

In Italia, in soli 7 anni, un milione di posti letto sono finiti su Airbnb

Tra il 2017 e il 2024, l'offerta di alloggi su Airbnb nel nostro Paese è letteralmente esplosa. Si è infatti passati da 494mila a 754mila unità attive, con una crescita netta di 260mila appartamenti che, considerando la capienza media, si traducono in circa un milione di posti letto finiti sul mercato degli affitti brevi. Un fenomeno - fotografato dall'ultimo report realizzato dal Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino sulla base dei dati AirDNA - che ha generato un giro d'affari triplicato in pochi anni, passato da 2,5 a 8,8 miliardi di euro. Il suo impatto, tuttavia, sta trasformando profondamente il volto delle città italiane, con alcune di queste ([Firenze](#) su tutte) che si stanno dotando di meccanismi di regolazione per tutelare i residenti, [soffocati](#) sempre più dal fenomeno del turismo di massa.

Il [rapporto](#), dal titolo *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024*, racconta di una crescita che non accenna a fermarsi. Nel 2024 **le notti prenotate hanno superato i 53 milioni**, più del doppio rispetto ai 23 milioni del 2017, mentre il tasso di occupazione medio è salito del 72%. Parallelamente, il prezzo medio a notte è aumentato del 50%, raggiungendo i 167 euro. Nel 2024 il giro d'affari complessivo ha raggiunto 8,82 miliardi di euro, contro i 2,5 miliardi del 2017 (incremento del 242%). **La redditività media per singolo alloggio è più che raddoppiata**: da 5.200 a 11.700 euro annui, un valore che supera ampiamente il canone medio di un contratto di locazione ordinario (5.945 euro). La distribuzione territoriale è profondamente disomogenea. Roma guida la classifica con 47.000 unità, seguita da Milano (38.000) e Firenze (17.000). Ma le crescite più impressionanti si registrano al Sud: Bari +250%, Napoli +98%, Catania +90%. A Venezia un alloggio Airbnb rende in media 31.241 euro l'anno, a Roma 24.152, a Firenze 23.912.

Dietro questi numeri si cela una trasformazione imponente. Se l'84% degli host sono ancora piccoli proprietari con una o due abitazioni, sono i grandi gestori (appena **l'1,3% del totale**) a controllare ormai **il 25% dell'offerta**, con una media di 42 immobili a testa. I *large host* sono aumentati del 77% dal 2017 e si aggiudicano il 37% dei ricavi complessivi (3,3 miliardi di euro), grazie a performance superiori: 235 euro a notte contro 137, e un reddito medio per unità di 17.900 euro contro gli 8.500 dei piccoli proprietari. Come evidenziato dagli esperti del Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino, Francesco Chiodelli e Mara Ferreri, «in Italia, la locazione breve attraverso Airbnb ha influenzato profondamente non solo il settore dell'offerta turistica ma anche, più in generale, **il panorama residenziale, sociale e commerciale di molti territori**, divenendo per questo argomento di acceso dibattito pubblico, politico e accademico». Gli studiosi aggiungono inoltre che «su questo sfondo, appare utile fornire dati aggiornati che permettano di comprendere il fenomeno a diverse scale territoriali come base per una riflessione accademica robusta, un discorso pubblico consapevole e politiche pubbliche efficaci». La fitta presenza di appartamenti

In Italia, in soli 7 anni, un milione di posti letto sono finiti su AirBnb

turistici ha infatti un effetto diretto non solo sul settore turistico, ma anche su quello [immobiliare](#) (facendo per esempio lievitare il prezzo degli affitti) e, in generale, sul costo della vita per i residenti.

Per correre ai ripari, l'Italia ha introdotto il [decreto-legge 145/2023](#) con l'obbligo del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per frenare l'irregolarità, mentre Comuni come Firenze hanno applicato norme drastiche bloccando i nuovi annunci tanto nell'area UNESCO quanto in quelle limitrofe (quest'ultima proposta è attualmente al vaglio del Consiglio Comunale). Tuttavia, le analisi internazionali dimostrano che i provvedimenti meramente simbolici o di censimento producono **effetti modesti**; la chiave risiede in una governance strutturata e nella cooperazione diretta con i portali digitali, oggi potenziata dal nuovo *Digital Service Act* europeo. Il report del Politecnico lo ribadisce con chiarezza: non siamo più di fronte a un fenomeno spontaneo di economia collaborativa, ma a un comparto strutturato che richiede **regole trasparenti e strumenti di governance adeguati** per bilanciare sviluppo turistico e diritto all'abitare.



Stefano Baudino

Laureato in Mass Media e Politica, autore di dieci saggi su criminalità mafiosa e terrorismo.

Interviene come esperto esterno in scuole e università con un modulo didattico sulla storia di Cosa nostra. Per *L'Indipendente* scrive di attualità, politica e mafia.