



Come Airbnb ridisegna le città italiane

Crescita degli affitti brevi, professionalizzazione degli host, pressione sul mercato abitativo e nuove sfide per governance e diritto all'abitare in "AirMap. Airbnb nelle città italiane", ricerca coordinata dal Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino

TORINO. Negli **ultimi 15 anni**, piattaforme come Airbnb hanno **modificato in profondità il rapporto tra turismo, abitare e mercato immobiliare urbano**. Nato come modello di "sharing economy", il fenomeno degli affitti brevi si è progressivamente trasformato in una **vera e propria infrastruttura economica** capace di incidere sulla disponibilità di alloggi, sui valori immobiliari, sulla composizione sociale dei quartieri e persino sulle politiche urbanistiche delle città. In molti contesti europei, dalla pressione turistica nei centri storici alla difficoltà di accesso alla casa per residenti e studenti, gli effetti di questa trasformazione sono ormai evidenti e al centro del dibattito pubblico.

"[AirMap. Airbnb nelle città italiane](#)", presentato il 22 maggio a Torino, è un progetto di ricerca coordinato dal [Future Urban Legacy Lab \(FULL\)](#) del **Politecnico di Torino** (Marco Allegra, Francesco Chiodelli, Loris Servillo, Matteo Beltramo e Francesca Cassiani) che vuole costruire una base analitica aggiornata e comparabile sulle dinamiche delle locazioni brevi nelle città italiane, superando letture episodiche o esclusivamente turistiche del fenomeno. La ricerca nasce dalla necessità di comprendere come il mercato degli short-term rental stia **modificando**

non soltanto l'economia urbana, ma anche la geografia dell'abitare, con effetti sempre più evidenti sui mercati della locazione ordinaria e sulla disponibilità di alloggi. E con sfide e richieste sempre più importanti per i decisori pubblici e le governance urbane, per strumenti urbanistici locali e politiche differenziate e sovralocali che siano capaci di affrontare il fenomeno e regolare gli effetti della turistificazione sui quartieri e anche sul diritto all'abitare.

Indagine su 15 capoluoghi

AirMap ha **costruito un database articolato e dettagliato**, basato sui dati dell'azienda statunitense AirDNA, fondato su tre livelli di raccolta dati (un database delle proprietà, uno mensile e uno giornaliero) e annunci che registravano almeno un giorno prenotato o disponibile. La ricerca ha considerato **15 città italiane con i loro sistemi locali del lavoro**: Torino, Genova, Milano, Bergamo, Venezia, Trieste, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Catania, Reggio Calabria e Cagliari sono state **raggruppate in 4 cluster omogenei** in base alle caratteristiche dei loro mercati, saturi o emergenti. Ha **analizzato oltre 225.000 annunci attivi** nel solo 2024, il 77,4% dei quali riguarda intere abitazioni, dato che evidenzia quanto il fenomeno incida direttamente sul patrimonio residenziale ordinario. Nel 2024 le piattaforme hanno generato oltre **21 milioni di notti prenotate e prodotto oltre 3 miliardi di euro di ricavi nelle aree urbane analizzate**. Dal 2017 gli annunci sono aumentati complessivamente di circa 58.000 unità.

Il fenomeno **non riguarda solo le città, ma si estende anche ai comuni contermini**. Mentre in 8 anni nelle città la presenza sul mercato di intere abitazioni ha visto un incremento percentuale di 13 punti (dal 64,3% al 77%), i comuni ha visto una crescita importante (27.519 unità nel 2017 nel 2024 sono diventate 43.053, in grande prevalenza intere abitazioni).

Un settore sempre più professionalizzato

Uno degli aspetti più rilevanti emersi riguarda la **crescente professionalizzazione di un settore ormai molto lontano dall'economia "della condivisione"** di cui Airbnb è stato a lungo uno degli esempi più significativi.

La ricerca distingue tra **small host, medium host e large host**, ossia operatori che gestiscono oltre dieci unità. Bari, Trieste, Cagliari, Genova, Milano e Bologna sono le città che registrano la crescita più significativa degli operatori professionali, con Bari che, con il suo

+22% dal 2017 al 2024, registra la crescita maggiore. Milano, Venezia e Firenze rappresentano invece i mercati più "industrializzati": in queste città circa un annuncio su tre è controllato da grandi gestori.

Un mercato redditizio ma con forti asimmetrie

Il mercato degli affitti brevi ha ormai **abbandonato la dimensione originaria della condivisione domestica**, trasformandosi in **un ecosistema economico strutturato e altamente redditizio**. Guardando ai ricavi, le storiche città d'arte guidano la classifica: Venezia è la città più redditizia, con oltre 30.000 euro di ricavo per unità (quasi raddoppiato rispetto al 2017), seguita da Roma e Firenze (entrambe oltre 23.000 euro, con Roma cresciuta dai quasi 8.000 euro e Firenze dai quasi 9.000 del 2017). Fanalino di coda è Reggio Calabria con 3.405 euro.

Parallelamente emergono **forti asimmetrie territoriali**: città mature come Roma, Venezia e Firenze mostrano segnali di **saturazione**, mentre mercati emergenti come Bari, Genova o Catania crescono a ritmi molto più rapidi. Bari, in particolare, registra un aumento del 245% delle unità tra il 2017 e il 2024.

Mercati saturi: Roma, Bologna, Venezia, Milano e Firenze

Il primo cluster raccoglie **le città dove Airbnb ha raggiunto un elevato livello di consolidamento**. Roma, Milano, Venezia, Bologna e Firenze mostrano infatti crescite relativamente contenute rispetto ai mercati emergenti, ma su basi già enormi: **Roma** supera i 47.000 annunci nel 2024, Milano cresce del 44% rispetto al 2017 diventando il secondo mercato italiano, mentre **Firenze** e **Venezia** confermano livelli di forte saturazione turistica.

In queste città emerge con chiarezza la progressiva professionalizzazione dell'offerta: **pochi large host controllano quote sempre più rilevanti del mercato**, fino a oltre il 30% degli alloggi in alcuni casi. Parallelamente aumenta il peso delle intere abitazioni, segnale di una progressiva finanziarizzazione della casa. Il fenomeno **resta fortemente concentrato nei centri storici**, ma si osserva anche una diffusione verso quartieri periferici e comuni limitrofi, favorita da infrastrutture e trasporti pubblici. A Milano, ad esempio, l'espansione segue le nuove linee metropolitane, mentre a Venezia il fenomeno si estende verso Mestre e le aree meglio collegate alla rete ferroviaria. In tutti i casi cresce la pressione sul mercato abitativo ordinario,

con effetti evidenti sull'aumento dei canoni di locazione e sulla trasformazione delle funzioni residenziali.

Mercati in forte espansione: Torino, Napoli e Palermo

Torino, Napoli e Palermo rappresentano mercati già strutturati ma ancora in forte crescita. Dal 2017 al 2024 gli annunci aumentano tra il 50% e il 100%, con **Napoli che registra quasi un raddoppio dell'offerta**. In queste città Airbnb **si concentra prevalentemente nei centri storici**, spesso ancora fortemente abitati, creando una **competizione diretta tra turismo e residenza**. Anche qui dominano le intere abitazioni, con percentuali superiori all'80%, segnale di una progressiva sostituzione della funzione abitativa tradizionale.

I **large host restano numericamente limitati**, ma crescono rapidamente e mostrano un forte interesse verso mercati considerati ancora "aperti". Le analisi territoriali evidenziano una progressiva espansione verso quartieri limitrofi e comuni dei sistemi locali del lavoro, dove il turismo intercetta nuove opportunità legate alla costa, ai collegamenti infrastrutturali o ai poli culturali. A Palermo e Napoli il fenomeno si sovrappone a contesti urbani fragili e vulnerabili, mentre a Torino emerge il rapporto tra struttura urbana e distribuzione degli alloggi brevi. **La crescita economica del comparto è molto elevata e rende Airbnb un settore sempre più attrattivo**, con effetti destinati a incidere sulle politiche urbane e sulla disponibilità di alloggi residenziali.

Mercati emergenti: Bari, Bergamo, Genova e Catania

Il terzo cluster raccoglie città che negli ultimi anni hanno registrato le crescite più spettacolari. **Bari è il caso emblematico**: gli annunci aumentano di oltre tre volte rispetto al 2017, mentre i pernottamenti crescono quasi del 600%. Anche **Catania, Genova e Bergamo** mostrano incrementi molto consistenti, sostenuti da nuove dinamiche turistiche e da strategie territoriali specifiche. In queste città il turismo breve appare come un fenomeno relativamente recente, ma già capace di modificare profondamente il mercato immobiliare e l'economia urbana. Gli interi appartamenti superano ovunque il 70% dell'offerta, indicando un utilizzo sempre più commerciale del patrimonio abitativo. Le mappe mostrano una **diffusione "a macchia d'olio" dai centri storici verso quartieri limitrofi**, accompagnata da un aumento dei valori immobiliari. Il fenomeno assume caratteristiche differenti a seconda dei contesti: a Bergamo

pesa il ruolo dell'aeroporto e della vicinanza a Milano, mentre nelle città costiere il turismo balneare continua a rappresentare un motore fondamentale. Anche qui emerge il ruolo crescente di operatori professionali e gruppi imprenditoriali attivi su scala nazionale.

Mercati minori e stabili: Trieste, Reggio Calabria e Cagliari

L'ultimo cluster comprende città più piccole e periferiche, caratterizzate da mercati meno estesi ma comunque interessati da processi di crescita e consolidamento. Trieste supera i 2.000 annunci nel 2024, Cagliari i 3.600, mentre Reggio Calabria resta sotto quota 1.000 ma con dinamiche comunque significative.

In tutti i casi **aumenta la presenza dei large host** e **cresce il peso delle intere abitazioni**, confermando un'evoluzione simile a quella osservata nei mercati maggiori. Anche qui il fenomeno **parte dai centri storici e dalle aree centrali per poi espandersi** verso quartieri semicentrali e periferici. **Cagliari** presenta un caso particolare: il sistema locale del lavoro è stato esteso per includere località turistiche come Villasimius e Santa Margherita di Pula, evidenziando l'integrazione tra turismo urbano e balneare. **Trieste** mostra invece una crescita diffusa lungo il sistema locale, mentre **Reggio Calabria** mantiene dimensioni più contenute ma con una presenza ancora significativa di stanze private rispetto alla media nazionale. Il cluster dimostra come il **turismo short term non riguardi più soltanto le grandi città d'arte**, ma coinvolga ormai anche contesti intermedi e periferici, con effetti che richiedono strumenti di analisi e regolazione sempre più calibrati sulle specificità territoriali.

About Author



Laura Milan

Architetto e dottore di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica, si laurea e si abilita

all'esercizio della professione a Torino. Iscritta all'Ordine degli architetti di Torino, lavora per diversi studi professionali e per il Politecnico di Torino, come borsista e assegnista di ricerca. Ha seguito mostre internazionali, progetti e pubblicazioni su Carlo Mollino e dal 2002 collabora con "Il Giornale dell'Architettura", dove segue il settore dedicato alla formazione e all'esercizio della professione. Dal 2010 partecipa attivamente alle iniziative dell'Ordine degli architetti di Torino, come membro di due focus group (Professione creativa e qualità e promozione del progetto) e giurata nella 9° e 10° edizione del Premio Architetture rivelate. Nel 2014 fonda lo studio Comunicarch con Cristiana Chiorino, che, focalizzato sulla comunicazione dell'architettura, fa anche parte del network internazionale Guiding Architects. Co-fondatrice nel 2017 dell'associazione Open House Torino, è attualmente caporedattrice de "Il Giornale dell'Architettura" e curatrice de "Il Giornale dell'architettura, il nostro primo podcast".

[See author's posts](#)

 [Condividi](#)