



ECONOMIA



Affitti brevi: come Airbnb è diventata un business per pochi grandi gestori

La locazione breve di Airbnb ha influenzato non solo il settore turistico ma anche il panorama residenziale, sociale e commerciale

Maurizio Bongioanni

12.05.2025



Il turismo mordi e fuggi Airbnb © SHansche/iStockPhoto

Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? È questa la domanda al centro del [report pubblicato dal Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino](#), firmato dai responsabili scientifici **Francesco Chiodelli** e **Mara Ferreri**. Lo studio, dedicato all'evoluzione degli affitti brevi in Italia tra il 2017 e il 2024, concentra l'attenzione su una delle piattaforme più influenti del settore: Airbnb. **I numeri parlano chiaro**: quello che un tempo era un fenomeno dell'economia collaborativa si è trasformato in un colosso imprenditoriale che, in molti casi, sfugge al controllo delle amministrazioni locali.

Se in passato a offrire ospitalità erano soprattutto piccoli proprietari con una stanza libera o una seconda casa da mettere a reddito, oggi il mercato degli affitti brevi è **sempre più in mano a gestori professionali**, capaci di controllare decine di appartamenti e intercettare una quota crescente dei ricavi del settore.



Unità attive nei capoluoghi metropolitani

Confronto 2017-2024

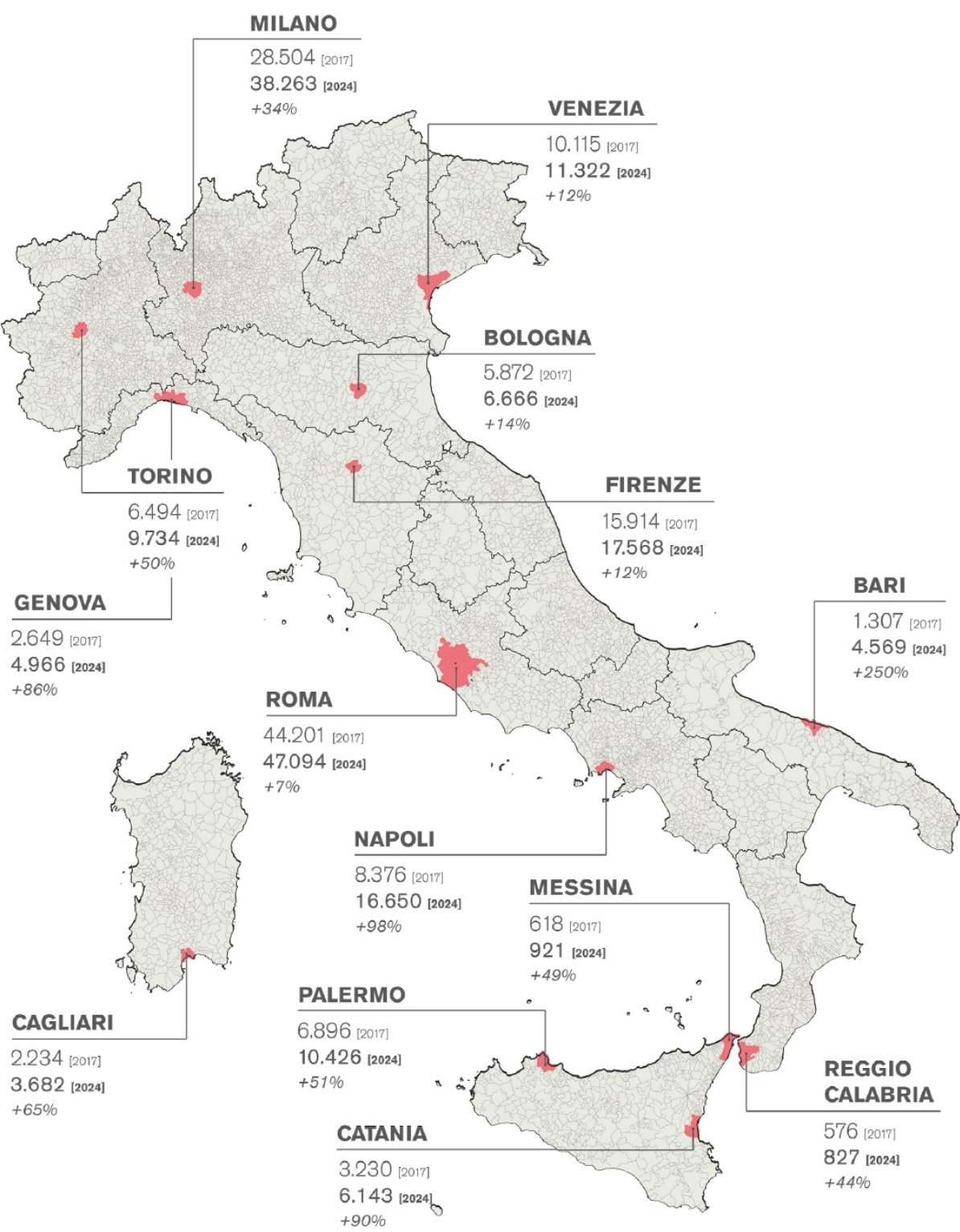


Immagine tratta del report “Chi gestisce davvero il mercato AirBnB? Short-term rentals in Italy from 2017 to 2024”

Un mercato che vale 8,8 miliardi di euro

La distribuzione geografica degli alloggi attivi su Airbnb in Italia è fortemente disomogenea. Le aree con la maggiore concentrazione di annunci sono le grandi città – come Milano, Venezia, Firenze e Roma – e i centri d’arte. Insieme a numerosi territori a forte vocazione turistica, tra cui le zone costiere e i grandi laghi del Nord. Al contrario, le aree interne di Sardegna, Sicilia, Basilicata, Molise, Abruzzo e Calabria, così come alcune zone del Friuli-Venezia Giulia e dei territori appenninici, registrano una presenza molto più limitata di alloggi.

L’aumento dell’offerta di unità è direttamente legato alla crescente domanda di affitti



brevi, soddisfatta in gran parte da Airbnb, che nel 2024 ha registrato 53 milioni di notti prenotate. Il dato è più che raddoppiato rispetto al 2017, quando le notti prenotate erano 23 milioni. Come evidenzia il report, tra il 2017 e il 2024 il numero di alloggi disponibili su Airbnb in Italia è **aumentato del 52%**. Raggiungendo il record di 754mila unità. Dopo la flessione dovuta alla pandemia – con un minimo toccato nel 2021 – il settore è tornato a crescere con vigore, superando i livelli pre-Covid già nel 2023.

Parallelamente, sono **aumentate anche le performance economiche** degli immobili in locazione breve. Le notti prenotate per unità sono salite del 50%. Così come la tariffa media giornaliera, oggi **attestata a 167 euro a notte**. Il risultato? Un giro d'affari complessivo passato da 2,5 miliardi di euro nel 2017 a ben 8,8 miliardi nel 2024, **con un incremento del 242%**.

NEWSLETTER

Iscriviti a Valori

Il meglio delle notizie di finanza etica ed economia sostenibile.

☐ Dichiaro di aver letto e accettato [l'informativa in materia di privacy](#)

 Settimanale  Anteprima

L'ascesa dei grandi gestori su Airbnb

A cambiare, tuttavia, non è solo la quantità di alloggi. Ma anche – e soprattutto – **chi li gestisce**. Il mondo degli affitti brevi a scopo turistico tramite piattaforme digitali è molto variegato. In particolare per quanto riguarda gli host, ovvero coloro che mettono a disposizione le strutture. Si va da chi affitta un appartamento per **integrare il proprio reddito**, senza farne un'attività principale, fino a soggetti più strutturati, tra cui veri e propri **imprenditori del settore** attivi in diverse località.

Una delle modalità più comuni per distinguere le varie **tipologie di host** è quella basata sul numero di abitazioni gestite. Si individuano così tre categorie. Gli *small host* che amministrano una o due unità. I *medium host* che ne gestiscono da tre a dieci. E infine i *large host* che controllano più di dieci alloggi.

Nel 2024 gli host attivi su Airbnb in Italia erano circa 350mila, con un aumento del 36% rispetto al 2017 (circa 92.500 in più). Ma non è cresciuto solo il numero degli host: è **aumentato anche il numero medio di alloggi per ciascun gestore**, passato da 1,92 a 2,15 unità. Un dato che riflette soprattutto l'espansione della quota di host che gestisce un numero elevato di abitazioni.

Tutto il guadagno a pochi gestori

Riassumendo, nel 2024 gli host attivi sono circa 350mila, l'84% dei quali è costituito da



piccoli proprietari con una o due abitazioni. Tuttavia, dietro questa apparente frammentazione si cela un'altra realtà. I *large host*, cioè coloro che amministrano più di 10 alloggi, **rappresentano solo l'1,3%** degli host (4.300), **ma controllano il 25% delle abitazioni** presenti su Airbnb. Il numero di *large host* è cresciuto più rapidamente rispetto a quello dei piccoli e medi locatori, con un aumento del 77% tra il 2017 e il 2024.

E non si tratta solo di quantità. **I guadagni medi di un *large host* si attestano sui 17.900 euro per appartamento all'anno**, contro gli 8.500 euro di un piccolo locatore. Complessivamente, i grandi gestori si spartiscono 3,3 miliardi di euro, pari al 38% del mercato. Oltre a detenere un numero molto elevato di alloggi: 42 in media (contro i 32 del 2017). Una dinamica che evidenzia una crescente concentrazione della ricchezza e una progressiva “aziendalizzazione” del settore.

Airbnb e le città: tra turismo e crisi abitativa

«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», scrivono i ricercatori. «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».

I dati estratti dai database di AirDNA, fornitore globale di dati sugli affitti brevi, ed elaborati dai ricercatori, mettono in evidenza **l'impatto crescente** che il [mercato degli affitti brevi esercita sul tessuto urbano e sociale](#). L'alta redditività degli alloggi turistici rispetto a quelli residenziali **incentiva infatti la conversione di immobili abitativi in case vacanze**, contribuendo a fenomeni come la desertificazione dei centri storici e la riduzione dell'offerta abitativa per i residenti.

Molte amministrazioni locali stanno cercando di correre ai ripari con regolamenti, limiti e nuovi strumenti normativi. Tuttavia, la rapidità di trasformazione del settore e la forza economica dei grandi operatori rendono difficile un controllo davvero efficace. Ma soprattutto diventa necessario rimettere al centro **il diritto all'abitare** in città sempre più attrattive ma sempre meno accessibili. Il report del Politecnico rappresenta in questo senso una base conoscitiva solida per orientare il dibattito pubblico e l'azione politica. I dati mostrano chiaramente che **non si tratta più di un fenomeno marginale o spontaneo** ma di un comparto strutturato che richiede regole, trasparenza e strumenti di governance adeguati.

TURISMO



Sostieni Valori!

Dalla parte dell'etica, del clima, dei diritti e dell'uguaglianza. Come te. Sostienici!



Nessun commento finora.

Lascia il tuo commento.

Effettua il login, o crea un nuovo account per commentare.

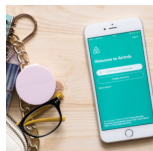
Login

Non hai un account? Registrati →

Lecture consigliate

FINANZA

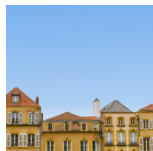
Il folle debutto in Borsa di Airbnb



Andrea Barolini

FINANZA

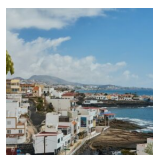
La finanziarizzazione della casa: cos'è e perché ci riguarda



Giuseppe Montalbano

AMBIENTE

Le Canarie allo stremo: il turismo è diventato insostenibile



Rita Cantalino

ATTIVISMO

La montagna non si arrende: la mobilitazione nazionale contro Milano Cortina 2026



Anita Fallani

NEWSLETTER

Iscriviti a Valori

Il meglio delle notizie di finanza etica ed economia sostenibile.

Inserisci e-mail

Iscriviti

☐ Dichiaro di aver letto e accettato l'[informativa in materia di privacy](#).



 Settimanale  Anteprima

valori

Notizie di finanza etica
ed economia sostenibile



CONTATTI

info@valori.it

PROGETTO

Chi siamo

Newsletter

Valori.it è un progetto della Fondazione Finanza Etica.

Testata registrata presso il Tribunale di Milano, 65 del 1 marzo 2018.



SEGUICI



I contenuti di questo sito sono rilasciati con licenza [CC BY-NC-SA 4.0](#)

[Privacy & Cookies](#) — Designed by [Moze](#)

