



ECONOMIA

25 MAGGIO 2026

Ultimo aggiornamento: 8:06

Airbnb e l'emergenza overtourism, i nuovi dati: Roma primo mercato italiano con ricavi medi triplicati in sette anni. A Napoli +200% di pernottamenti

DI ELISABETTA AMBROSI

La mappa città per città nel rapporto del progetto AirMAP coordinato dal FULL - Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino. Bologna boom degli host con oltre 10 case e dei ricavi per ogni locatore. A Milano, seconda per unità offerte, le notti prenotate crescono da 1,34 milioni a 3,23 (+141%)



Sono cresciute del 44%, dal 2017, le unità abitative in affitto su **Airbnb** a **Milano**, seconda città in Italia in termini di diffusione della piattaforma. Progresso un po' inferiore per **Firenze** (+13%), mentre alti tassi di crescita si riscontrano nel mercato ancora relativamente giovane di **Napoli** (+98,6%), quarto comune per numero di annunci. La piattaforma si diffonde sempre più però anche al sud: a **Palermo** il numero

contenuti scelti dalla
redazione

REGISTRATI

di annunci è aumentato del 52,2% dal 2017, mentre a **Cagliari** l'aumento è del 90%. Sono i dati emersi da un lavoro realizzato nell'ambito del **progetto AirMAP**, un'iniziativa di ricerca comparativa su scala nazionale coordinata dal **FULL – Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino**.

Sempre a Milano, nello stesso arco temporale, le **notti prenotate** crescono da 1,34 milioni a 3,23 (+141%), con una media annuale di 85 notti di occupazione a 149 euro a notte. A Firenze le notti nel 2024 sono 2.218.232, +60,7%, con una media annuale di 126 notti di occupazione a 183 euro a notte. A Bologna prenotazioni a quota 820.000, +113%, con una media di notti per unità di 123 a 130 euro a notte. A Napoli i pernottamenti sono arrivati a 1,7 milioni nel 2024: +203,9% rispetto al 2017, con una media annuale di notti per unità di 103 a 110 euro a notte. A Palermo le notti complessive sono 997.000 (triplicate rispetto al 2017), con una occupazione di 95 notti a 97 euro a notte. A **Catania** sono 589.668, con una media di 96 notti di occupazione a 84 euro a notte.

Milano in testa per aumento dei ricavi

Dall'analisi dei dati emerge anche come **si impennano i ricavi** per unità e per host, sempre rispetto al 2017: a Milano l'aumento è rispettivamente del 192% e del 270% (12.600 e 24.250 euro), a Firenze l'aumento dei ricavi per unità e per host è del +162% e +188% a 23.129 e 53.884 euro, rendendo il mercato fiorentino tra i più remunerativi del paese. A Bologna i ricavi sono cresciuti del 225,3% e del 304,6% per unità e per host (15.945 e 30.844 euro). A Napoli invece l'aumento è rispettivamente +137% e +169% (11.317 e 22.629 euro per unità e host), meno che in altre città. A Palermo la crescita è +235,1% e +252,7% (9.209 e 17.448 euro), a Catania +160% e +176% per unità e per host (8.080 e 15.060 euro rispettivamente).

I large host esplodono a Bologna e Napoli

Sono infine indicativi i dati sui **“large host”** con più di **dieci abitazioni**: a Milano le abitazioni gestite da **host con più di dieci unità** sono aumentate del **208%** e nel 2024 controllavano il 30,8% degli annunci totali. Crescono anche a Firenze (+141%), arrivando a coprire il 32,8% dell'offerta complessiva. A **Bologna** l'aumento è del **306%** e controllano il 23,6% delle abitazioni. A Napoli coprono il 14% degli annunci, ma con una crescita marcata negli ultimi anni (+**315%** delle unità gestite). A Palermo l'aumento è del 162%, con una copertura del 13,3% delle unità abitative, a Catania crescono del 162% arrivando a coprire il 13% delle abitazioni.

Il caso Roma, primo mercato italiano degli affitti brevi

Particolarmente interessante, all'interno del progetto, è il lavoro, a cura di **Antonia Astore** (Gran Sasso Science Institute) e **Luca Tricarico** (Istituto di Ricerca sulla Crescita Economica Sostenibile, CNR), sul Comune di Roma e la sua area metropolitana. Con 47.090 annunci attivi su Airbnb e un giro d'affari stimato di circa **1,1 miliardi di euro** nel 2024 (erano 350 nel 2017, con una crescita del 213%), Roma si conferma il primo mercato italiano di affitti brevi su piattaforma, seguita da Milano, Napoli, Firenze, Venezia. Se l'offerta è aumentata solo del 6,5% rispetto al 2017, le notti prenotate sono passate da 3,4 a **6,09 milioni**, con un tasso medio di occupazione passato da 77 a 129 notti. I ricavi medi per unità sono triplicati (da 7.900 a 23.300 euro annui, il doppio della media nazionale). I gestori con dieci o più annunci sono una quota minoritaria ma hanno ricavi medi per unità di **33.600 euro annui**, il doppio rispetto ai piccoli host.

La geografia del fenomeno è brutalmente concentrata: il **Centro Storico** vale il 48,3% dell'offerta complessiva (e la redditività maggiore, 34.800 euro per annuncio), seguito da municipi limitrofi con i quali raggiunge il 70% degli annunci. Se la crescita non rallenta in città, dove il mercato è già saturo, si sposta verso la periferia, con aumenti del 50,4%, e notti aumentate del 193,3%, otto volte il tasso di crescita del capoluogo, nei comuni della cintura metropolitana (che contano 4,1 milioni di abitanti). E proprio queste zone sono quelle con maggior crescita dei valori locativi, con **aumenti dei canoni tra il 15 e il 29%**. “I dati che abbiamo raccolto”, dice Tricarico, co-autore del report, “raccontano un mercato maturo, professionalizzato, con rendimenti altissimi per chi opera in modo strutturato”.

Quello che i dati descrivono per Roma, continua Tricarico, “è uno scenario di **overtourism**: non solo troppi turisti nei luoghi sbagliati, ma una **pressione** sistematica del turismo di piattaforma sul mercato abitativo che riduce progressivamente la città a una **risorsa estrattiva**, svuotandola di residenti e di vita urbana ordinaria. Barcellona, Amsterdam e Lisbona hanno messo un drastico freno alle licenze turistiche. Nel nostro paese è stato introdotto solo l’**obbligo di codice identificativo**”. Infine, quello che emerge dai dati sulla capitale, conclude Tricarico, “è che la finestra per intervenire in modo preventivo si sta chiudendo. Se non si agisce adesso, con una governance attiva e differenziata per zona, non regole uniformi calate dall’alto, tra cinque anni avremo il problema ovunque, senza strumenti per gestirlo”.



-