

CRONACA

Affitti brevi, Bologna è quarta per ricavi medi (sopra Milano): «Saliti da 5mila a più di 16mila euro in sette anni»

di Beppe Persichella

Lo studio di Future Urban Legacy Lab per il Politecnico di Torino sugli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024. A Bologna sono 6.666 gli appartamenti sul mercato (+14%), quadruplicati gli host che gestiscono più di 10 abitazioni

Ottava in Italia per numero di case [affittate a breve termine](#), Bologna si piazza però al quarto posto per ricavi medi per abitazione, arrivando a superare città come Milano, Bari e Napoli.

Nel 2017, primo anno messo sotto la lente dallo studio «Chi gestisce davvero il mercato Airbnb?» di Future Urban Legacy Lab per il Politecnico di Torino, a Bologna si contavano 5.872 unità abitative. A distanza di sette anni, nel 2024, l'aumento non è stato in realtà notevole, arrivando a 6.666 appartamenti (+14%) messi sul mercato (prima Roma con 47 mila, seconda Milano con 38 mila), ma colpisce in città [l'incremento dei ricavi medi per unità, che passano da 5.070 a 16.491 euro \(+225%\) del 2024](#). Il trend nazionale segna invece una crescita del 124% (da 5.200 euro nel 2017 a 11.700 euro nel 2024).

In Italia giro d'affari salito del 242%: i dati di Bologna

Tra i comuni capoluogo meglio di tutti in termini assoluti fa la città turistica per eccellenza, Venezia (31.241 euro di ricavi, +93% rispetto al 2017), a seguire Roma (24.152 euro, +194%), Firenze (23.912 euro, +163%) e poi appunto Bologna, che supera Milano con i suoi 13.021 euro di ricavi medi (erano 4.465 euro nel 2017, registrando così in sette anni un incremento del 192%).

Complessivamente in tutta Italia, **sottolinea lo studio del Politecnico**, «si è passati da un giro di affari di circa 2,5 miliardi di euro nel 2017 a 8,8 miliardi nel 2024, con un aumento prossimo al 242%». Nel periodo preso in considerazione tutti gli indici, da Nord a Sud, registrano un vertiginoso



aumento. Come il numero degli host attivi, che a livello nazionale erano 350 mila nel 2024, con un incremento del 36% rispetto al 2017.

Gli affitti brevi nei quartieri

Su questo aspetto il report va a fondo, individuando tre categorie principali: gli small host (che gestiscono una o due abitazioni), i medium host (tra 3 e 10 abitazioni) e i large host (più di 10). **Questi ultimi, cresciuti del 77% dal 2017 al 2024**, rappresentano, sempre a livello nazionale solo l'1,3% degli host, «ma sono riusciti ad accaparrarsi 3,3 miliardi di euro — osserva lo studio — sugli 8,8 miliardi di ricavi complessivi nel 2024, pari al 38% del totale».

Anche a Bologna i **large host** sono aumentati in questi anni, o meglio quadruplicati: erano 387 nel 2017, sono diventati 1.571 nel 2024. Una mappatura degli affitti brevi in città è consultabile anche sul sito del Comune di Bologna.

Il maggior numero di appartamenti affittati a breve si trova nel quartiere Santo Stefano (1.657), a seguire Porto-Saragozza (1.524), Navile (547), San Donato-San Vitale (521), Borgo Panigale-Reno (240) e per ultimo il Savena (153). Il prezzo medio si aggira attorno ai **175 euro nel 2024**, cifra che sale a **189 euro nel 2025**.

29 ottobre 2025

© RIPRODUZIONE RISERVATA