il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



La nuova identità turistica di Catania

Da nodo infrastrutturale a meta autonoma. Il mercato di affitti brevi, con il fenomeno Airbnb, è in forte crescita e si concentra nei quartieri centrali. Ma anche alcune zone periferiche vedono una trasformazione che innesca effetti anomali nel mercato immobiliare. Per esempio il calo degli affitti

Questo articolo rientra nel ciclo di approfondimenti che dedichiamo alle trasformazioni indotte dal turismo – e in particolare dal fenomeno Airbnb – sulla base dei primi risultati della ricerca AirMap – FULL | the Future Urban Legacy Lab. L'obiettivo è offrire uno sguardo critico su alcune città italiane.

CATANIA. Le piattaforme di affitti di breve durata stanno ridisegnando le dinamiche economiche, sociali e spaziali di numerose città, innescando processi complessi che incidono su forme e funzioni dell'abitare e sollevano interrogativi rilevanti sul diritto alla città. **Catania rappresenta un caso emblematico** che, da un lato, si allinea a tendenze riscontrate in altre città italiane e, dall'altro, rivela specificità connesse alle caratteristiche del mercato immobiliare locale e alla trasformazione socio-economica che ha investito la città negli ultimi anni.

Un contesto di fragilità

Per decenni Catania è stata considerata un **semplice nodo infrastrutturale** per la presenza

dell'aeroporto, una tappa intermedia per approdare a destinazioni turistiche ben più rinomate del versante orientale, come l'Etna, Siracusa o Taormina. Negli ultimi anni si è invece sempre più imposta come **meta turistica grazie all'attrattività del patrimonio storico-culturale, tra cui un centro storico barocco** esito della ricostruzione post terremoto del 1693 dichiarato nel 2002 patrimonio mondiale Unesco, e il consolidamento del ruolo strategico dell'aeroporto che nel 2025 ha superato i 12 milioni di passeggeri, con il concomitante incremento delle compagnie low cost operanti nello scalo.
A questo si aggiunge la tendenza, ricorrente nel contesto sudeuropeo, a **identificare nel turismo un volano di sviluppo locale a fronte delle difficoltà socio-economiche** di una città che incarna le debolezze stratificate del Mezzogiorno, tra **tassi crescenti di migrazione**, **livelli di disoccupazione sopra la media nazionale** e le crisi ricorrenti di una governance locale frammentata e spesso instabile.
Questo si riflette **nell'incremento significativo delle presenze**: secondo dati Istat, dalle 582.543 del 2008, le presenze salgono a quasi 800.000 nel 2016 e, dopo il crollo portato dalla pandemia, arrivano a **più di 1 milione nel 2023**. Nel 2024 si sono attestate a 946.019, mentre gli arrivi sono stati 457.085; gli esercizi ricettivi alberghieri ed extra-alberghieri sono 427 per un totale di 8.820 posti letto.

Incrementi esponenziali

La città, che oggi si posiziona al **9° posto per numero annunci su Airbnb tra le 14 città metropolitane italiane e 3° dopo Napoli e Palermo tra quelle del sud Italia**, si distingue per un mercato relativamente "giovane" degli alloggi turistici su Airbnb, che ha registrato una netta espansione degli annunci a partire dal 2017, più evidente rispetto a ad altri mercati urbani dove il fenomeno è più consolidato e maturo, o addirittura saturo, come Venezia.
Tra il 2017 e il 2024, con una forte accelerazione nel 2023, la città ha registrato un **incremento degli annunci su Airbnb del 90%**, tasso superiore alla media nazionale di incremento del 52%, passando dai 3.265 nel 2017 ai 6.143 nel 2024. La **domanda è più che triplicata**, passando dalle 179.642 notti prenotate nel 2017 alle 589.668 nel 2024. Il relativo **volume d'affari è aumentato del 390%,** passando da circa 10 milioni di euro nel 2017 a oltre 49 milioni nel 2024. I ricavi medi per annuncio sono aumentati da circa 3.105 euro nel 2017 a circa 8.080 nel 2024 (+160%), sebbene al di sotto della media nazionale di 11.700 euro e di gran

lunga inferiori a quelli di città turistiche come Roma (24.152 euro) o Venezia (31.241 euro).
In linea con le dinamiche riscontrate alla scala nazionale, anche a Catania si registra una tendenza verso **l'affitto di interi appartamenti**, pari nel 2024 al 74,1% del totale degli annunci (nel 2017 erano il 62,1% del totale), piuttosto che di altre tipologie di alloggi come stanze private o condivise. Gli **host** che gestiscono gli annunci **sono cresciuti del 77,4%, più del doppio rispetto alla crescita media nazionale** (36%). In relazione al loro profilo, nel 2024 gli small host, che gestiscono 1 o 2 unità abitative, sono pari al 77,8% del totale, al di sotto della media nazionale pari al 84%; i medium host, che gestiscono un numero di unità tra 3 e 10, sono il 19,42% del totale. Seppur in termini assoluti rimangano meno rilevanti, pari al 2,7% del totale, i large host, che gestiscono più di 10 unità, sono la categoria che ha registrato l'incremento maggiore (+91,5%), con un incremento significativo del numero medio di unità gestite (+171%), superando la crescita media nazionale del +136%.
La tendenza ad affittare interi appartamenti e la rilevanza crescente dei large host sono dati significativi che **smentiscono una retorica comune**: lungi dall'essere un fenomeno circoscritto di integrazione del reddito per piccoli proprietari, giudicato particolarmente rilevante in un tessuto socio-economico sofferente, **il fenomeno Airbnb si sta indirizzando verso la graduale professionalizzazione delle figure coinvolte nella filiera** e sempre meno incentrato sull'economia della condivisione che aveva caratterizzato gli albori della piattaforma.

Non solo centro storico

Per quanto riguarda la **distribuzione spaziale** degli annunci, Catania si allinea alle altre città italiane, registrando una concentrazione maggiore (1.500-2.500 unità/kmq) nei **quartieri del centro storico** dove si situano le principali attrazioni turistiche, come nei quartieri **Castello Ursino, Teatro Greco-Crociferi e Duomo**, quest'ultimo con valori di densità molto elevati (1.818 unità/kmq).
È interessante che questa tendenza alla concentrazione si riscontri anche in quartieri che, seppur localizzati nel perimetro del centro storico, **sono stati per anni esclusi dai circuiti turistici** perché caratterizzati prevalentemente da un patrimonio architettonico "minore", non di pregio, e da un tessuto socio-economico fragile, come nel caso di **Antico Corso o della Civita**, quest'ultimo storico quartiere di pescatori a ridosso dell'area portuale che, in virtù anche del consolidamento dell'industria crocieristica, è sempre più al centro di politiche di

sviluppo orientate al turismo.
La stessa tendenza si riscontra a **San Berillo, quartiere popolare extra moenia settecentesco**, marchiato dal degrado sin dal suo delinearsi e oggetto di un imponente programma postbellico di demolizione, ricostruzione e deportazione degli abitanti, funzionale alla realizzazione di un'arteria moderna che collegasse il centro città con la stazione. La porzione "sopravvissuta" allo sventramento, oggi caratterizzata dal **degrado del patrimonio edilizio e da sacche di marginalità economico-sociale**, ha registrato un incremento del 129% di annunci su Airbnb nel periodo considerato, a testimonianza di quanto la "frontiera" della piattaforma si stia espandendo anche in aree centrali precedentemente non sfiorate dal turismo.
Inoltre, è significativo che siano **comparsi annunci anche in quartieri semi-centrali o periferici caratterizzati da indici di marginalità socio-economica elevata** dove, seppur i numeri assoluti siano di gran lunga inferiori ai quartieri centrali, la crescita percentuale è stata consistente, come **Acquicella** o **Fortino**.

Affitti meno cari: un caso da studiare

A differenziare Catania dagli altri contesti metropolitani è **l'anomalia dei valori del mercato immobiliare**. In generale, in tutta la città tra il 2017 e il 2024 i valori degli affitti sono raddoppiati, mentre quelli delle compravendite diminuiti. Contrariamente ad altre città italiane dove le aree in cui Airbnb registra maggiori ricavi sono quelle in cui i valori locativi sono più alti, a Catania questo non avviene: **i valori dei canoni medi semestrali di locazione risultano in diminuzione in quei quartieri che presentano i maggiori aumenti in termini assoluti di unità attive su Airbnb** (+90%).
Secondo il **Sunia**, il Sindacato degli inquilini, intervenuto nel dibattito che è scaturito localmente dopo la pubblicazione del report sul quotidiano "La Sicilia" questa anomalia è riconducibile al fatto che **gli immobili di maggiore pregio sono interamente "fagocitati" dal mercato turistico**, lasciando al mercato residenziale quegli immobili in condizioni peggiori, destinati a famiglie a basso reddito e/o stranieri, che registrano canoni di locazione inferiore.
Questa interpretazione, certamente plausibile, rappresenta uno spunto di riflessione per ampliare la ricerca in città avvalendosi di altri metodi di indagine, per cercare di cogliere le sfumature di un processo ben complesso e articolato.

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Immagine di copertina: vista di Catania

Per approfondire
Considerazioni svolte a partire da "Chi gestisce Airbnb a Catania (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024", studio curato da Teresa Graziano, professoressa associata di Geografia economico-politica, Laura Saija, professoressa associata di Tecnica e pianificazione urbanistica, ed Eliana Fischer, docente a contratto di Urbanistica. La ricerca è disponibile su https://full.polito.it/airmap.
Con questo articolo si conclude il ciclo dedicato alle trasformazioni indotte dal turismo in alcune città italiane esemplificative di un processo su cui è necessario porre attenzione: Venezia, Bari, Torino,

Autore

Teresa Graziano

Teresa Graziano è professoressa associata di Geografia economico-politica dell'Università di Catania e giornalista pubblicista. Si occupa in prevalenza di gentrificazione e turistificazione, geografie del digitale e aree interne/marginali. È stata Visiting fellow/professor alla Royal Holloway University of London, l'Università di Barcellona, il Centre for Urban and Regional Development Studies della Newcastle University e la Fondation Maison Sciences de l'Homme di Parigi, dove è Directrice d'études Associée dal 2021. Dal 2020 è fiduciaria regionale della Società Geografica Italiana.