

Økonomiministeren har foreslået højere skat på indtægter fra privat udlejning, men det er snart fejet af bordet, forudser Francesco Chiodelli, der sammen med to kolleger har forsket i Airbnb-vækst.

På et besøg i Venedig så forsker konsekvensen af Airbnb ved selvsyn



Animation og illustration: Caroline Niegaard

SØREN-MIKAEL HANSEN,
SCALA, ITALIEN
Europakorrespondent

LYT TIL ARTIKLEN

GEM ARTIKLEN

REJSER
1. NOVEMBER 2025, 15.36

En million boliger afsat til udlejning i korte

perioder gennem Airbnb. Sådan er perspektiverne for den nære fremtid i Italien.

Det forudses af **Future Urban Legacy Lab** ved det polytekniske universitet i Torino, som har publiceret en status over udviklingen på markedet.

Forskerne Francesco Chiodelli, Matteo Beltramo og Mara Ferreri har registreret, at antallet af lejligheder og værelser til udlejning med primært turister som målgruppe er vokset med godt 50 procent fra 494.000 til 754.000 i løbet af den korte periode fra 2017 til 2024.

En fremskrivning af den opgørelse fortæller, at yderligere vækst til en million muligheder for privat indkvartering i Italien venter lige om hjørnet.

»Vi har konstateret en bemærkelsesværdig kombination af vækst og professionalisering i branchen både kvantitativt og geografisk. Airbnb er ikke længere kun relateret til store byer, men også de mindre byer, landområder og kysterne oplever samme tendens: markant vækst i enheder, priser og økonomisk udbytte trods det indlysende dyk under covidkrisen«, siger Francesco Chiodelli, lektor ved universitetet i Torino med byplanlægning og boligudvikling som fagspeciale.

Udviklingen påvirker det italienske samfund med modsatrettede økonomiske effekter.

Det voksende udbud af overnatningssteder gavner hele turistindustrien. Desuden er de samlede årlige indtægter alene ved privat udlejning af lejligheder og værelser i den undersøgte periode vokset fra 18,5 til 65,5 milliarder kroner.

Til gengæld frister de potentielle indtægter fra korttidsudlejning ejendomsinvestorer og presser priserne på køb og leje af lejligheder op.

350.000 italienere er værter for privat udlejning og råder i runde tal hver over to boliger. Indtægten fra udlejning af dem er i den periode, forskerne har kigget på, steget fra 75.000 til 185.000 kroner i gennemsnit og dermed nået middelniveauet for en årsløn i Italien.

Få store værter dominerer

FAKTA

Airbnb i Italien

Future Urban Legacy Lab i Torino har med forskerne Francesco Chiodelli, Matteo Beltramo og Mara Ferreri udgivet en rapport om udviklingen af markedet for privat udlejning via Airbnb fra 2017 til 2024.

Enheder (lejligheder og værelser) er i antal vokset fra 494.129 til 754.018 (vækst på 52 pct.). Rom, Milano, Firenze, Napoli og Venedig er byerne med flest enheder. Væksten har procentvis været størst i Bari, Napoli, Catania, Genoa og Cagliari.

Bookede overnatninger er i antal vokset fra 23,2 millioner til 52,9 millioner (vækst på 128 pct.).

De samlede indtægter er



Airbnb er ikke længere kun relateret til store byer, men også de mindre byer, landområder og kysterne

Francesco Chiodelli, lektor ved universitetet i Torino

»Airbnb er ikke længere bare relativt uformelt, fragmenteret og en aftale mellem to private parter, men en mere professionaliseret branche. Det beskriver vores data om store værter virkelig tydeligt«, siger Francesco Chiodelli.

’Store værter’ er defineret som ejere af flere end 10 boligenheder. De udgør i antal kun 1,3 procent af de italienske udlejere, mens det markante flertal – 84 procent – kun råder over en eller to enheder. Til gengæld håndterer de store værter i gennemsnit 42 lejligheder, sidder på 25 procent af kapaciteten og sikrer sig 38 procent af markedets samlede indtægt.

»Vores undersøgelse er udelukkende baseret på data, så vi ved ikke, hvem de store værter er. Vi formoder, at de i mange sammenhænge er managere for egentlige virksomheder og står for formidling af kontakten mellem ejendomsinvestorer og lejerne«, siger Francesco Chiodelli.

Han ser i det perspektiv en helt ny erhvervssektor under udvikling sideløbende med, at stadig flere privatpersoner har fået øjnene op for muligheden for en supplerende indtægt ved udlejning. Samlet er konsekvenserne tydelige.



Problemet er Airbnb og hele denne mekanisme, som objektivt har ødelagt markedet

Giancarlo Giorgetti, økonomiminister

»Markedet for lejere her i landet er mindre og derfor i forvejen mere presset end andre steder i Europa. Antallet af lejeboliger er historisk lavt, socialt boligbyggeri udgør kun fire procent af udbuddet og i Giorgia Meloni-regeringens første finanslov blev al økonomisk støtte til de fattigste lejere fjernet. Især i de områder, hvor presset på ejendomsmarkedet er størst, kan det stigende antal boliger afsat til Airbnb få dramatiske konsekvenser«, siger Francesco Chiodelli.

Affolket historisk centrum

Han har lige været i Venedig og ved selvsyn konstateret den afledte konsekvens af væksten i Airbnb-branchen: et affolket historisk centrum.

»Jeg vil afvise, at Airbnb er hovedkraften bag det, vi kalder overturisme. Men når indflydelsen er så specifik på beboelsen, bliver de centrale områder i flere byer forvandlet til områder kun for turister, fordi byens egne borgere ikke bor der længere«, siger Francesco Chiodelli.

Fire store italienske byer – Rom, Milano, Bologna og Firenze – er med i alliancen ’Mayors for housing’, der samler borgmestre fra hele Europa i bekymring over

den lokale befolknings adgang til økonomisk overkommelige boliger.



Francesco Chiodelli har lige været i Venedig og konstateret en konsekvens af væksten i Airbnb-udlejning: et stadig mere affolket historisk centrum.

Det er en problemstilling, Dan Jørgensen (S) som EU-kommissær for energi og boliger retter særlig opmærksomhed mod.

»Nogle steder kan det være rigtig godt for familier eller studerende, der kan leje deres bolig ud og dermed faktisk have råd til at bo der, men desværre er der jo sket det i rigtig, rigtig mange byer, at det er blevet en indtjeningsmaskine, som skubber almindelige mennesker ud«, sagde han for nylig i et interview til **Politiken**.

Uventet forslag om højere skat

I Italien har økonomiminister Giancarlo Giorgetti også øje for udfordringerne. Han har lagt op til en påvirkning af markedet i den næste finanslov med forslaget om en skattestigning fra 21 til 26 procent på indtægter fra udlejning af op til to boliger på internationale platforme. 26 procent er i forvejen taksten for ejere af op til fire boligenheder, mens større værter er underlagt virksomhedsbeskatning.

»Problemet er Airbnb og hele denne mekanisme, som objektivt har ødelagt markedet for andre typer udlejning. Men lad mig understrege, at det ikke er et spørgsmål om liv eller død«, siger han i tv-programmet '**Quarta Repubblica**'.

Det indbyggede forbehold matcher forskerens forventninger.

»Det er interessant i sig selv at have en samtale om skattestigning. Regeringen har aldrig talt om det, selv venstrefløjens partier holder sig fra den slags, så det vil være interessant at finde ud af, hvad der ligger bag. Det er en sund debat for Italien«, siger lektor Francesco Chiodelli fra universitetet i Torino uden tro på, at det bliver til mere end debatten.

Kapaciteten overgår hoteller

»Skattestigningen er efter sigende allerede ved at blive taget af bordet igen. Det vil være borgmestrene i de store byer, der er påvirket af udviklingen, som i givet fald vil skulle indføre lokal regulering for at modvirke den negative effekt på de historiske bykerner«, siger han.

Begejstringen over den voldsomme vækst i indtægter fra udlejning af private boliger overdøver foreløbig bekymringerne over konsekvenserne.

»Italien er stadig uforberedt på en samlet håndtering af fænomenet. På nationalt niveau er der stadig en entusiastisk tilgang til det økonomiske udbytte, ligesom investorer og ligefrem nogle borgmestre hilser udviklingen velkommen uden øje for de negative effekter«, siger Francesco Chiodelli.

Hans forskning viser, at ingen anden sektor har oplevet tilsvarende vækst i de seneste år. 350.000 udlejere af private boliger administrerer 3,2 millioner sengepladser. Det er mere end den samlede hotelkapacitet i Italien.

SØREN-MIKAEL HANSEN

FORTSÆT MED AT LÆSE



Dan Jørgensen: »Hvis vi ikke tager dette problem alvorligt og reagerer på det, så vil modstanderne vinde«

Venedig vil ramme masseturisme med udvidet turistskat

Eva Ravnbøl: »Trastevere er et skrækeksempel på, hvad der sker, når masseturismen rykker ind«

De har forstået det i Bruxelles. De har forstået det på Københavns Rådhus. Men på Christiansborg er krisens alvor ikke sivet ind