



Bari: più turismo, meno diritti

Il boom degli affitti brevi sta trasformando un luogo di transito in una destinazione internazionale. Così si riduce l'accessibilità abitativa, si accentuano le disuguaglianze e si presentano nuove sfide alla pianificazione urbana. Numeri e mappe tra economie ed esigenze collettive

BARI. La questione su **quali futuri siano possibili per le città del Mezzogiorno** si gioca, sempre più spesso, sul **terreno dell'abitare e delle diverse forme in cui esso si esplica**. Nel caso del mercato degli affitti brevi la domanda è ancor più complessa se si osservano i trend in atto e, in particolare, la **turistificazione di città costiere come Bari**, in cui è in corso una trasformazione strutturale che sta ridisegnando in profondità le condizioni urbane. Oggi è in discussione una lunga narrazione, retorica e positiva, su una città in cui **la pressione turistica** rappresenta una nuova forma di dipendenza economica.

Negli ultimi anni la narrazione politica ha dato al **turismo un ruolo di mitigatore del gap di sviluppo** del Mezzogiorno, ponendo le città d'arte e/o costiere del sud in linea con i trend economici nazionali di crescita. Il turismo **non è stato dichiaratamente inteso come una forma di sfruttamento**, né tuttavia le politiche di promozione territoriale sono rimaste prive di impatti estrattivi sul territorio. **L'assenza di strumenti di governo** dei processi strettamente collegati al turismo, in particolare sui patrimoni abitativi, ha comportato che **i suoi benefici si siano distribuiti in modo asimmetrico**, concentrandosi su chi possiede immobili o gestisce

piattaforme digitali, scaricando i costi sulla popolazione residente esterna a tale economia.

Da snodo infrastrutturale a meta turistica

A Bari, la diffusione degli affitti brevi tramite la piattaforma Airbnb segnala un'evoluzione del fenomeno turistico che **assegna alla città caratteristiche proprie**. Per lungo tempo Bari è stata percepita soprattutto come uno **snodo infrastrutturale**, una destinazione a cui giungere, grazie alla presenza di compagnie low cost nell'aeroporto, per poi spostarsi verso le aree più ambite della Puglia come la Valle d'Itria, il Salento e il Gargano.

Tuttavia, negli ultimi 7 anni ha integrato la funzione di luogo di transito con quella di meta turistica, **registrando un forte aumento degli affitti brevi**. I numeri mostrano trend di rapida e significativa crescita che stanno trasformando strutturalmente, profondamente e molto rapidamente la città.

Tra 2017 e 2024 le **unità abitative offerte su Airbnb sono triplicate, superando quota 4.500**, mentre i posti letto hanno oltrepassato i 15.000. Le notti prenotate sono aumentate di quasi 7 volte, passando da meno di 80.000 a oltre mezzo milione. Le unità attive sono triplicate, passando da 1.307 a 4.504, registrando la crescita di gran lunga più alta tra le città italiane. Anche a Bari, quindi, non si tratta più di sharing economy attraverso l'abitazione, ma della trasformazione di questa in una attività imprenditoriale di grande interesse. Anche la domanda è cresciuta, superando l'offerta: le notti prenotate si sono moltiplicate per quasi 7 volte, da meno di 80.000 nel 2017 a oltre mezzo milione nel 2024, segnando dati fra i più rilevanti nell'intera penisola italiana.

Un mercato abitativo sempre più difficile

Come diretta conseguenza dell'espansione della domanda, si registra un **forte miglioramento delle performance degli immobili offerti alla locazione breve**. Il tasso di occupazione è passato dal 25% al 48%, mentre la tariffa media giornaliera è salita da 60 a oltre 100 euro. I ricavi medi per singola unità hanno così raggiunto quasi 12.000 euro annui, valore superiore anche alla media nazionale. Il volume d'affari è passato dai 4,7 milioni di euro del 2017 ai 53,9 milioni del 2024.

Anche il numero degli host è cresciuto, da 845 a 2.186, mentre è cambiata la struttura del mercato, con un progressivo e radicale ingresso di gestori fortemente professionalizzati, i

cosiddetti “large host”, cioè soggetti imprenditoriali che gestiscono più di dieci alloggi e che oggi arrivano a controllare circa un quarto dell’offerta complessiva. Nel caso barese, la componente dei grandi gestori cresce in maniera marcata nell’ultima parte del periodo analizzato, segnalando una progressiva finanziarizzazione del mercato degli affitti brevi che avvicina la città a dinamiche già consolidate nelle destinazioni mature del Centro-Nord. La progressiva sostituzione del piccolo proprietario con soggetti strutturati e orientati alla rendita ha implicazioni dirette sugli assetti futuri del mercato abitativo e sulla capacità dei residenti di accedere a un alloggio a condizioni sostenibili. La relazione fra l’aumento degli affitti turistici brevi e la variazione media dei canoni di locazione è chiara: **per chi non ha case di proprietà, vivere a Bari è diventato molto più difficile.**

Murattiano, Città Vecchia, Libertà, Madonnella: la polarizzazione geografica

Il fenomeno ha una **fortissima polarizzazione geografica all’interno di Bari**. Due terzi delle attività si localizzano in solo quattro quartieri: il 29% nel Murattiano, il 14% nella Città Vecchia, il 12% nel Libertà e il 9% a Madonnella. I quartieri centrali sono i più colpiti dal fenomeno, con ricaduta anche sui quartieri limitrofi, sicuramente meno attrattivi dal punto di vista turistico, secondo una traiettoria che tuttavia non segue la linea di costa ma penetra nella città moderna.

Sebbene a Bari l’indice di intensità turistica elaborato dal Touring Club Italiano (2024) su scala regionale sia più basso rispetto ad altre realtà, in relazione alla scala demografica si comprende quanto sia più rilevante l’impatto assoluto; inoltre, la **crescita dell’ultimo biennio indica che il fenomeno è ancora in espansione**, sfatando la descrizione del capoluogo come mero snodo.

Il **valore di pressione turistica** (numero dei posti letto disponibili diviso il numero di abitanti per sezione di censimento) raggiunge un rapporto medio del 4%. Tale valore sale però a 25% nella Città Vecchia, a 14% nel Murattiano, a 10% a Madonnella, mentre è al 4% nel Libertà (quartiere solo parzialmente interessato). Inoltre, è stato calcolato che nella città Vecchia ci sono 19 appartamenti interamente destinati ad Airbnb ogni 100 appartamenti occupati; valori anche molto maggiori in alcune porzioni del quartiere. Nel Murattiano sono 8, a Madonnella 6.

Successo e inaccessibilità, le facce di una stessa medaglia

Il **successo turistico** di Bari è da osservare per gli **impatti positivi** ma anche per gli **effetti negativi**, che esortano un attento governo urbano del fenomeno e la diffusione di narrazioni “informate”.

La città oggi rischia di compromettere l'interazione tra le diverse realtà urbane, tra pianificazione pubblica, iniziative collettive e attività private, e di **diventare progressivamente inaccessibile per i suoi abitanti**, generando disequilibri e disuguaglianze sociali e spaziali. La riduzione delle possibilità di alloggio per i residenti, in particolare per le fasce a minor reddito, **ostacola anche l'accoglienza di nuovi abitanti**, come studenti universitari, professionisti, giovani coppie e, più in generale, tutti coloro che intenderebbero “ritornare” a vivere nel Sud.

Questo delicato equilibrio produce una forte tensione urbana e prefigura possibili sviluppi distopici della città, che si auspica possano essere regolati dalla politica attraverso una **nuova normativa sugli affitti brevi** e mediante strumenti di governo del territorio capaci di orientare e controllare tali dinamiche nell'ambito di una discussione pubblica aperta e partecipata.

Immagine di copertina: la Città Vecchia di Bari

Per approfondire

Considerazioni svolte a partire da “Chi gestisce Airbnb a Bari (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024”, studio inter-universitario curato da Gianfranco Viesti (Università degli Studi di Bari) e Mariella Annese, Fabrizio D'Alessandro e Gaia Caricola (Politecnico di Bari), disponibile su: <https://full.polito.it/airmap>

Proprio a partire dalla [ricerca](#), questo articolo rientra in un ciclo che dedichiamo alle trasformazioni indotte dal turismo - e in particolare dal fenomeno Airbnb - in alcune città italiane.

About Author



Mariella Annese

Mariella Annese (1976), pugliese, si laurea e consegue il titolo di PhD all'Università di Roma Tre. È ricercatrice in urbanistica presso il Dipartimento ArCod del Politecnico di Bari, dove svolge attività di ricerca sui territori della contemporaneità. Ha condotto ricerche sugli impatti delle dinamiche insediative e turistiche nel paesaggio costiero come membro di cluster nazionali di ricerca (TAMClab, Urban@it). È autrice di saggi sul tema della rigenerazione urbana e del libro Territori del progetto. Tra urbanistica e paesaggio (Libria 2020). Nel 2008 ha fondato con Milena Farina lo studio factory architettura, la cui attività ha ricevuto premi e riconoscimenti. Dal 2021 è direttrice esecutiva di Urban@it.

[See author's posts](#)

[**+** Condividi](#)