 - L'articolo valuta se gli affitti di Airbnb influenzano i canoni di locazione nel settore privato in otto città francesi nel periodo 2014 - 2015: Bayonne, Lione, Marsiglia, Montpellier, Nantes, Nizza, Parigi, Tolosa.
 - La Francia è il secondo mercato di Airbnb al mondo dopo gli Stati Uniti, e Parigi è la principale destinazione in termini di numero di annunci. L'attività di Airbnb in Francia è cresciuta rapidamente con poche restrizioni fino a tempi recenti.
 - Viene fatta una distinzione tra la densità di affitti Airbnb professionali (alloggi di proprietà di un investitore che affitta più "interi case" o una "intera casa" per più di 120 giorni all'anno) e non professionali.
 - Il modello include una vasta gamma di variabili di controllo che descrivono le caratteristiche strutturali degli alloggi, l'accessibilità a servizi e lavoro, il contesto socioeconomico e le amenità ambientali.
- Risultati:
 - L'analisi trova correlazioni statisticamente solide tra l'incremento unitario della densità di Airbnb e l'aumento degli affitti in alcune di queste città: Parigi +0.5%, Lione +0.4%, Montpellier +0.4%
 - Prendendo in considerazione solamente i nuovi contratti di affitto dell'annata 2014 - 2015, l'incremento unitario della densità di Airbnb causa incrementi più significativi in due città: Parigi +1.3%, Montpellier +3%
 - L'analisi si concentra successivamente sui soli annunci Airbnb "professionali", i quali causano incrementi più significativi sul dataset completo di tutti gli affitti: Parigi +1.2%, Marsiglia +1.7%
 - Sempre considerando gli annunci Airbnb "professionali", ma restringendo l'analisi sugli incrementi degli affitti a quelli stipulati tra il 2014-2015, l'incidenza di diventa molto importante: Parigi +1.7%, Marsiglia +6.4%, Montpellier +7.9%
- Considerazioni finali:
 - Gli affitti di Airbnb non aumentano sistematicamente gli affitti del settore privato in tutte le città analizzate. L'effetto è eterogeneo tra le diverse città francesi.
 - Tra le città dove è comprovato l'effetto al rialzo degli affitti da parte di Airbnb, si nota la presenza costante di Parigi, città d'arte scelta ogni anno da milioni di turisti
 - L'analisi evidenzia il ruolo più incisivo degli affitti di Airbnb "professionali" nel perturbare il mercato degli affitti privati
 - I risultati suggeriscono la necessità di implementare regolamentazioni differenziate a seconda delle città, data l'eterogeneità degli effetti di Airbnb.

Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona (2020)

Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, Mariona Segú

- Contesto:

- Barcellona ha sperimentato una rapida crescita del turismo (il numero di passeggeri aeroportuali è aumentato da 20 a 47 milioni tra il 2000 e il 2017).
- Airbnb rappresenta la maggioranza dell'attività di affitti a breve termine in città e la penetrazione di Airbnb a Barcellona è elevata (nel 2015, circa il 2.06% di tutte le unità abitative a Barcellona erano elencate su Airbnb).
- In città si sperimenta un grosso divario tra i proventi da affitto a lungo termine e breve termine, con un annuncio Airbnb che genera il reddito mensile di un affitto a lungo termine in soli 10 giorni di occupazione.
- Risultati:
 - Per il quartiere a crescita media (+54 annunci attivi nel 2016), l'attività di Airbnb ha aumentato gli affitti dell'1,9% e i prezzi di transazione del 4,6%.
 - Nei quartieri nel decile più alto di attività Airbnb (circa +200 annunci nel 2016), si stima che gli affitti siano aumentati del 7%, i prezzi di transazione del 17%.
 - Gli annunci di Airbnb riducono il numero di famiglie residenti nel quartiere stimando che 100 annunci Airbnb in più diminuiscono il numero di famiglie del 2,4%.
 - L'analisi focalizzata sulla Sagrada Familia, una zona meno soggetta alle dinamiche di rinnovamento urbano del centro, produce risultati simili, suggerendo che l'impatto stimato di Airbnb non è alterato da tali processi.
- Considerazioni finali: sebbene l'aumento medio degli affitti (1,9%) causato dagli STR non spieghi interamente il forte incremento aggregato osservato a Barcellona tra il 2012 e il 2016, l'impatto di Airbnb è sostanziale nelle aree più turistiche, contribuendo al problema dell'accessibilità abitativa.

- Contesto e finalità dell'analisi
 - Il report analizza l'impatto di Airbnb sul mercato immobiliare italiano, esaminando la sua correlazione con i prezzi degli affitti e di vendita delle case.
 - Viene riconosciuto che l'offerta di Airbnb è concentrata in una minoranza di territori, sebbene la diffusione assoluta sia relativamente limitata.
 - L'analisi temporale considera l'aumento esponenziale della presenza di Airbnb nelle città d'arte e nelle regioni marittime come Puglia e Sicilia, con un picco turistico estivo.
- Risultati dell'analisi
 - A livello comunale, la penetrazione di Airbnb è correlata positivamente sia con i prezzi degli affitti che con i prezzi delle case: un aumento dell'1% nella penetrazione di Airbnb (n° annunci / unità abitative totali) corrisponde a un aumento del 6.7% nei prezzi delle case e del 5.7% nei prezzi degli affitti; l'aumento dei prezzi è più marcato in presenza di listings commerciali (appartamenti interi, alta disponibilità e numero di notti prenotate), dove i prezzi delle compravendite vedono un +11.6%.
 - A livello sub-comunale (analisi su Roma), un aumento del 10% dei listings presenti su Airbnb causa un incremento dello 0.3% nei prezzi delle case.
 - La diffusione di Airbnb sul territorio italiano è molto asimmetrica, con una concentrazione elevata in pochi comuni, spesso piccoli ma con alta capacità di attrazione turistica (es. Venezia e Firenze).
 - L'analisi temporale delle recensioni (come proxy della domanda di Airbnb) mostra un forte aumento negli ultimi anni a Roma, in Sicilia e a Firenze. Si rileva una ciclicità stagionale, con picchi di recensioni nei mesi estivi per le regioni marittime e una distribuzione più ampia tra primavera e autunno per le città d'arte.
- Considerazioni finali
 - Il report evidenzia come la presenza di Airbnb sia correlata a un aumento dei prezzi immobiliari e degli affitti in Italia, con un effetto più marcato per i listings commerciali.
 - Si discutono le diverse politiche di regolamentazione di Airbnb adottate in varie città del mondo, focalizzate su limiti all'offerta, aumento del gettito fiscale e concorrenza leale. Viene sottolineata l'eterogeneità delle normative e la potenziale necessità di lasciare libertà alle autorità locali nella regolamentazione.
 - Si accenna a una proposta di introdurre una licenza comunale per gli affitti brevi e alla necessità di definire criteri minimi a livello nazionale per l'assegnazione di tali licenze.
 - Infine, si sottolinea l'importanza di considerare accordi tra comuni e Airbnb per la riscossione diretta della tassa di soggiorno come strumento positivo per la gestione del fenomeno.

La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni: alcune evidenze dal caso italiano (2024)

C. Agnoletti, C. Ferretti e F. Viviani

- Contesto:
 - Lo studio si concentra su dieci città italiane di medie e grandi dimensioni, attrattive per flussi turistici a motivazione culturale e distribuite su tutto il territorio nazionale: Milano, Bergamo, Venezia e Bologna al Nord, Firenze e Roma al Centro, Bari, Lecce, Napoli e Palermo al Sud.
- Risultati:
 - L'analisi indica che ogni intero appartamento convertito ad uso Airbnb ogni 1000 abitazioni comporta un incremento del prezzo delle abitazioni dello 0.1% a livello quartiere e dello 0.2% a livello di città.
 - Lo stesso modello mette in luce come i maggiori aumenti da STR si registrano laddove c'è una concentrazione di "multi-host" e dove c'è una gestione imprenditoriale delle strutture Airbnb, con una incidenza significativamente maggiore rispetto ai dati precedenti.
 - Attraverso simulazioni, si stima che un aumento del 10% delle strutture Airbnb nel centro storico di Firenze causerebbe un incremento dei prezzi delle unità abitative di 82 euro al metro quadro (1,6%).
- Considerazioni finali:
 - L'aumento dei prezzi immobiliari dovuto alla presenza di Airbnb comporta una riduzione dell'accessibilità alla casa per alcuni segmenti di domanda, con le ripercussioni più gravi su studenti e fasce di popolazione a basso reddito.
 - Gli impatti maggiori di Airbnb sui prezzi delle abitazioni si hanno laddove vi è una concentrazione di operatori "multi-host" e l'attività assume una dimensione imprenditoriale
 - Il paper suggerisce l'introduzione di una regolamentazione-quadro a livello nazionale, che possa poi essere integrata e modificata a livello locale in base alle specifiche esigenze territoriali.

7. Conclusioni

Nel capitolo precedente si è analizzato l'impatto delle piattaforme di affitti brevi, in particolare Airbnb, sul mercato immobiliare, con un'attenzione particolare sia alla letteratura internazionale che a quella nazionale. Numerosi studi recenti, condotti in contesti urbani ad alta pressione turistica (come Boston, Parigi, Barcellona e città italiane come Roma, Firenze, Napoli e Venezia), confermano una correlazione positiva tra la diffusione di Airbnb e l'aumento dei prezzi degli affitti e delle compravendite.

I dati emersi mostrano in generale che:

- un incremento dell'1% nella penetrazione di Airbnb¹⁴ può causare un aumento tra il 3% e il 7% degli affitti e fino al 17% dei prezzi di vendita nelle aree più turistiche; In Italia, un aumento del 10% di strutture Airbnb in zone centrali può tradursi in un incremento fino a 1,6% del prezzo/m², come nel caso del centro storico di Firenze
- l'apprezzamento di affitti e compravendite è più importante laddove si riscontra la presenza di host "commerciali"¹⁵, dove al crescere dell'1% nella densità di Airbnb è associato un incremento dell'11.6% nei prezzi delle case

Le evidenze indicano che i maggiori effetti dei listings Airbnb sui prezzi delle locazioni e delle compravendite sono dati non dall'home-sharing occasionale, bensì dai listing di tipo commerciale, quando interi appartamenti vengono messi in locazione turistica realizzando un alto tasso di occupazione. Una dimensione imprenditoriale che, come visto nel paragrafo 4.5, caratterizza ampie quote degli annunci Airbnb presenti nelle nostre principali città.

Così come evidenziato in alcune conclusioni dei lavori riportati nel capitolo precedente, si rintracciano le cause di tali incrementi nei prezzi immobiliari (e negli affitti) nelle seguenti dinamiche:

- la maggiore redditività rispetto agli affitti tradizionali è responsabile di uno spostamento di parte degli immobili locati con formule a lungo termine (o comunque liberi) verso quelle a breve termine, riducendo l'offerta per residenti
- la disponibilità di nuove piattaforme come Airbnb e la conseguente creazione di un ampio mercato ad alta redditività come quello degli STR ha avuto come conseguenza l'incremento del valore degli immobili nei centri storici e nelle aree limitrofe ad attrazioni turistiche, potendo questi garantire nuovi redditi superiori rispetto alle locazioni ordinarie

Un'altro aspetto da tenere in considerazione, anche se non centrale in questa analisi, riguarda le conseguenze di natura "sociale" che possono scaturire da una forte diffusione degli STR in un dato contesto ed il relativo incremento di flussi turistici. Così come evidenziato in casi studio

¹⁴ rapporto tra il numero di annunci presenti e lo stock totale di abitazioni, concetto assimilabile alla "densità" di Airbnb all'interno di un dato contesto urbano

¹⁵ Caratteristiche: gestiti da Multi-Host, interi appartamenti, più di 60 notti prenotate su anno

internazionali ¹⁶ e nazionali ¹⁷, i problemi di decoro urbano, ordine pubblico, e soprattutto la conversione degli esercizi commerciali per turisti sono la causa di una sempre minore attrattività delle città soggette, colpendo in particolare le loro aree più centrali.

Considerando infine il contesto abitativo italiano, dove alcune delle città con i flussi turistici maggiori coincidono con quelle più attrattive dal punto di vista del lavoro e dell'istruzione (Milano, Bologna, Firenze, Roma ...), si evidenzia la necessità di individuare policy place-based per il contenimento della diffusione degli STR e la tutela dell'accessibilità alla casa.

¹⁶ *Location Sorting and Endogenous Amenities: Evidence from Amsterdam*. Milena Almagro, Tomas Domínguez-lino (2024)

¹⁷ *Unveiling the Socio-Economic Fragility of a Major Urban Touristic Destination through Open Data and Airbnb Data: The Case Study of Bologna, Italy*. Alessandro Nalin , Leonardo Cameli, Claudio Lantieri , Margherita Pazzini , Andrea Simone and Valeria Vignali (2023)

8. Quali Policy per il mercato STR?

La gestione del fenomeno degli STR necessita di un approccio strutturato, con interventi calibrati sulle esigenze specifiche dei contesti urbani maggiormente interessati, al fine di bilanciare gli interessi degli Host con quelli della comunità.

In primis è fondamentale un monitoraggio continuo dell'entità e delle conseguenze del fenomeno, supportato da un osservatorio nazionale e dall'adozione di "Indici di sostenibilità" che stabiliscano il "carico limite" di offerta ricettiva (e quindi locazioni brevi) per singolo sistema urbano, adottando un livello di dettaglio sub-comunale nel caso di città estese (es. capoluoghi di città metropolitane).

Laddove si registrasse una forte penetrazione degli STR in città ad alta tensione abitativa, come già evidente nel caso di Firenze, possono essere adottate diverse strategie. Il primo obiettivo dovrebbe essere quello di mirare a contenere il numero di annunci imprenditoriali/commerciali, i quali si è visto avere l'impatto maggiore sul mercato immobiliare. Una strategia che non andrebbe dunque a modificare la situazione dei proprietari-Host che condividono tramite affitto breve parte dell'immobile dove risiedono o danno in locazione turistica la seconda casa (in senso stretto) al fine di coprirne le spese di gestione.

Tra le possibili azioni (alternative o integrabili) da intraprendere per il raggiungimento di tale obiettivo vi sono:

- L'introduzione di un sistema di licenze, realizzabile tramite CIN¹⁸, che applichi una tassazione differenziata e incrementale a seconda della tipologia di attività. Il sistema dovrebbe permettere di definire un minimo di tre tipi di licenza diversi:
 - Licenza Host per la condivisione dell'immobile dove si risiede
 - Licenza Host per la locazione breve fino a un massimo di "n" abitazioni intere (es. n=2)
 - Licenza Host per la locazione breve di oltre "n" abitazioni intere (es. n=2)
- L'introduzione di un limite al numero massimo di annunci (es. 2 immobili) che un singolo Host può gestire nel medesimo comune, al fine di contenere l'espansione dei Multi-Host con numerose proprietà.
- L'imposizione di un limite annuo di notti prenotabili (es. 120 notti) per singolo annuncio, così da ridurre la redditività degli STR e di conseguenza la dimensione imprenditoriale del suo mercato.

Per ulteriori approfondimenti in materia di *policies*:

- Gauß, P., Gensler, S., Kortenhaus, M., Riedel, N., & Schneider, A. (2024). Regulating the sharing economy: The effects of day caps on short-and long-term rental markets and stakeholder outcomes. *Journal of the Academy of Marketing Science*, 52, 1627-1650.

¹⁸ a partire dal 1° gennaio 2025 ad ogni struttura ricettiva è associato un Codice Identificativo Nazionale

- Higgins, T., Martellozzo, F., & Randelli, F. (2023). Airbnb and the City: Comparative Analysis of Short-Term Rentals policies in Florence (Italy). *DISEI Working Papers Economics*, N. 10/2023.
- Robertson, C., Dejean, S., & Suire, R. (2024). "Airbnb in the City": assessing short-term rental regulation in Bordeaux. *The Annals of Regional Science*, 72, 647-682.
- Viana-Lora, A., & Sánchez-Cubo, F. (2024). A mixed approach to the heterogeneity of the short-term rentals' regulation in Spain. *Portuguese Economic Journal*.

Affidabilità del dato InsideAirbnb

Il dataset fornito da InsideAirbnb¹⁹ è utilizzato in numerose pubblicazioni scientifiche. Facendo una ricerca sulle possibili criticità del dataset si rintraccia solamente un paper (Incorrect Data in the Widely Used Inside Airbnb, Abdulkareem Alsudais), il quale viene commentato di seguito. Per avvalorare o meno la qualità dei dati forniti da InsideAirbnb verrà inoltre fatto un confronto con i dati resi disponibili da una piattaforma simile ma professionale chiamata "AirDna".

8.1.	<u>InsideAirbnb:</u>	<u>Data</u>	<u>Assumptions</u>
------	----------------------	-------------	--------------------

- Il calendario di Airbnb per un annuncio non distingue tra una notte prenotata e una notte non disponibile; di conseguenza, queste prenotazioni sono state conteggiate come "non disponibili". Questo comporta una sottostima del parametro della Disponibilità.
- Per stimare il numero di notti prenotate viene utilizzato un modello di occupazione basato sul "San Francisco Model"; questo serve quindi per stimare con quale frequenza un annuncio Airbnb viene affittato e anche per approssimarne il reddito:
 - Un tasso di recensione del 50% è utilizzato per convertire le recensioni in prenotazioni stimate.
 - Una durata media del soggiorno, quando disponibile, è definita per ogni città; questa, moltiplicata per il numero di prenotazioni stimate per ciascun annuncio in un determinato periodo, fornisce il tasso di occupazione.
 - Il tasso di occupazione è stato limitato al 70% – un valore relativamente alto, ma ragionevole per una struttura molto affittata, simile a un "hotel".

8.2.	<u>InsideAirbnb: Verifica delle critiche sul dataset</u>
------	--

La qualità del database è stata messa in discussione da un lavoro accademico²⁰, in particolare la raccolta del numero di recensioni. Dal 2016 Airbnb ha introdotto la categoria "Esperienze", parallela alla locazione turistica, senza però introdurre una sequenza numerica diversa rispetto a quella assegnata ai listings. Questo provocherebbe una raccolta di recensioni "false positive", ovvero scritte per una esperienza con lo stesso ID di un listing e classificate dall'algoritmo di InsideAirbnb erroneamente come recensione di un affitto.

Il lavoro di ricerca indica che tale sovrapposizione non si verifica in modo omogeneo su tutto il dataset, ma solamente nelle prime migliaia di ID in base al numero di esperienze disponibili: la numerazione di Airbnb pare infatti essere una semplice progressione di numeri, dove ad ogni nuovo annuncio si associa un ID pari a quello precedente +1. Sebbene la criticità nella raccolta dati di InsideAirbnb sollevata dalla ricerca sia concreta, essa riguarda appunto una sola parte dell'intero dataset, in particolare una piccola quota del totale dei listings: nel test effettuato su Los Angeles solo lo 0.36% dei listings presentava delle recensioni "false positive".

La ricerca indica inoltre che la trascurabilità del fenomeno dipende anche dal numero di ID esperienze attive su Airbnb, suggerendo che al crescere di tali annunci andrebbero

¹⁹ insideairbnb.com

²⁰ Incorrect Data in the Widely Used Inside Airbnb (2021); Abdulkareem Alsudais

naturalmente a crescere il numero di false positive. Se all'epoca per San Francisco si avevano 1500 esperienze su 32029 listings (4.6%), oggi 2025 registriamo nelle città italiane una quota media di "esperienze" rapportate ai "listings" pari all'1%, evidenziando come la diffusione dell'offerta "esperienze" rimanga nettamente minoritaria rispetto al numero di listings.

Tali considerazioni permettono di esprimere un giudizio positivo circa la qualità dei dati raccolti da InsideAirbnb in materia di recensioni dei listings.

Questa informazione è rilevante dato che il numero di recensioni viene utilizzato per stimare il numero di prenotazioni: a partire dal "Modello San Francisco", si è ipotizza 1 recensione ogni 2 prenotazioni, una scelta più conservativa rispetto a quella del modello originale sviluppato dall'amministrazione di San Francisco. Occorre comunque evidenziare che il numero di recensioni è sì un dato rilevante, ma non pregiudica il conteggio di listings assoluto e di quelli attivi, bensì eventualmente il numero di notti prenotate e quindi le rendite annue medie.

8.3. Confronto dati InsideAirbnb – AirDna:

Successivamente si è quindi deciso di "testare" ulteriormente l'affidabilità del database InsideAirbnb confrontando alcune sue metriche principali con quelle disponibili nella versione "free" del servizio AirDna, "leading provider of data and analytics for the ... short-term rental industry ... , to empower hosts, investors, and businesses with the most accurate tools to succeed in the vacation rental space.". Consultazione dati effettuata in Aprile 2025.

Comune	Annunci				di interesse case				incasso lordo medio intera casa	
	InsideAirbnb	solo attivi	AirDna	con +1 recensione	InsideAirbnb	solo attivi	AirDna	con +1 recensione	InsideAirbnb	AirDna
Bergamo	1414	1059	1208	1054	1107	872	1028	896	10,575 €	24,100 €
Bologna	4408	3439	4231	3854	3523	2850	3521	3215	20,203 €	29,700 €
Firenze	12477	9662	9561	8644	10497	8322	8467	7676	22,950 €	43,100 €
Milano	16144	11593	16534	14703	14068	10399	15272	13605	11,475 €	30,300 €
Napoli	10271	6141	7927	6111	6518	4648	5710	4698	9,717 €	22,000 €
Roma	34542	25149	28553	24782	25911	20317	23464	20557	15,456 €	46,900 €
Venezia	7921	6453	7133	6566	6198	5267	6010	5557	22,311 €	51,200 €

Note alla tabella: [InsideAirbnb attivi: listings con almeno 1 notte prenotata (quindi almeno 1 recensione) negli ultimi 12 mesi]; [AirDna con +1 recensione: listings con almeno 1 recensione nel loro storico]

- InsideAirbnb sottostima il calcolo dei proventi perché nel calcolo del numero medio di notti prenotate considera anche i listings con 0 notti prenotate negli ultimi 12 mesi (dato spesso consistente), da considerarsi invece come "non attivi" e quindi fuori dall'analisi. Questi "outliers" spingono al ribasso la media delle prenotazioni, che moltiplicata per il soggiorno medio restituisce una stima eccessivamente conservativa dei ricavi annui. Questo si conferma e appare ancora più evidente quando andiamo a confrontare i dati sui ricavi annui con le stime di AirDna.
- I dati sul numero di listings convergono tra InsideAirbnb e AirDna se si applicano dei filtri per cogliere solo i listings "attivi". Su InsideAirbnb il filtro applicato è stato sottrarre al numero totale di listings quelli che negli ultimi 12 mesi presentano zero recensioni. Su AirDna è possibile solo escludere quelli che non hanno mai ricevuto una recensione, tenendo dentro potenzialmente listings attivi in passato ma non più oggi.

A questo si spiega il maggior numero di listings rilevabile su AirDna nei casi di Milano e Bologna. Meno chiara risulta invece essere la differenza di circa 900 listings nel caso di Firenze.

- Alcune differenze riscontrabili nel numero di listings tra i due dataset possono essere imputabili all'impiego di una diversa finestra temporale

A valle delle verifiche effettuate si possono trarre le seguenti conclusioni:

- Il numero di listings indicati da InsideAirbnb è coerente con quelli riportati da un servizio privato di raccolta dati STR come AirDNA
- La stima dell'occupazione media per ciascuna città, se non epurata dagli annunci presenti sul portale ma non attivi negli ultimi 12 mesi (come nel caso dell'indagine OMI), risulta ampiamente sottostimata e suggerisce di tenere maggiormente in considerazione il dato fornito da AirDna

Bibliografia

- *Rapporti ISTAT su Turismo*. ISTAT. [Link](#)
- Albuquerque, H.; Quintela, J.A.; Marques, J. (2024). *The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists' and Residents' Perspectives*. Urban Sci. 2024, 8, 83
- Edoardo Raggi. (2020). *I servizi offerti nel mondo dell'ospitalità: Airbnb e il settore alberghiero*. Politecnico di Torino.
- news.airbnb.com. *La notte più prenotata di sempre*. [Link](#)
- news.airbnb.com. *Aggiornamento di Airbnb: primavera 2024*. [Link](#)
- agendadigitale.eu. *Airbnb e gli affitti brevi in Italia: le prospettive di un mercato in forte ascesa*. [Link](#)
- Erika Ghirardo; Luca Marignoli; Maurizio Festa. (2024). *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*.
- *Database InsideAirbnb*. InsideAirbnb. [Link](#)
- *Database AirDna*. AirDNA. [Link](#)
- Sri Rahayu Hijrah Hati; Tengku Ezni Balqiah; Arga Hananto; Elevita Yulianti. (2021). *A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective*.
- Keren Horna , Mark Merantea. (2017). *Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston*.
- Kassoum Ayoub, Marie-Laure Breuille; Camille Grivault; Julie Le Gallo. (2019). *Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities*.
- Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, Mariona Segú. (2020). *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*.
- Tortuga Policy Reports. (2023). *Airbnb e il mercato immobiliare italiano*.
- C. Agnoletti, C. Ferretti e F. Viviani. (2024). *La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni: alcune evidenze dal caso italiano*.
- Milena Almagro, Tomas Domínguez-lino. (2024). *Location Sorting and Endogenous Amenities: Evidence from Amsterdam*.
- Alessandro Nalin , Leonardo Cameli, Claudio Lantieri , Margherita Pazzini , Andrea Simone and Valeria Vignali. (2023). *Unveiling the Socio-Economic Fragility of a Major Urban Touristic Destination through Open Data and Airbnb Data: The Case Study of Bologna, Italy*.