



CHI GESTISCE AIRBNB A BARI (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024

CHI GESTISCE AIRBNB A BARI (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024

CHI GESTISCE AIRBNB A BARI (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024

Responsabilità scientifica del progetto AirMap

Marco Allegra (Università di Coimbra e Politecnico di Torino), Matteo Beltramo (Politecnico di Torino), Francesco Chiodelli (Università di Torino), Loris Servillo (Politecnico di Torino)

Coordinamento organizzativo del progetto AirMap

Marco Allegra (Università di Coimbra e Politecnico di Torino), Matteo Beltramo (Politecnico di Torino) e Francesca Cassiani (Università di Torino)

Responsabile scientifico locale

Gianfranco Viesti (Università di Bari)

Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Testo e analisi dati: Mariella Annese (Politecnico di Bari), Fabrizio D'Alessandro (Politecnico di Bari), Gianfranco Viesti (Università di Bari)

Grafici e cartografie: Gaia Caricola (Politecnico di Bari), Fabrizio D'Alessandro (Politecnico di Bari)

Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

Proprietà dei dati

FULL - *Future Urban Legacy Lab*, Politecnico di Torino

Immagine di copertina

Nicola Cavallera per Barium ©

Impaginazione

Gaia Caricola (Politecnico di Bari), Fabrizio D'Alessandro (Politecnico di Bari)

Come citare questo rapporto:

Viesti G., Annese M., Caricola G., D'Alessandro F. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Bari (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024". FULL - *Future Urban Legacy Lab*.

Disponibile online sul sito: <https://full.polito.it/airmap/>



2026 FULL - *Future Urban Legacy Lab*

Opera diffusa con licenza *Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (CC BY 4.0)*. È possibile condividere e adattare il contenuto, a condizione di attribuire il lavoro originale agli autori | This work is licensed under a *Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)* licence. You may share and adapt the content, provided you attribute the original work to the authors.



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Sintesi

Il fenomeno di Airbnb nel comune di Bari

Il fenomeno degli affitti turistici sulla piattaforma Airbnb rappresenta per la città di Bari un cambiamento recente di grandissima rilevanza. Tanto l'aumento esponenziale quanto la dimensione assoluta raggiunta dal fenomeno stanno caratterizzando profondamente la società e l'economia di una realtà urbana che fino a pochi anni fa era complessivamente ai margini dei fenomeni turistici¹.

I dati presentati in questo rapporto lo indicano con precisione. Fra il 2017 e il 2024 tanto le unità abitative quanto i posti letto offerti su Airbnb sono triplicati: le prime hanno superato le 4.500, i secondi i 15.000. Progressivamente, sono stati offerti, sempre più, interi appartamenti rispetto a singole stanze: essi ormai coprono il 73% delle offerte al 2024. La domanda è tuttavia cresciuta molto più dell'offerta: le notti prenotate si sono moltiplicate per quasi sette volte, da meno di 80.000 nel 2017 ad oltre mezzo milione nel 2024. Si tratta di dati fra i più rilevanti nell'intero paese.

Questo ha comportato un netto miglioramento delle performance delle unità offerte. Il tasso di occupazione degli alloggi offerti è passato dal 25% ad un assai più consistente 48%, così come sono raddoppiate le notti occupate per ciascuna unità: ciò è avvenuto parallelamente ad una significativa estensione del periodo di attività, ormai più modesto esclusivamente nei mesi pienamente invernali. La tariffa media giornaliera richiesta è aumentata da 60 ad oltre 100 euro. L'insieme di queste circostanze ha portato i ricavi per ogni unità a triplicare, fino a quasi 12.000 euro: un valore superiore alla media nazionale.

¹ Si veda: G. Viesti (2025), "La turistificazione e i suoi impatti: un'analisi a partire dall'esperienza di Bari", in Menabò di Etica e di Economia, 29 maggio

Il giro d'affari complessivo generato dagli affitti sulla piattaforma Airbnb è esploso, dai 4,7 milioni di euro del 2017 ai 53,9 del 2024. Il numero di soggetti coinvolti si è accresciuto: gli *host* (cioè coloro che offrono almeno un alloggio) sono passati da 845 a 2186. Ma la loro natura è mutata, il settore ha attirato operatori di grande dimensione: i *large host* (oltre 10 alloggi), all'inizio poco rilevanti, al 2024 coprono un quarto dell'offerta di alloggi, con indicatori di performance migliori rispetto agli *host* di minore dimensione. Ciò lascia pensare che siano ancora presenti spinte alla concentrazione. Certamente, poco pare essere rimasto dell'"economia di condivisione" inizialmente ispirata dalla piattaforma; è molto presente una profittevole attività economica, sviluppatasi tuttavia nella quasi totale assenza di regole.

Il fenomeno non copre tutto il territorio comunale. È fortemente concentrato nella Città Vecchia e nel centro Murattiano; lì c'è stata la crescita maggiore, e di lì si è esteso ad Ovest verso il quartiere Libertà e ad Est verso Madonnella. L'offerta non segue la linea della costa ma è a stretto ridosso del centro antico e moderno di Bari, da cui si diparte a raggiera. Questa concentrazione ne accresce l'impatto. Stime di "utilizzo turistico del patrimonio residenziale" realizzate per questo rapporto, relative solo agli interi appartamenti, mostrano che se nell'intera città vi è un rapporto di 2,4 Airbnb ogni 100 abitazioni occupate da residenti, nella Città Vecchia è di 19,4, nel Murattiano 8,0 e a Madonnella di 6,4. L'impatto del fenomeno sull'offerta abitativa è senz'altro notevole. Si può ritenerlo una concausa della sensibile rarefazione dell'offerta in affitto e dell'aumento dei prezzi: i dati OMI mostrano che l'aumento dei prezzi degli affitti è stato maggiore nelle aree più interessate.

Il fenomeno coinvolge meno altri comuni prossimi a Bari. In questo rapporto vengono analizzati quelli che fanno parte del relativo sistema locale del lavoro. Fra di essi la presenza di alloggi offerti su Airbnb è notevole a Conversano e significativa ad Altamura; presente in misura variabile altrove. Pare determinata da specifiche condizioni attrattive di queste realtà piuttosto che da un effetto di contiguità con Bari. In questi comuni la crescita c'è stata, ma meno esplosiva rispetto al capoluogo; gli indicatori di performance sono più contenuti; il ruolo dei *large host* minore.

PARTE 1

Airbnb a Bari



1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Bari erano 4.504 (per un totale di circa 15.000 posti letto complessivi). La città di Bari è quarta per dimensione del fenomeno al Sud, dopo Napoli, Palermo e Catania, ed è la prima a scala nazionale per incremento percentuale nel periodo 2017-2024, oltre a distinguersi come prima nel contesto regionale. La sola città pesa per il 13% del totale regionale; l'intera provincia conta 9.743 annunci, ovvero il 20 del totale regionale, seconda dopo la provincia di Lecce².

Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024), si è registrato un incremento del numero di annunci del 235%, pari a 10.606 posti letto in più (tabella 1)³. Tale aumento supera nettamente il dato italiano che nel medesimo periodo si è attestato al 52%.

Anno	Unità attive	Posti letto complessivi	Posti letto per unità
2017	1.307	4.517	3,5
2018	1.693	5.776	3,4
2019	2.164	7.328	3,4
2020	2.263	7.740	3,4
2021	2.155	7.313	3,4
2022	2.683	9.031	3,4
2023	3.547	11.885	3,4
2024	4.504	15.123	3,4

Tabella 1 – Unità attive, posti letto complessivi e posti letto per unità, 2017-2024

² Dati Inside Airbnb. Cfr <https://insideairbnb.com/puglia/>

³ Per questioni di semplicità espositiva, in questo testo si usano i termini alloggi, annunci e unità abitative a mo' di sinonimi, per indicare tutti i tipi di spazi affittati tramite Airbnb (interi appartamenti, stanze private e stanze condivise).

L'arco temporale esaminato comprende, naturalmente, anche il periodo pandemico, nel corso del quale, a differenza di quanto rilevato a scala nazionale, il mercato Airbnb barese ha mostrato una sostanziale tenuta. Durante la pandemia il numero di unità attive (2.164 del 2019) è prima leggermente salito (2.263 nel 2020) per poi calare altrettanto leggermente (2.155 nel 2021); complessivamente, nel biennio considerato la variazione netta rispetto al 2019 è risultata quasi nulla (-0,4%).

Nel periodo post-pandemico il numero degli annunci è aumentato molto rapidamente: nel 2022 se ne registravano 2.683. Nel biennio successivo l'aumento si è accentuato: (+32% nel 2023, +27% nel 2024 rispetto al relativo precedente anno). Complessivamente dal 2022 al 2024 l'incremento è stato del 67,9%.



Figura 1 – Unità attive e posti letto, 2017-2024

Che cos'è e come funziona Airbnb?

Airbnb è una piattaforma online attraverso la quale soggetti privati e aziende specializzate pubblicizzano i propri spazi per il soggiorno breve a scopo turistico. La piattaforma facilita l'incontro tra la domanda (chi ricerca una sistemazione, chiamato anche *guest*) e l'offerta (chi è intenzionato ad affittare un alloggio, denominato *host*), fungendo da intermediario tra le due categorie. L'*host* non è necessariamente il diretto proprietario dell'immobile, ma può essere un soggetto terzo che gestisce i diversi aspetti della locazione tramite Airbnb.

Gli spazi presenti su Airbnb sono di diverso tipo: appartamento intero; stanza privata (a uso esclusivo del *guest*, in un'unità abitativa che comprende anche spazi comuni); stanza condivisa (che prevede la condivisione della camera con altri *guest* o con il proprietario dell'immobile). Tuttavia, nella maggior parte dei casi, a essere affittati su Airbnb sono interi appartamenti. Nel 2024, questi ultimi rappresentavano l'82% di tutti gli annunci presenti in Italia.

Nel 2024, sul totale dell'offerta, le intere abitazioni a Bari rappresentavano il 73%, le stanze private il residuo 26%, mentre stanze condivise e camere d'albergo coprivano nel 2024 quote marginali dell'intera offerta (figura 2). Nel periodo di tempo considerato il peso delle intere abitazioni è aumentato: a fronte del 70% nel 2024, la loro quota era infatti del 58% nel 2017, e del 65% nel 2021.

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	763	509	31	4
2018	1.008	649	29	7
2019	1.323	774	33	34
2020	1.418	780	31	34
2021	1.392	720	17	26
2022	1.800	839	18	26
2023	2.514	986	24	23
2024	3.280	1.182	27	15

Tabella 2 – Unità attive per tipo di sistemazione, 2017-2024

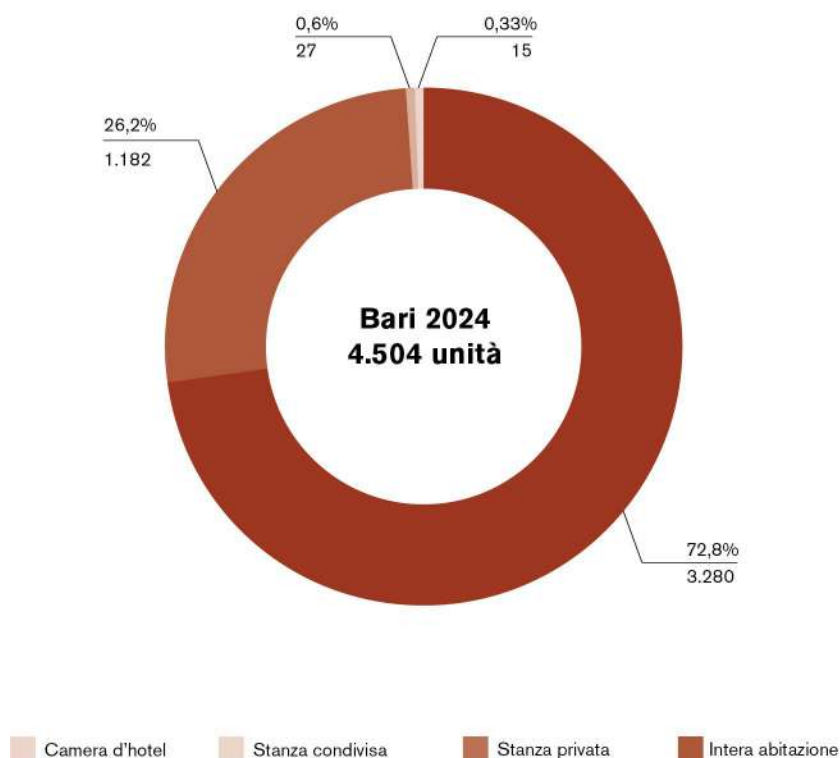


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

La domanda di affitti brevi intermediati da Airbnb è cresciuta più dell'offerta disponibile sulla piattaforma. Rispetto ad una offerta di posti letto pari a 15.123 posti letto (+234% dal 2017), nel 2024 le notti prenotate sono state 518.400 (figura 3). L'incremento della domanda è stato di oltre 5 volte (569,8%) nell'arco temporale considerato: nel 2017 erano state solo 77.400. Durante il periodo pandemico la domanda ha ovviamente registrato un temporaneo calo: il numero di notti prenotate si è ridotto nel 2020-21 (- 47% nel 2020 e - 25% nel 2021 in confronto al 2019), ma poi ha ripreso a crescere molto vivacemente. Nel biennio successivo alla pandemia, l'incremento in confronto all'anno precedente è stato del 91% nel 2022, del 32% nel 2023 e del 30% nel 2024.

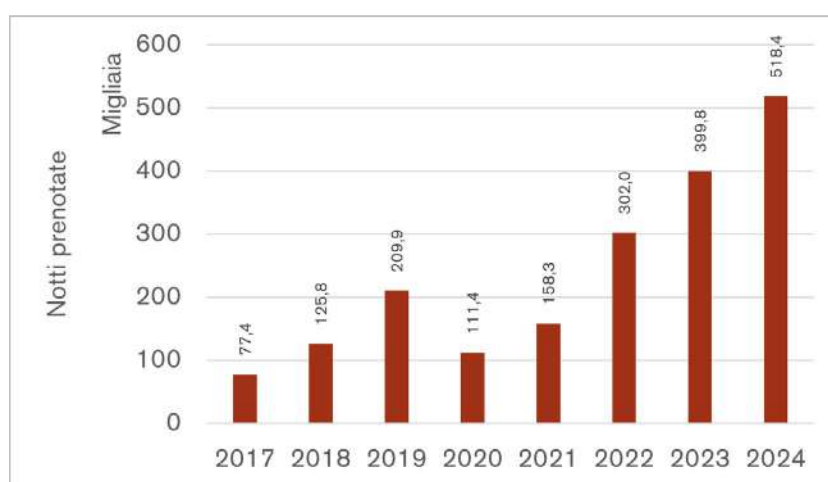


Figura 3 - Notti prenotate, 2017-2024

La performance degli annunci

La performance degli annunci su Airbnb si definisce attraverso tre indicatori principali. Il tasso di occupazione è il rapporto tra il numero di notti prenotate e il numero di notti in cui l'annuncio è stato effettivamente disponibile (in molti casi, infatti, l'alloggio non è presente sulla piattaforma ogni singolo giorno dell'anno). Il numero di notti prenotate per unità è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. L'*average daily rate* (ADR) è la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata.

Le prenotazioni sono cresciute più dell'offerta e questo ha comportato un miglioramento di tutti i principali indicatori di prestazione. Il tasso di occupazione è passato dal 25% nel 2017 al 48%

nel 2024, quasi raddoppiando; il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto da 59 a 115.

Al generalizzato aumento dei livelli di occupazione degli alloggi, è corrisposto un progressivo e sostenuto incremento medio delle tariffe. L'average daily rate (ADR, ossia la tariffa media giornaliera⁴) è passata da 60 euro a notte a 104 euro (+73,3%).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,25	59	60
2018	0,32	74	62
2019	0,43	97	66
2020	0,22	49	66
2021	0,33	73	82
2022	0,53	113	88
2023	0,50	113	101
2024	0,48	115	104

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Tutto questo si è tradotto in una crescita esponenziale dei valori economici complessivi generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4). Il giro di affari è passato da circa 4,7 milioni di euro nel 2017 a 53,9 nel 2024, con un aumento del 1.047%^{[1.1][1.2]} in termini nominali. I ricavi per unità e per *host* sono cresciuti rispettivamente del 236% (da 3.563 euro nel 2017 a 11.960 euro nel 2024) e del 347% (da 5.510 euro nel 2017 a 24.642 euro nel 2024).

L'incremento registrato per il giro d'affari totale nel comune di Bari, parallelamente a quanto visto in precedenza, supera di molto il dato nazionale (pari al 242%). Anche gli incrementi dei ricavi per unità e per *host* sono stati superiori di molto superiori alle media nazionale: Bari, come detto, rispettivamente del 236% (contro il 124%) e del 347% (contro il 151%). Nel 2024, i ricavi medi per singola unità a Bari risultavano di poco superiori alla media nazionale: 12.000 euro contro 11.700. Il capoluogo pugliese si colloca al sesto posto nella classifica nazionale dei

⁴ I dati forniti dalla piattaforma sono espressi in dollari americani. Per questioni di leggibilità di questo rapporto, è stata effettuata la conversione in euro, prendendo a riferimento un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9015.

ricavi medi per unità abitativa e al primo tra le città del Mezzogiorno (di poco superiore a Napoli, dove il valore è di quasi 11.800). Un risultato estremamente significativo, dato che Bari non è certo una storica città d'arte come quelle che dominano la graduatoria nazionale: nel 2024 Venezia ha registrato ricavi medi per unità di 31.241 euro e Roma di 21.152 euro.

Anno	Ricavi totali (€, mln)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	4,7	3.563	5.510
2018	7,9	4.642	7.923
2019	13,5	6.222	11.118
2020	7,3	3.226	6.083
2021	13,0	6.013	11.307
2022	26,7	9.952	19.114
2023	40,5	11.405	22.701
2024	53,9	11.960	24.642

Tabella 4 – Ricavi totali, per unità e per host, 2017-2024

Tutti gli indicatori di prestazione sono migliori per le intere unità immobiliari rispetto alle singole camere. Ciò dipende non solo dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (figura 5), ma anche dalla circostanza che le scelte degli utenti sono sempre più orientate verso le abitazioni indipendenti: il numero medio di notti prenotate e i relativi tassi di occupazione per questo tipo di sistemazione sono superiori rispetto alle camere private (figure 6 e 7).

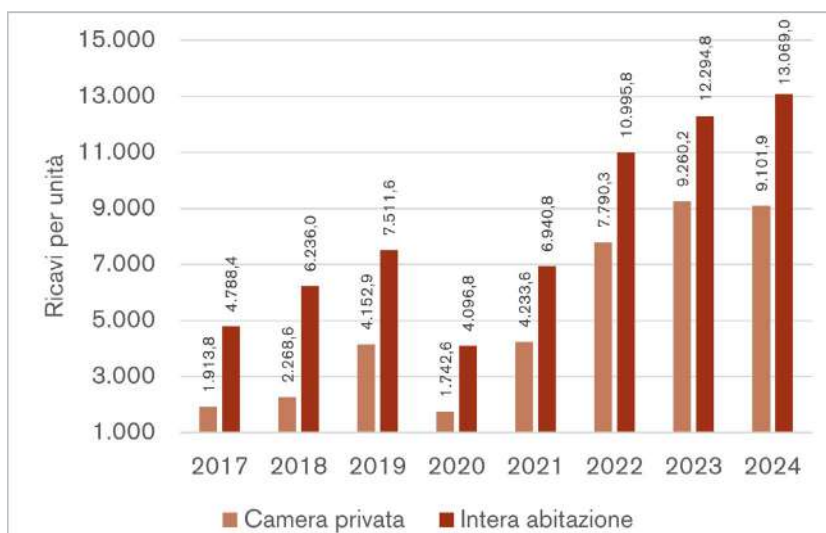


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

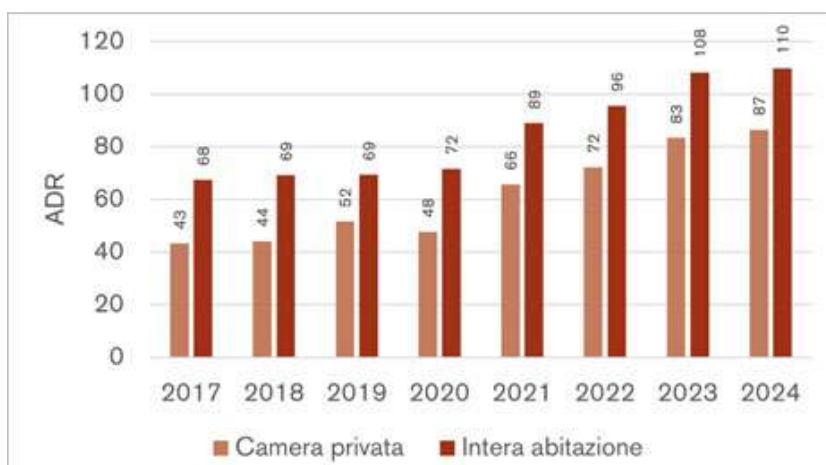


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

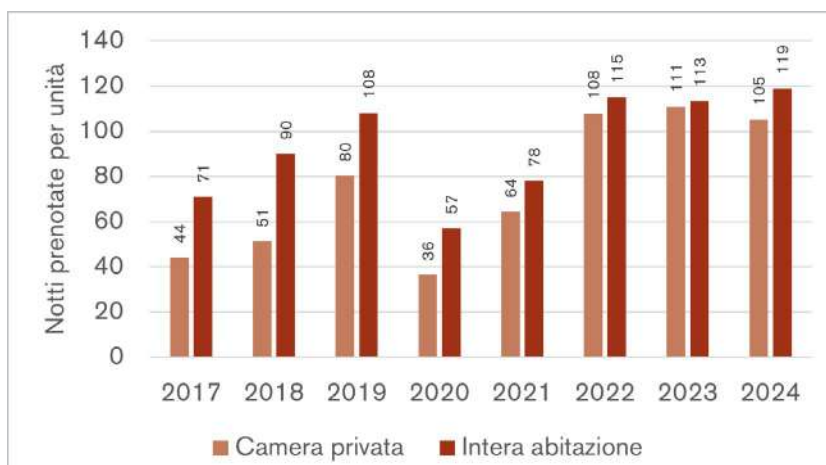


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

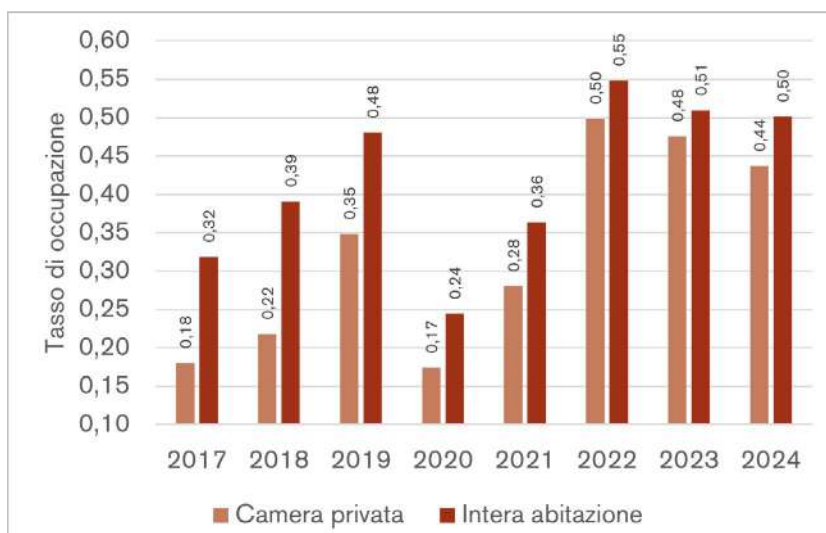


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A BARI?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Bari erano 2.186 (tabella 5), con un incremento del 159% rispetto al 2017, notevolmente superiore al dato nazionale (pari al 36%). A essere cresciuto è stato anche il numero di unità gestite da ciascun *host*, passato da una media di 1,55 a 2,06, avvicinandosi così al valore nazionale (2,15).

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	845	1,55
2018	992	1,71
2019	1.211	1,79
2020	1.200	1,89
2021	1.146	1,88
2022	1.397	1,92
2023	1.782	1,99
2024	2.186	2,06

Tabella 5 – Host attivi e media di unità per host, 2017-2024

Il fenomeno delle piattaforme digitali per gli affitti brevi a scopi turistici è caratterizzato da una grande varietà in termini di attori che gestiscono le unità abitative (ossia, gli *host*). Questi ultimi possono essere tanto soggetti che affittano un appartamento per integrare il proprio reddito senza fare di ciò la propria attività lavorativa principale, quanto soggetti più professionali, tra cui si situano anche veri e propri imprenditori e agenzie specializzate, attivi anche in diverse località.

Il modo più diffuso di distinguere i diversi tipi di *host* è in base al numero di unità gestite. Si possono individuare tre categorie principali: *small host* [SM], che gestiscono 1 o 2 abitazioni; *medium host* [MH], che gestiscono tra 3 e 10 abitazioni; *large host* [LH], che gestiscono più di 10 abitazioni.

Si tenga presente che gli *host* non corrispondono necessariamente ai proprietari delle unità abitative, che possono affidarle in gestione a un soggetto terzo. Inoltre, non necessariamente tutte le unità da essi gestite sono localizzate nello stesso comune. Questo è, per esempio, il caso di molti *large host* (tra i quali piuttosto conosciuti sono soggetti come Cleanbnb e Mybnb), attivi nelle principali città italiane.

Nel 2024 gli *small host* – ossia coloro che mettevano sul mercato una o due abitazioni (figura 8) – pesavano l'80% del totale dell'offerta (le media italiana era dell'84%). I *large host* (LH) operativi a Bari erano 62, dato che segna un notevolissimo incremento (+170%) rispetto ai 23 di solo tre anni prima. Anche i *medium host* sono aumentati, passando dai 212 del 2021 ai 371 del 2024 (+75%).

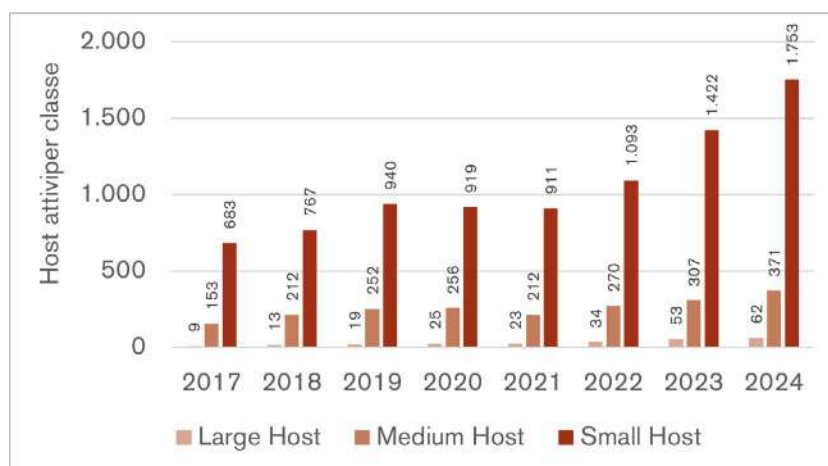


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

Con riferimento al numero complessivo di unità abitative presenti su Airbnb, i *large host* hanno assunto un peso rilevante nel mercato di Bari. Nel 2024 gestivano il 24% delle unità contro solo il 2,6% del 2017. Una parte consistente, ma in riduzione come peso sul totale, rimaneva in mano agli *small host* (figura 9). A Bari la crescita dei *large host* nel periodo di riferimento è stata particolarmente elevata, superiore a quella di città con un mercato turistico più “maturo”, come Roma o Venezia, dove l’incremento degli alloggi gestiti da *large host* tra il 2017 e il 2024 è stato, rispettivamente, del 27% e del 41%. Anche da questo punto di vista, dunque, la situazione di Bari si avvicina alla media nazionale: in Italia nel 2024 il 25% delle abitazioni era gestito da *large host*.

Allo stesso tempo, a Bari nel 2024 i *large host* sono diventati più grandi, gestendo 3.648 posti letto, ossia il 24% del totale. Il numero medio di unità gestito da loro è passato da 3,8 a 17,6 (+363%) tra il 2017 e il 2024. Le unità per gli *small host* (+ 167%) e i *medium host* (+169%), invece, hanno mantenuto un incremento analogo nel settennio di riferimento.

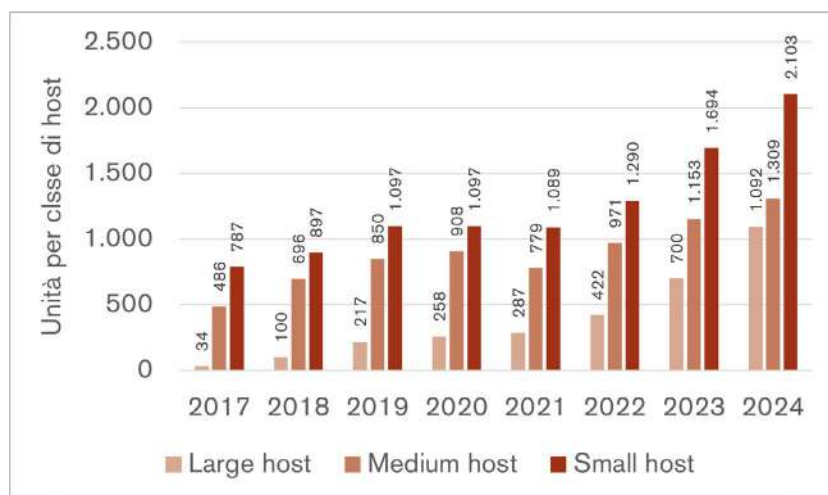


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

Si possono esaminare, per tipologia di *host*, gli indicatori di prestazione. Guardando alle notti prenotate per unità abitativa (figura 11), si conferma nel tempo un significativo vantaggio per i *large host*, anche se il miglioramento è stato sensibile anche per le altre tipologie. Lo stesso accade guardando al tasso di occupazione (figura 12): il vantaggio per i *large host* resta sensibile; gli altri migliorano. L'Average Daily Rate (ADR; ossia, la tariffa media giornaliera) (figura 13), è invece abbastanza uniforme nelle varie classi di *host*, sebbene inizialmente i *large host* avessero valori maggiori. Naturalmente, essendo i tassi di occupazione più elevati, i ricavi annuali per unità erano migliori per i *large host*, con un ricavo di 13.379 euro. (figura 14). Prendendo infine in considerazione i ricavi totali per classe di *host* (figura 15), il mercato barese nel 2024

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,2	3,2	3,8
2018	1,2	3,3	7,7
2019	1,2	3,4	11,4
2020	1,2	3,5	10,3
2021	1,2	3,7	12,5
2022	1,2	3,6	12,4
2023	1,2	3,8	13,2
2024	1,2	3,5	17,6

Tabella 6 – Media di unità in gestione per classe di host, 2017-2024

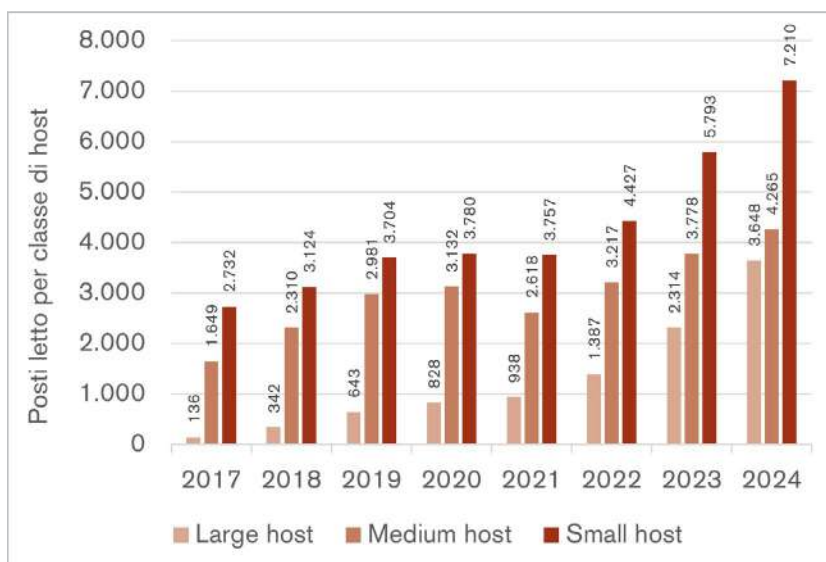


Figura 10 – Posti letto per classe di host 2017 e 2024 a confronto

vedeva ancora prevalere gli *small host*, i cui ricavi ammontavano a 23 milioni di euro, il 43% del totale generato, rispetto ai *medium* (16,3, 30% del totale) e ai *large* (14,6, 27%). La quota di questi ultimi, coerentemente con tutto quanto appena detto, è in evidente aumento rispetto al 2017 (4,5%) e al 2021 (17%).

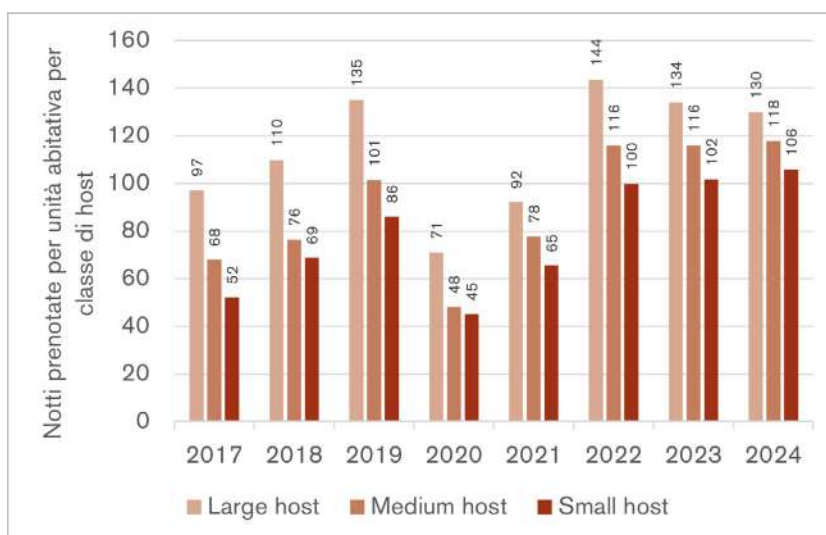


Figura 11 – Notti prenotate per classe di host, 2017-2024

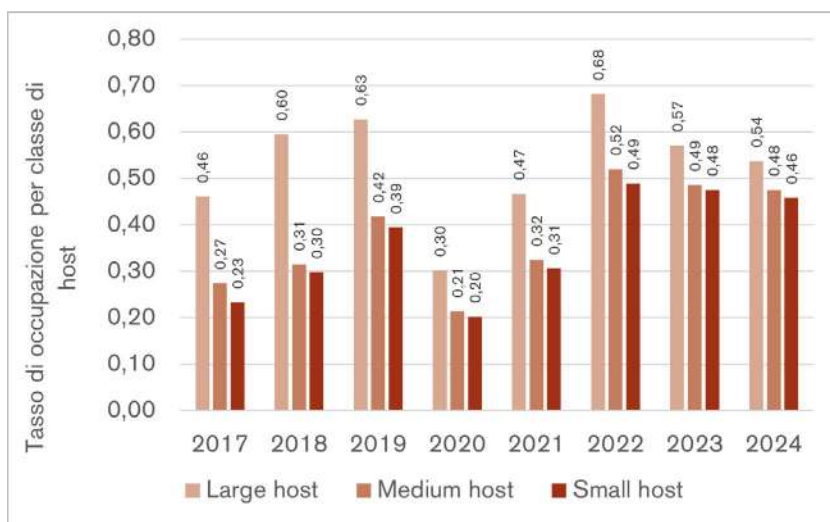


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

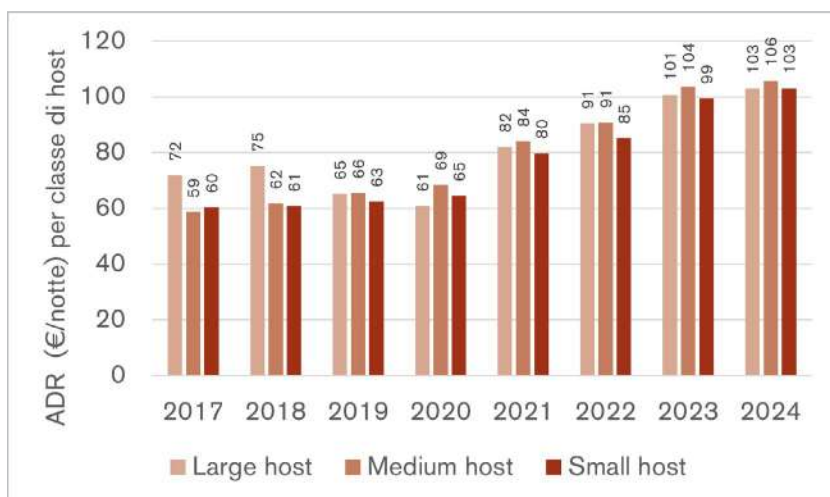


Figura 13 -ADR (€/notte) per classe di host nel 2024

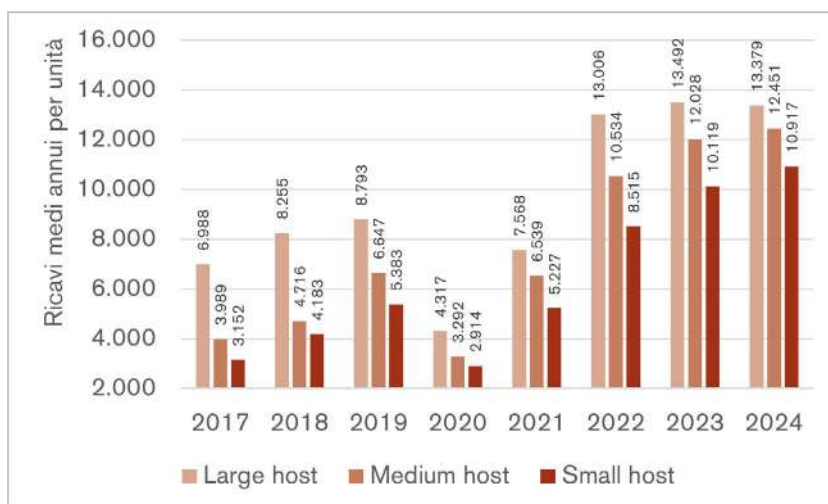


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

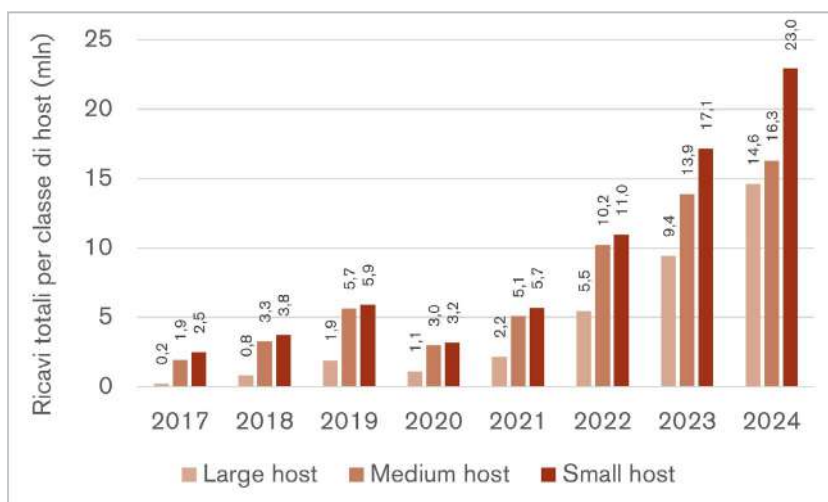


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE DEGLI ANNUNCI

I dati d'insieme sulla città naturalmente cambiano molto se si analizzano i diversi quartieri (su questo si veda anche l'Appendice 2). La mappa di densità degli annunci (figura 16), evidenzia una forte concentrazione dell'offerta nell'area della Città Vecchia, cioè al centro storico della città e nei quartieri immediatamente a ridosso. Se i picchi più elevati di presenza degli annunci (1.500-2.500 unità/kmq) si hanno nella Città Vecchia; sono notevoli anche i dati per alcune parti del quartiere Murat (ovvero il quartiere Murattiano), cioè l'area di espansione ottocentesca della città, che oggi ne rappresenta il centro commerciale e direzionale. Nel quartiere Murat la concentrazione è variabile tra i 500 e le 1500 unità. Le aree periferiche, anche quelle costiere,

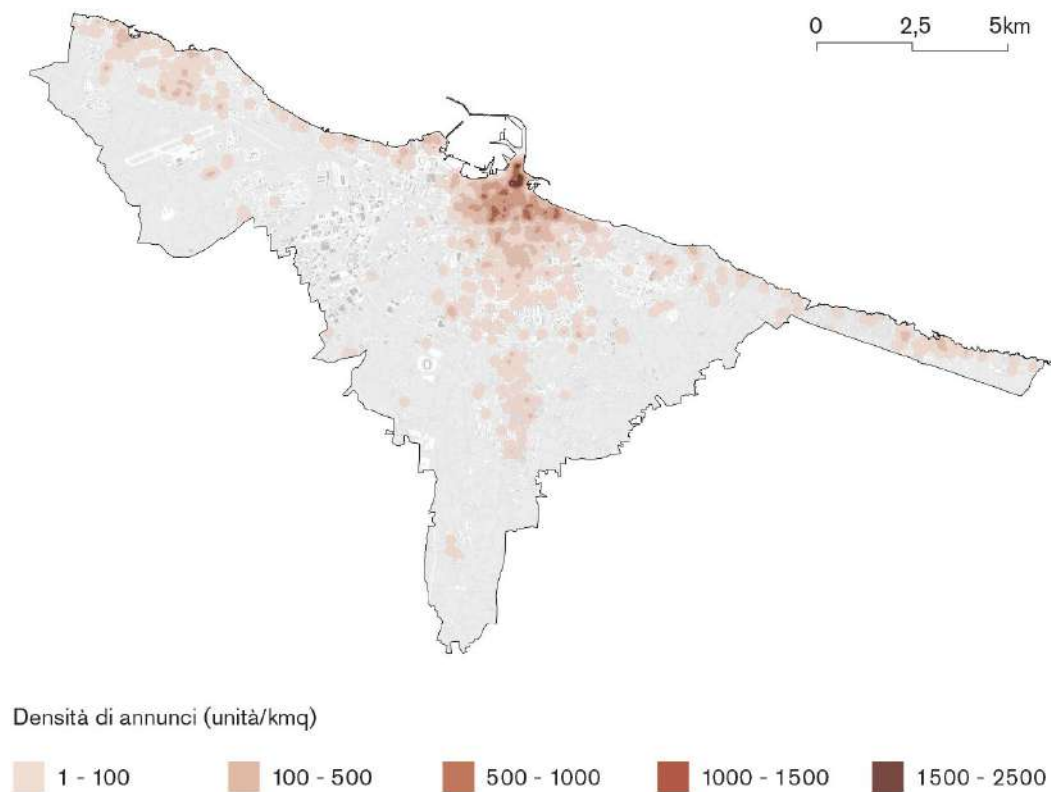


Figura 16 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

presentano valori di densità molto inferiori, compresi tra 1 e 100 unità/kmq. Il fenomeno riguarda il centro della città, non le aree costiere; si tratta di un turismo urbano, non balneare.

In termini numerici, il quartiere Murat raccoglie 1.291 annunci, pari al 28,7% dell'offerta cittadina (figura 17). La Città Vecchia, di dimensione molto minore, conta 613 annunci, pari al 13,6% del totale. Seguono i quartieri Libertà e Madonnella, contigui al Murattiano, con rispettivamente 524 annunci (11,6%) e 401 annunci (8,9%), poi i più periferici Picone con 362 (8,0%) e Carrassi con 283 (6,3%), situati a Sud della linea ferroviaria. I primi 6 quartieri, su 17 totali, raccolgono quasi l'80% dell'offerta totale.

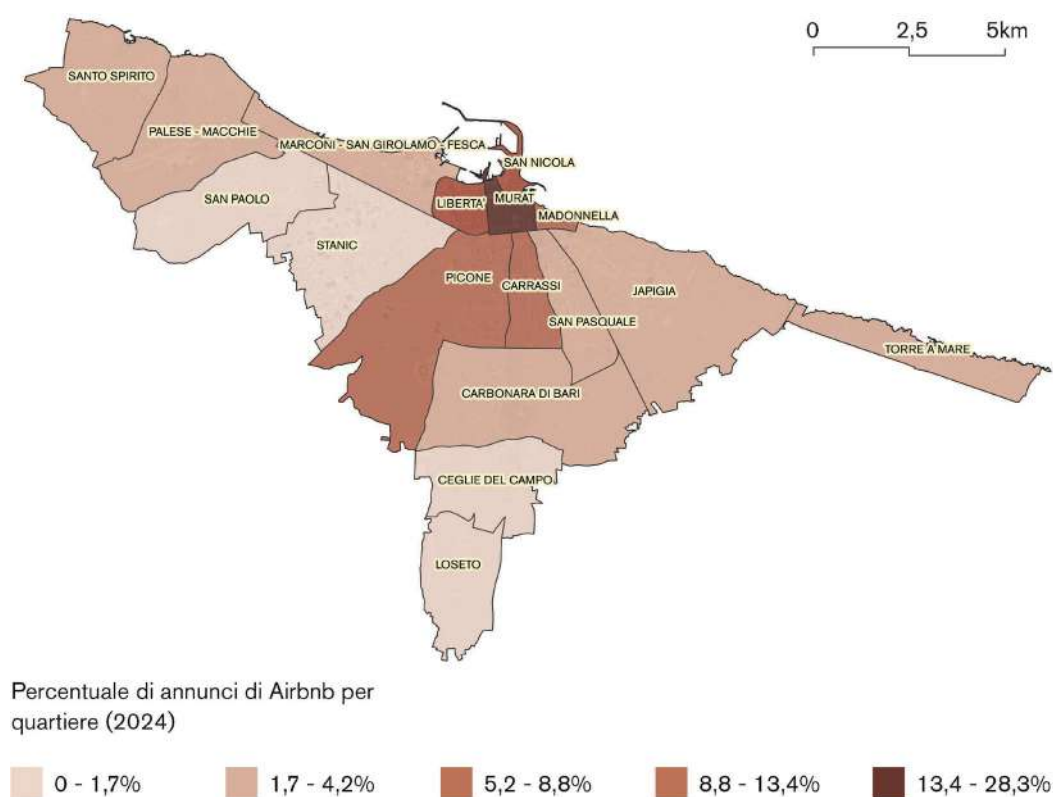


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Sono queste anche le aree caratterizzate da un maggiore incremento, in termini assoluti, delle unità attive su Airbnb tra il 2017 e il 2024 (figura 18): Murat +942, Centro Storico +454; Libertà +421; Picone +228, Carrassi +189. Anche a Madonnella la crescita è stata vivace, mentre è stata molto modesta negli altri quartieri.

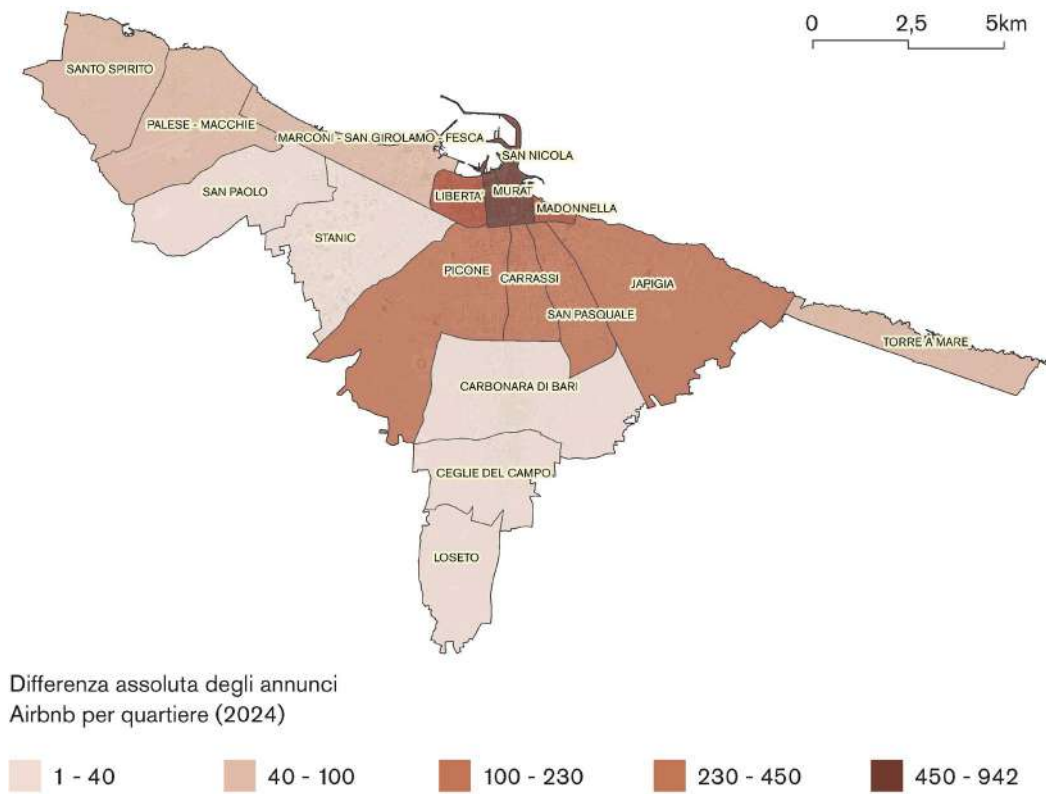


Figura 18 – Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

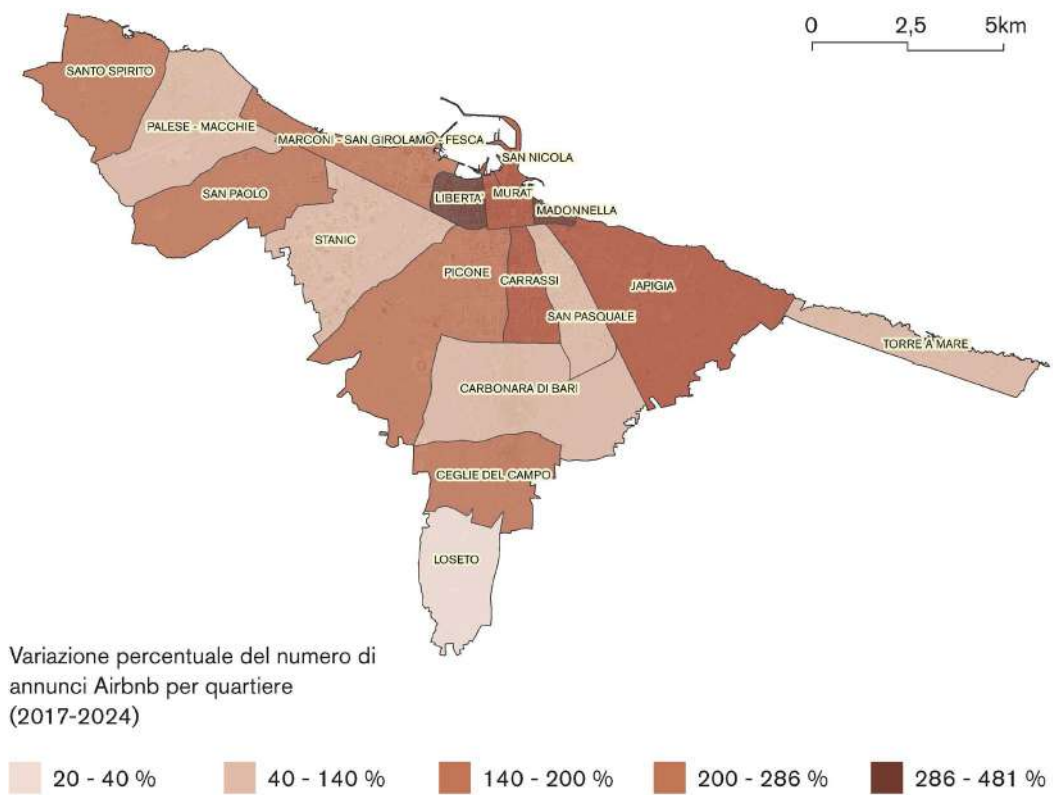


Figura 19 – Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

Osservando l'aumento delle unità in termini percentuali (figura 19), anche in questo caso gli incrementi maggiori si sono registrati nelle aree più centrali (Città Vecchia e Murat) ma soprattutto in quelle ad esse immediatamente contigue: l'incremento maggiore è quello del quartiere Madonnella (481%), seguito dal Libertà (409%). Fortissimi sono stati comunque gli incrementi anche nel Centro Storico (286%) e nel quartiere Murat (270%) Si registra tuttavia anche un progressivo ampliamento, seppure ad un ritmo meno estremo, dell'offerta nelle zone più periferiche. Spiccano i quartieri Santo Spirito (+175%), San Girolamo Fesca (+157%), entrambi sulla costa a Nord del centro, e a Ceglie del Campo (+180%). Comparando queste variazioni a quelle dei canoni di locazione, il quadro è articolato (figura 20).

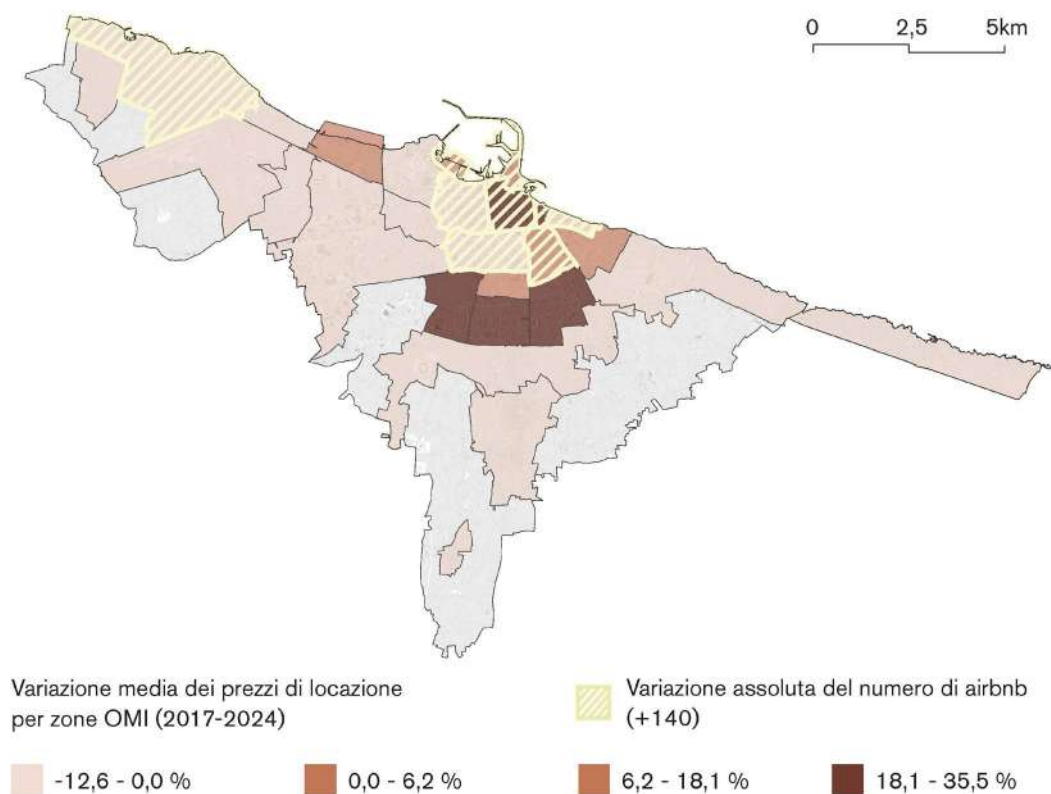


Figura 20 – *Variatione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI, 2017-2024*

Le maggiori variazioni dei valori di locazione nel periodo 2017-2024⁵ hanno interessato le zone OMI⁶ corrispondenti al Centro Storico e al Murattiano, aree in cui la crescita assoluta di unità attive su Airbnb è stata più consistente; ma anche in parte dell'area costiera di San Girolamo Fesca, e in porzioni dei quartieri Carrassi e Picone, con aumenti compresi tra il 18,1% e il 35,5%.

Spostando l'attenzione ai dati di prestazione degli annunci, nel 2024 la periferia Sud della città di Bari (Torre a Mare) era l'area più costosa (figura 21): si tratta di una particolarità dovuta alla caratteristica del quartiere, una zona residenziale a diretto contatto con il mare. I quartieri più economici erano quelli periferici interni come Stanic, Picone, Carbonara di Bari. Interessanti

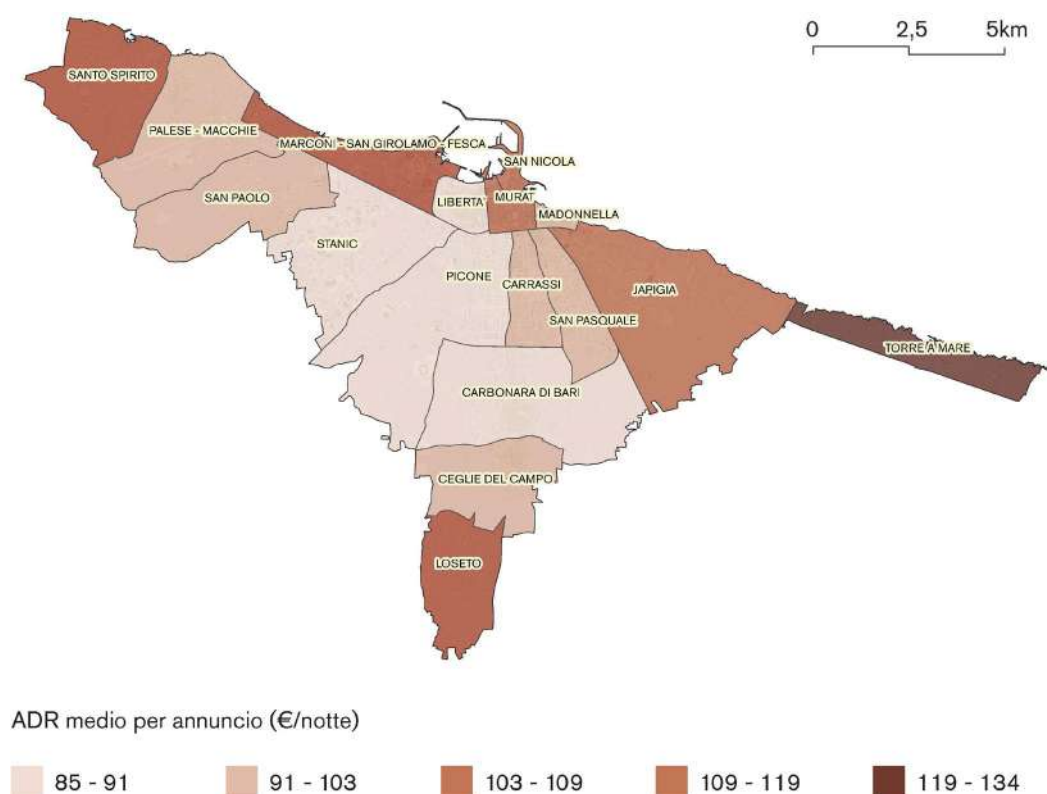


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

⁵ Nel corso del 2024 è stata effettuata la revisione generale delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Per effetto di questa revisione, il confronto tra le quotazioni del secondo semestre 2024 e quelle dei semestri precedenti non è stato possibile. Dunque, l'analisi ha avuto per oggetto la variazione tra i valori di locazione dell'anno 2017 ed il primo semestre del 2024.

⁶ Le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono porzioni di territorio, all'interno di un comune, definite dall'Agenzia delle Entrate per raggruppare immobili con caratteristiche simili in termini di valore di mercato. Queste zone vengono utilizzate per analizzare e monitorare l'andamento del mercato immobiliare, fornendo indicazioni sui valori di vendita e locazione.

sono i valori contenuti del quartiere Libertà, contiguo al centro Murattiano ma sovente caratterizzato da un modesto stato di conservazione degli immobili.

I tassi di occupazione più alti, con valori superiori al 50%, erano nel 2024 quelli nelle aree cen-

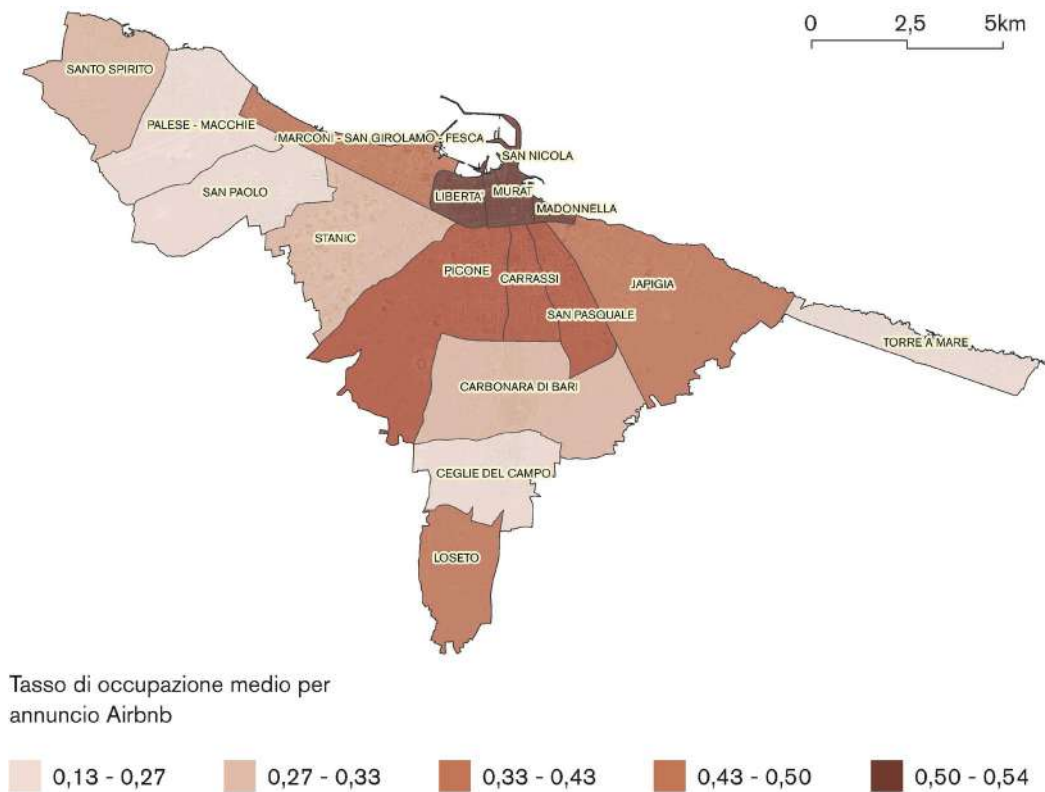
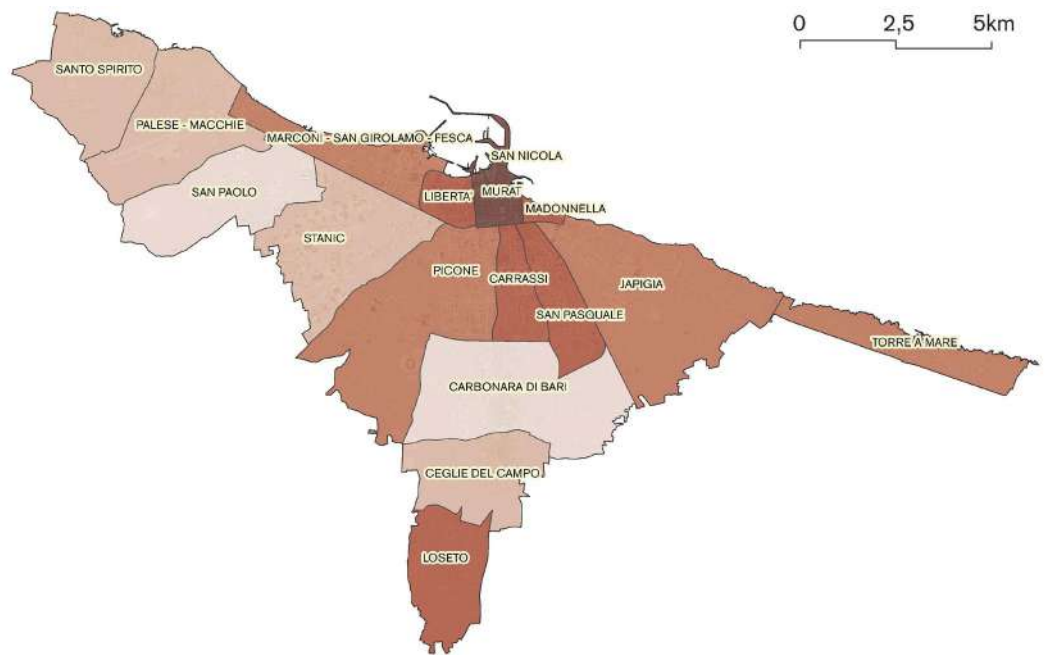


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

trali e immediatamente contigue, già più volte richiamate: Centro Storico, Murattiano, Libertà e Madonnella. Più contenuti erano i tassi di occupazione negli altri quartieri (figura 22).

In generale, tutti i quartieri mostrano una buona redditività annua ad eccezione di quelli, molto periferici, di San Paolo e Carbonara. I quartieri che nel 2024 garantivano incassi più alti erano il Centro Storico (in media 15.092 €/anno) e Murat (14.874 €/anno), seguiti da Madonnella (13.091 €/anno). Inferiore, intorno ai diecimila euro all'anno, la redditività dei quartieri Marconi-San Girolamo Fesca, Picone, Carrassi, San Pasquale e Japigia. È interessante sottolineare la redditività un po' più alta nel quartiere di Loseto, probabilmente legata alla circostanza che non si tratta di una zona periferica, ma di un piccolo centro urbano a sé stante, inglobato nel tempo nella città.



Ricavi medi per annuncio Airbnb (€/notte)

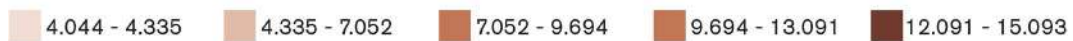


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

Dal punto di vista della distribuzione temporale, il numero complessivo di unità mensilmente attive sulla piattaforma è più basso nei mesi invernali, con il minimo livello di attività a gennaio (3.073 annunci). Il loro numero cresce nei mesi primaverili, con un picco massimo tra i mesi di agosto e settembre, quando si raggiunge un picco di 3.793 annunci, cioè di circa 700 unità

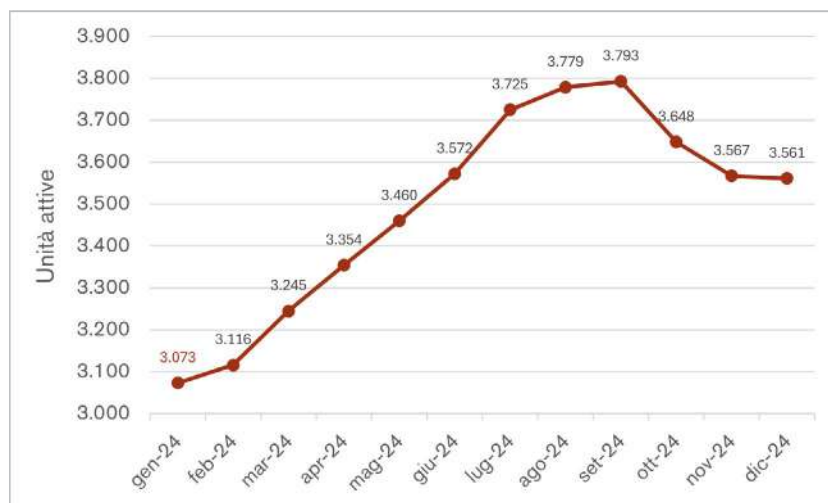


Figura 24 -Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

attive in più rispetto al periodo invernale. In autunno c'è una modesta riduzione (figura 24). La destagionalizzazione del fenomeno rispetto al tradizionale periodo estivo è visibile osservando lo scarto tra il mese di gennaio e settembre (+494). Ciò contribuisce a spiegare il corrispondente aumento dei tassi di occupazione, degli annunci, e dei ricavi su base annua.

Il tasso di occupazione è abbastanza basso in inverno (22% a gennaio) per poi salire a partire da aprile (49%) restando quasi stabile sino ad ottobre (57%). Ad agosto 2024 si è raggiunto il picco con un tasso di occupazione del 64% (figura 25). Le notti prenotate vanno dai minimi di gennaio e febbraio (19.200 e 20.200) al massimo di agosto (67.800) (figura 26).

Per quanto riguarda le tariffe medie giornaliere, le differenze invece non sono elevate. Si passa dagli 80 euro del periodo compreso fra novembre e febbraio a valori tra i 90 e poco più di 100 euro da maggio ad agosto, con il massimo a luglio (figura 27).

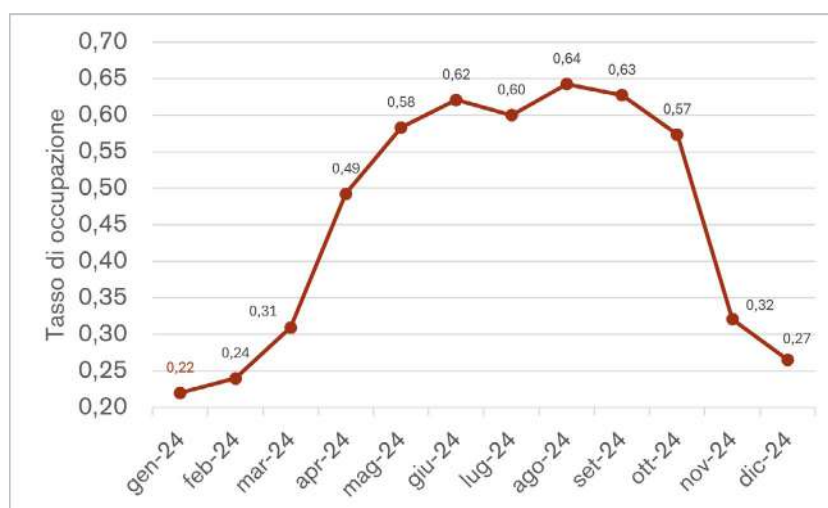


Figura 25 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio, anno 2024

Il confronto tra i dati sul tasso di occupazione (molto variabile) e ADR (piuttosto stabile) mostra che i ricavi hanno una significativa componente stagionale.

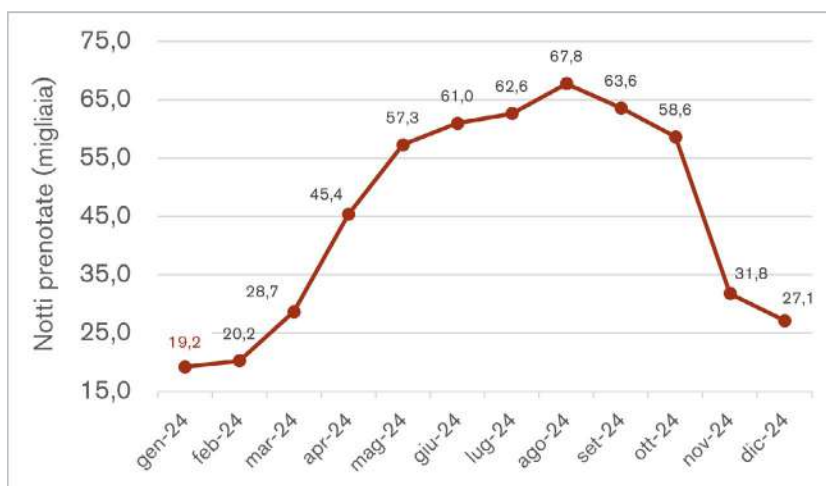


Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

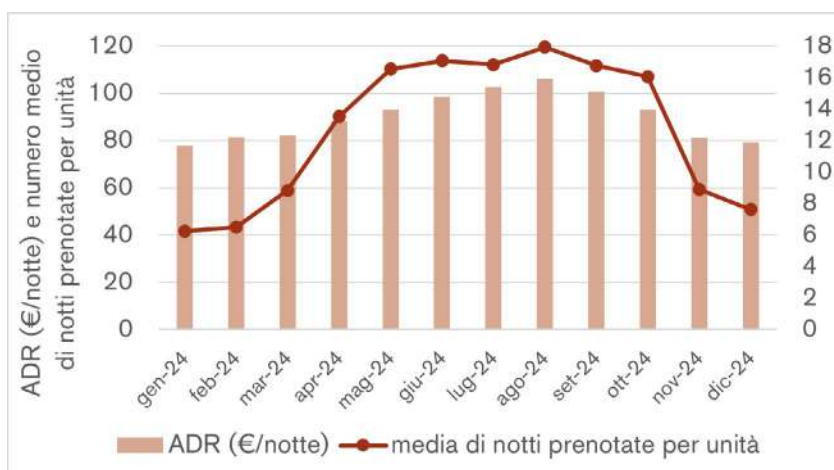


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024



PARTE 2

Airbnb nell'area metropolitana
di Bari



2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nota terminologica

Mercato centrale (CM): si riferisce al capoluogo metropolitano del sistema locale del lavoro (SLL) di riferimento (Bari).

Altri mercati (OM): si riferisce alle altre municipalità del SLL, a esclusione del capoluogo metropolitano.

Sistema locale del lavoro (SLL): si riferisce all'intero SLL, costruito dall'unione dei due mercati (OM + CM).

Il mercato degli affitti brevi a Bari può essere osservato anche in relazione a ciò che avviene all'esterno dei confini municipali, guardando cioè ad una scala più ampia per intercettarne le geografie. Pertanto, questa sezione esamina i dati relativi a SLL (il sistema locale del lavoro ⁷) e OM (l'insieme delle municipalità che compongono il sistema locale del lavoro). Per i confini del SLL si usa la definizione Istat al 2021.

L'offerta di affitti brevi relativi al Sistema Locale del Lavoro di Bari superava le 6.200 unità nel 2024, con una media di 8,7 unità ogni 1.000 abitanti⁸ (la media nazionale era pari a 12,8). Erano disponibili quasi 21.400 posti letto. L'aumento rispetto al 2017, è stato pari al 192,4% in termini di unità attive e al 174% in termini di posti letto.

Ovviamente Bari è il comune che accoglie la parte più consistente dell'offerta, con circa 4.600 unità attive nel 2024 (pari al 72,4% del totale del SLL). Nel periodo di tempo considerato il peso del capoluogo rispetto agli altri comuni del SLL è cresciuto, poiché la sua quota nel 2017 era pari al 62,1%. Dal punto di vista della domanda nel 2024 il capoluogo regionale dominava

⁷ I sistemi locali del lavoro sono unità territoriali individuate dall'ISTAT "i cui confini, indipendentemente dall'articolazione amministrativa del territorio, sono definiti utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati in occasione dei censimenti generali della popolazione e delle abitazioni".

⁸ Nel 2021 gli abitanti del SLL di Bari erano 707.210. Cfr. https://public.tableau.com/app/profile/alessandro.lombardi/viz/SLL_2021/SLL2021 [22/04/2026]

ancor più il panorama, con l'88% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL. Anche in questo caso c'è un aumento rispetto all'80,6% rilevato nel 2017.

Dal punto di vista delle prestazioni, nell'arco temporale considerato il SLL di Bari ha visto il numero medio annuo di notti prenotate per singola proprietà passare da 46 a 96 (+108,7%)⁹, mentre il tasso di occupazione è passato da 0,19 a 0,37 (+94,7%) . Se, come spiegato nelle pagine precedenti, le prestazioni degli annunci del comune di Bari sono molto migliorate tra il 2017 e il 2024, lo stesso fenomeno si rileva anche per i comuni OM. Qui il numero medio di notti per singola proprietà è passato, dal 2017 al 2024, da 23 a 48 notti (+108,7%). In corrispondenza alla crescita di tutte queste variabili vi è stato un incremento delle tariffe. La tariffa media, nell'intero SLL, è cresciuta del 56,1%, passando da 66 a 103 €/notte (la media nazionale nel 2024 era di 167 €/notte). Nei comuni OM è passata da 71 a 100 (+40,8%).

Tutto ciò si è tradotto in un incremento dei ricavi annuali sia per *host* sia per unità, in tutte le diverse scale geografiche prese in esame. Nell'intero sistema locale del lavoro i ricavi per unità sono passati da 2.822 a 9.938 (+252,2%), e i ricavi complessivi da 6,1 a 67,7 milioni di euro. Nei comuni OM i ricavi complessivi sono cresciuti da un valore quasi irrisorio - 0,14 milioni - a 8,1 milioni (+5.693%) (tabella 7).

Variabile	Bari (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	1.307	4.504	+244,6%	812	1.734	+113,6%	2.119	6.238	+194,4%
Posti letto	4.517	15.123	+234,8%	3.197	6.256	+95,7%	7.714	21.379	+177,2%
Notti prenotate	77.367	518.425	+570,1%	18.886	82.433	+336,5%	96.253	600.858	+524,2%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	59	115	+94,9%	23	48	+108,7%	46	96	+108,7%
Tasso di occupazione medio	0,25	0,48	+92,0%	0,09	0,20	+122,2%	0,19	0,40	+110,5%
ADR (€/notte)	60	104	+73,3%	72	98	+36,1%	63	103	+63,5%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	3.563	11.960	+235,6%	1.680	4.650	+176,8%	2.841	9.928	+249,4%
Ricavi totali (mil. €)	4,7	53,9	+1.046,8%	1,4	8,1	+478,6%	6,0	61,9	+931,7%

Tabella 7 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei mercati CM, OM, e SLL, 2017-2024

⁹ Si consideri che la media nazionale nel 2024 era pari a 70 in termini di numero annuo di notti occupate e a 0,33 in termini di tasso di occupazione.

Il quadro appena fornito a scala di SLL e OM mostra rilevanti diversità fra i singoli comuni. In alcuni di essi il fenomeno di Airbnb è praticamente sconosciuto: comuni quali Bitetto, Bitritto, Grumo Appula, Toritto nel 2024 presentavano pochi annunci attivi sulla piattaforma. In altri è decisamente significativo. Oltre al capoluogo, i comuni con il maggior numero di unità abitative su Airbnb nel SLL di Bari nel 2024 erano Conversano (439), Mola di Bari e Altamura (sopra 142), Bitonto, Sannicandro di Bari, Modugno, Santeramo in Colle, Casamassima (oltre 48). Per diversi di essi il fenomeno si è diffuso nonostante una certa lontananza dal capoluogo (figura 28).

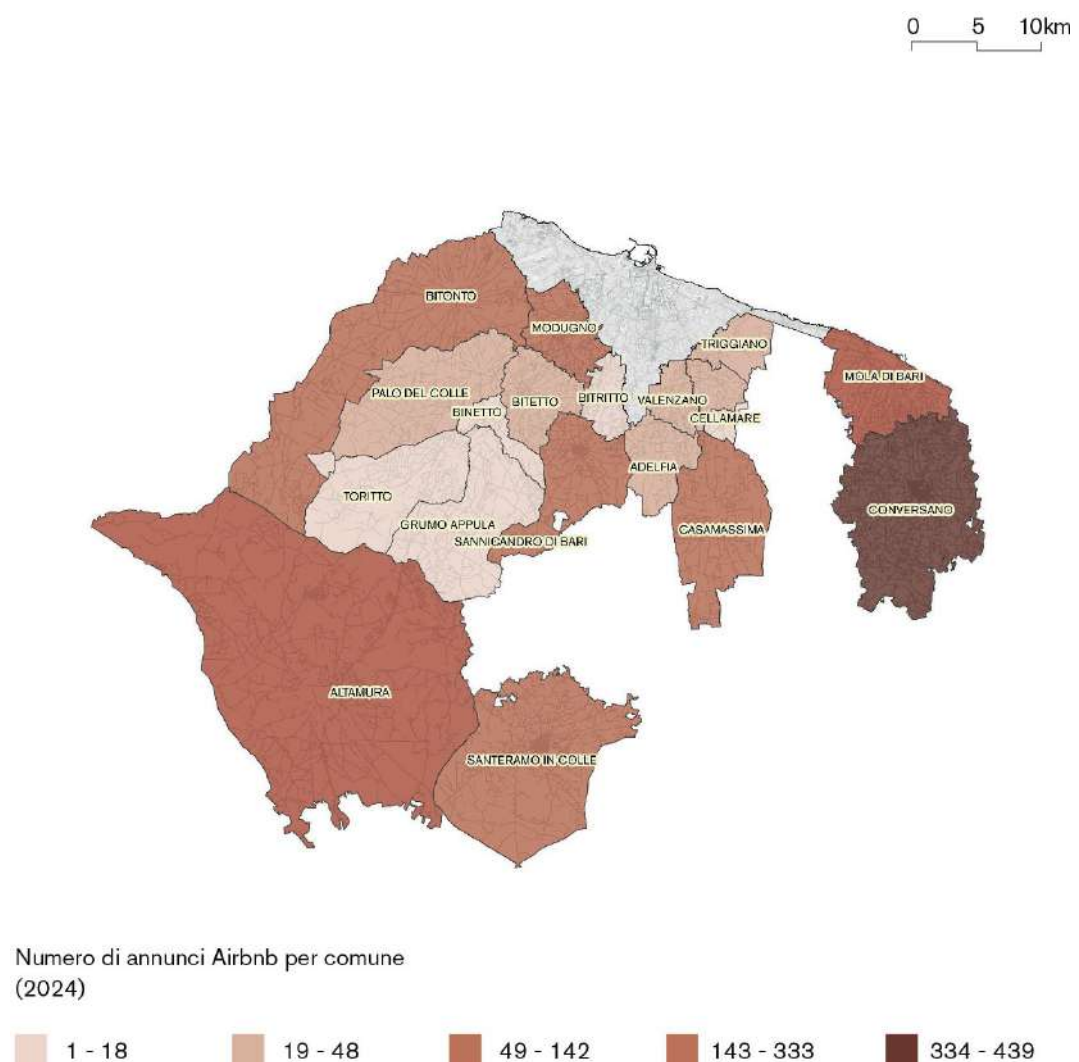


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, anno 2024

Tre casi, diversi fra loro, paiono di particolare interesse: Altamura, Conversano e Modugno. Per comprenderli, va ricordato che la logica dei SSL (che massimizzano l'auto-contenimento territoriale del pendolarismo) non coincide con le geografie di altri fenomeni economici come il turismo. Come si dirà, difatti, mentre Modugno fa parte integrante dell'economia barese, Altamura e Conversano, più distanti dal capoluogo, manifestano una loro intrinseca capacità attrattiva, legata alla presenza di patrimoni storici e ambientali rilevanti. Altamura, in particolare, è inserita in un circuito interregionale che comprende la contigua Matera, con cui condivide diverse caratteristiche. Conversano, invece, rappresenta l'estremo lembo occidentale di un territorio molto interessante, e fitto di relazioni, che si estende lungo il mare con le contigue Polignano e Monopoli e verso l'interno fino alla Valle dei Trulli.

Tra il 2017 e il 2024, gli indicatori di performance degli annunci Airbnb hanno mostrato una crescita molto marcata a Modugno e Altamura, sensibile ma un po' inferiore a Conversano (tabella 8).

Variabile	Altamura			Conversano			Modugno		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	139	333	+139,6%	257	438	+70,4%	15	94	+526,7%
n° annunci ogni 100 abitanti	0,2	0,5	+150,0%	0,7	1,7	+142,9%	0,04	0,3	+650,0%
Notti prenotate	2.354	9.855	+318,6%	6.285	20.206	+221,5%	225	4.424	+1.866,2%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	17	30	+76,5%	25	46	+84,0%	15	47	+213,3%
Posti letto	539	1.145	+112,4%	1.028	1.681	+63,5%	47	297	+531,9%
ADR (€/notte)	67	74	+10,4%	81	133	+64,2%	45	76	+68,9%
Tasso di occupazione	0,07	0,11	+57,1%	0,12	0,21	+75,0%	0,07	0,21	+200,0%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	898	1.927	+114,6%	2.241	6.558	+192,6%	658	3.302	+401,8%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Altamura, Conversano e Modugno, 2017-2024

La vicinanza con il comune barese incide sicuramente per Modugno, che è un comune eminentemente residenziale prossimo all'area industriale del capoluogo. È possibile che i soggiorni siano più collegati a viaggi d'affari (nell'area industriale si concentrano molte aziende) che di turismo. A Modugno è notevolmente aumentata l'offerta (+527% di annunci), anche se a

partire da valori molto contenuti: solo 15 annunci nel 2017. Parallelamente sono cresciuti la domanda (+1866,2% di notti prenotate e + 213,3% di notti medie prenotate per annuncio) e i ricavi (+401,8%), sempre dal 2017 al 2024. I costi di Modugno, seppur cresciuti dal 2017, sono inferiori a quelli del capoluogo, con valori dell'ADR/notte di 76€ contro i 104€ di Bari.

Altamura è una cittadina di antica tradizione sui contrafforti murgiani. Aveva già una discreta offerta nel 2017 con 139 annunci, che sono diventati 333 nel 2024 (+139,6%); i posti letto sono diventati più di mille. Le notti prenotate sono passate da 2354 a quasi diecimila. I ricavi medi per annuncio sono quasi raddoppiati, fino a 1927 euro, ma si mantengono contenuti in rapporto agli altri comuni; il tasso di occupazione, infatti, è significativamente inferiore.

Conversano, piccola città d'arte a circa 30 chilometri dal capoluogo, è un comune in cui l'offerta era già strutturata nel 2017, con 217 annunci, oltre mille posti letto e seimila notti prenotate; l'intensità del fenomeno era già notevole, con 0,7 annunci per 100 abitanti. Anche in quel caso il fenomeno è sensibilmente aumentato: gli annunci sono cresciuti del 70% fino a 438, con un rapporto di 1,7 ogni cento abitanti. Il numero delle notti prenotate è aumentato più sensibilmente, del 221,5%, fino a superare le ventimila. Questo ha comportato un miglioramento degli indicatori di performance: l'ADR per notte ha raggiunto il valore, decisamente elevato, di 133 euro per notte, superiore a quello di Bari. Il tasso di occupazione è cresciuto da 0,12 a 0,21, un valore pari a circa la metà del capoluogo. Ciò ha comportato che i ricavi per annuncio siano triplicati da 2.241 a 6.588 euro.

Questa estensione dell'analisi aiuta a comprendere come l'uso della piattaforma Airbnb abbia subito una significativa intensificazione nel periodo 2017-2024, anche in altri comuni del SLL. In alcuni, come nel caso di Modugno, esso pare direttamente collegato alla situazione e alle dinamiche del capoluogo: sistemazioni più lontane dal centro cittadino, ma più economiche e vicine all'area industriale. Diverso il caso di Altamura e Conversano, entrambe dotate di una propria capacità attrattiva. Soprattutto in quest'ultimo comune, il fenomeno - già presente nel 2017 - è andato assumendo una dimensione molto significativa.

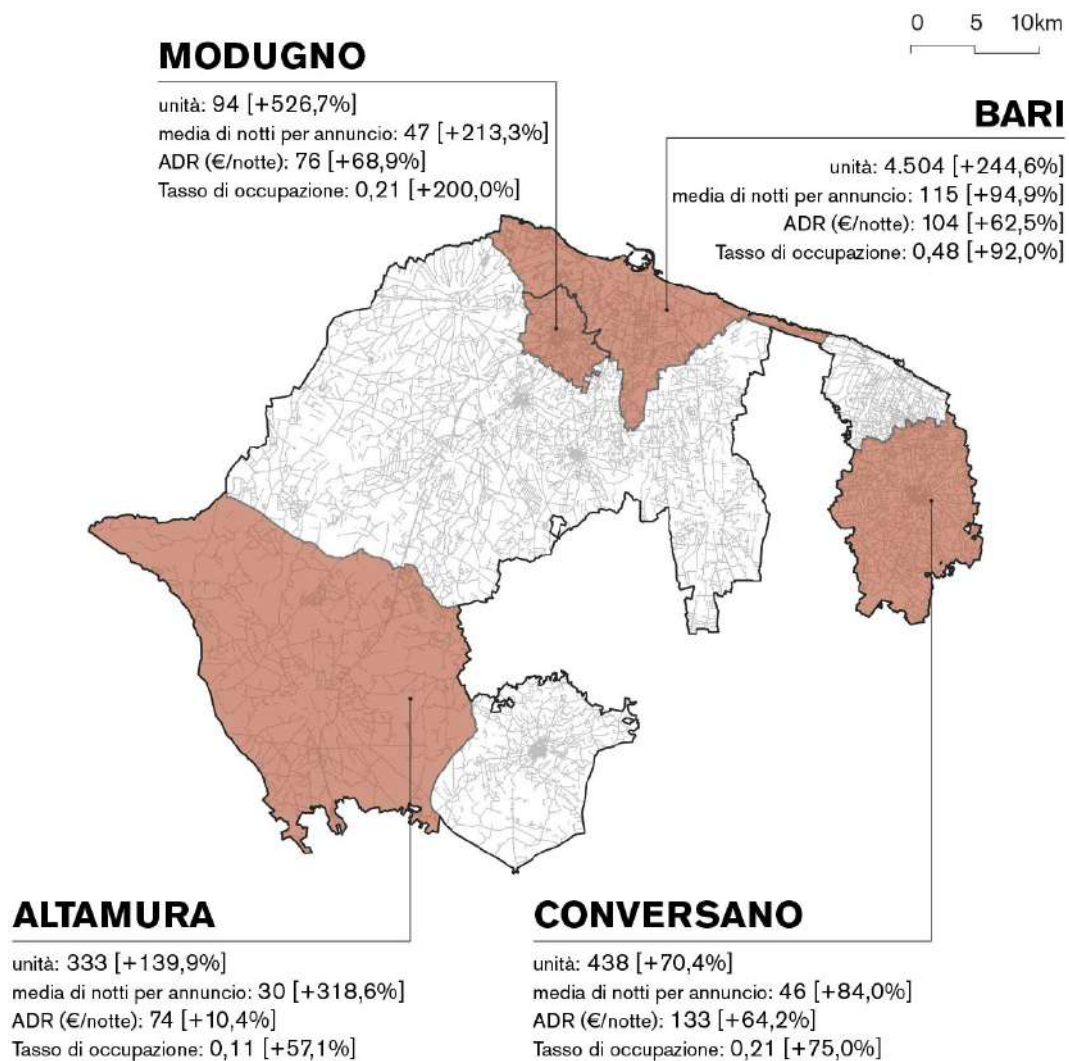


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Bari, 2017-2024

2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NEL SISTEMA LOCALE DEL LAVORO DI BARI?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nel SLL di Bari erano 3.082, con un incremento del 122% (pari a circa 1.696 *host* in più) rispetto al 2017. Nei soli comuni OM gli *host* erano 945 nel 2024, cresciuti del 70% rispetto ai 388 del 2017. Come si vede da questi dati, l'aumento è stato più sensibile nel capoluogo rispetto agli altri comuni.

Nel 2024 gli *small host* erano la maggioranza sia a livello di SLL sia nei comuni OM, costituendo rispettivamente l'80% e il 76,6% del totale degli *host* attivi, valori entrambi un po' inferiori alla media nazionale (83,9%).

I *large host* (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni), sono naturalmente un numero molto più contenuto: 80 nell'intero SLL e 38 nei comuni OM, ma sono quadruplicati rispetto al 2017.

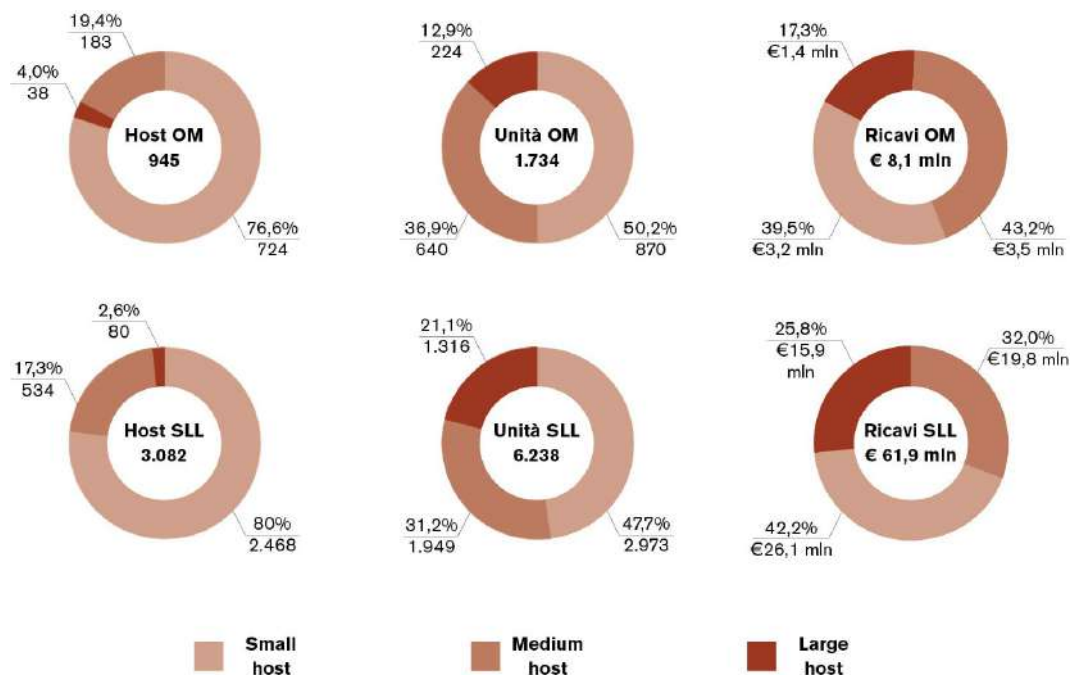


Figura 30 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024

Al 2024 i *large host* gestivano il 21,1% delle unità attive e del totale dei posti letto presenti su Airbnb nel SLL di Bari, barese, amministrando in media 16 appartamenti. Gli stessi valori per i comuni OM sono invece significativamente più bassi, fra il 13% e il 14%, a testimonianza di un loro ruolo molto maggiore nel capoluogo.

La figura 30 evidenzia infatti due situazioni differenti. Il SLL nella sua interezza, fortemente condizionato dalla città di Bari, mostra una traiettoria di “professionalizzazione”: i *large host* aumentano il proprio peso anche perchè riescono a massimizzare i profitti delle proprie unità, con prestazioni significativamente più elevate delle altre due categorie di gestori. Appena il 2,6% degli *host* gestiva, come detto, il 21,1% delle unità nel corso del 2024, dalle quali riusciva a ottenere oltre 15,9 milioni di euro, pari al 25,8% dei ricavi totali.¹⁰ Il quadro, come detto, è diverso nei comuni OM, dove i *large host* controllavano una quota inferiore (12,9%).

In relazione al numero di notti prenotate per unità abitativa, nel 2024 la media nel SLL era pari a 93, ma solo di 33 nei comuni OM: in entrambi i casi è aumentato, ma più nettamente per l'intero SLL (50,7% contro 32,0%). La dinamica è differente per il tasso di occupazione: per l'intero SLL è cresciuta da 0,41 a 0,49, mentre è lievemente diminuito, da 0,20 a 0,17 nei soli comuni OM.

Tutto ciò ha generato dei ricavi per annuncio gestito da un *large host* pari, nel 2024, a 12.155 €/anno a livello di SLL (con una crescita del 56,2% rispetto al 2017) e di 6.183 €/anno nei comuni OM, in contrazione rispetto al 2017.

¹⁰ In molti casi, i gestori (soprattutto *medium host* e *large host*) controllano proprietà ricadenti sia dentro il perimetro municipale di Bari, sia in comuni che fanno parte dell'area OM. Quando ciò avviene, tali gestori vengono conteggiati in entrambi i mercati.



APPENDICE 1

Bari e il suo sistema locale
del lavoro



In questo rapporto viene analizzata la realtà dei sistemi locali del lavoro (SLL) nella definizione Istat relativa al 2011. In quel quadro, il sistema locale del lavoro di Bari appariva di rilevanti dimensioni: composto da 20 municipalità (figura A1) ed esteso su un territorio di 1.291,45 km²¹¹. Sempre al 2011, contava una popolazione di 737.000 abitanti. Il SLL si estendeva lungo l'interno ma non lungo la costa: era caratterizzato dalla presenza di un solo comune costiero (la contigua Mola di Bari), e invece raggiungeva verso Sud i confini della Basilicata.

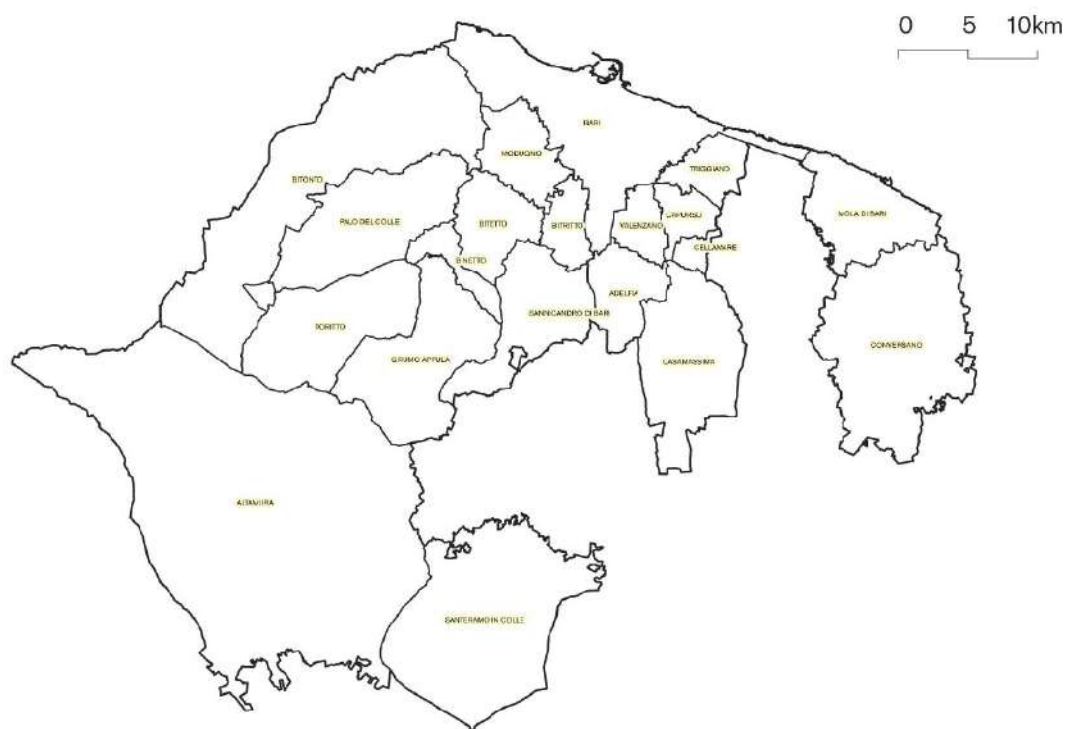


Figura A1 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024

All'interno del SLL, il capoluogo pesava per meno della metà della popolazione totale. Il territorio barese è diverso da altri territori metropolitani perché il capoluogo, pur essendo sede di funzioni terziarie superiori, non ha un rapporto di netta prevalenza gerarchica rispetto ai comuni che lo circondano. Si trattava infatti di un SLL in cui erano presenti molte realtà di significative dimensioni: le principali sono Altamura, con circa 69.500 residenti, Bitonto, con 56.200

¹¹ Cfr. <https://www.istat.it/it/files/2014/12/sistemi-locali-lavoro2011.pdf> e IPRES, https://public.tableau.com/app/profile/alessandro.lombardi/viz/SLL_2021/SLL2021

e Modugno con 37.500. Questa geografia era frutto delle complesse e mutevoli dinamiche residenziali e di pendolarità tipiche della Puglia Centrale: il capoluogo aveva sì un ruolo attrattivo, ma questo accade anche per le aree a Nord-ovest e a Sud-est lungo la costa. Non a caso gli stessi confini del SLL di Bari sono successivamente mutati: sono usciti dal SLL tanto Altamura quanto Conversano (che sono venuti a definire SLL autonomi), mentre il SLL di Bari ha inglobato il Sistema della fascia Sud-orientale dalle Murge (Acquaviva delle Fonti) e quello di Rutigliano¹².

Le dinamiche demografiche di quest'area del paese, quale che ne sia la definizione, sono di lieve contrazione: la natalità si è fortemente ridotta, e pur contando su flussi di immigrazione provenienti dall'estero i comuni del Barese continuano a scontare l'emigrazione verso altre aree del paese.

Le vicende economiche d'insieme del SLL di Bari (in questo caso confermando la definizione geografica al 2011) sono molto interessanti, e rappresentata nella figura A.2, che mostra i tassi di occupazione. Questo territorio è stato fortemente colpito dalla crisi economica del paese del 2008-10 e successivamente dagli andamenti, condizionati dalle politiche fiscali nazionali fortemente restrittive, nel 2012-14¹³. A partire da metà anni Dieci, tuttavia, il SLL mostra prima un

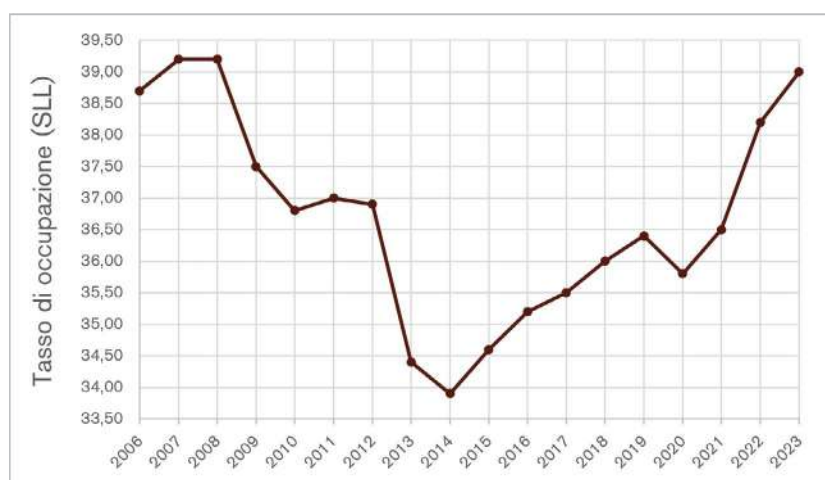


Figura A.2 – Tasso di occupazione, SLL di Bari, 2006-2023

¹² Cfr. <https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/10/FocusSLL2021.pdf>

¹³ Per un quadro di quelle dinamiche si rimanda a G.Viesti, Centri e periferie, Europa, Italia, Mezzogiorno dal XX al XXI secolo, Laterza, 2021.

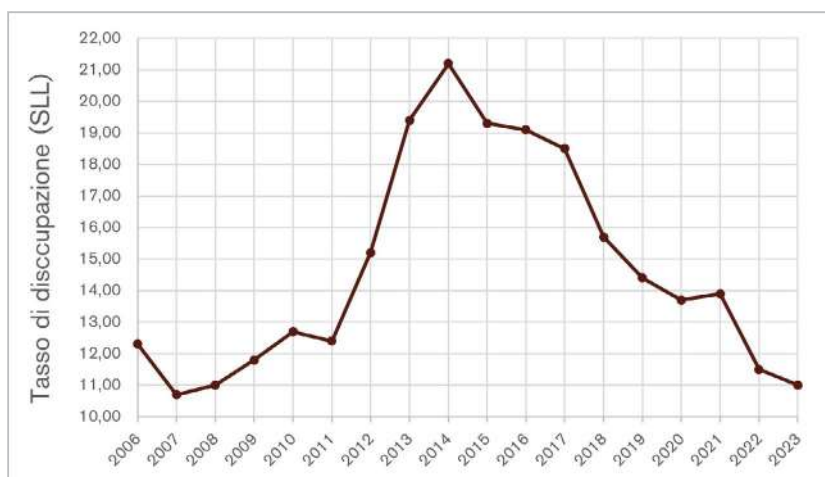


Figura A.3 – Tasso di disoccupazione, SLL di Bari, 2006-2023

deciso recupero dell'occupazione; poi, dopo la flessione collegata al covid, ha un andamento economico e occupazionale decisamente buono.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, i dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al periodo 2017-2024, per il SLL, descrivono un quadro in cui i costi di locazione segnano un aumento dei valori medi (da 4,4 €/mq mese a 5,2 €/mq); lo stesso accade per quelli di

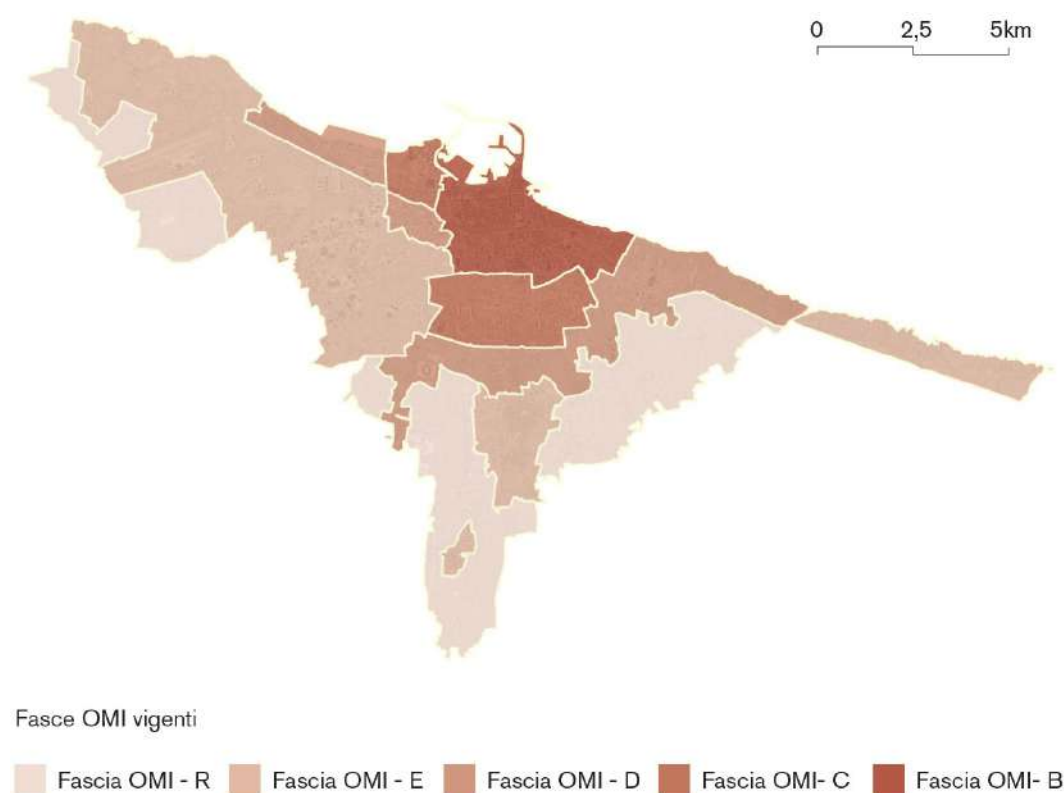


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, comune di Bari

compravendita (da 1.398 €/mq a 1.495 €/mq). A livello di territorio comunale, in media i costi di locazione sono cresciuti del 6,85% e quelli di compravendita sono diminuiti del 4,43% nel periodo considerato (2017-2024).

A Bari, in particolare, dal 2017 i canoni di locazione sono cresciuti per la fascia B, C ed E. In particolare, la zona centrale e due aree ad essa prossima sono state interessate dagli incrementi maggiori. Per le compravendite, la fascia B ha riportato decrementi del -4,4% rispetto al 2017, la fascia C del -7,3% (-173€/mq), la fascia D del -5,2% e la fascia E registra solo un lieve incremento del +0,5% (figure A.3, A.4 e A.5).

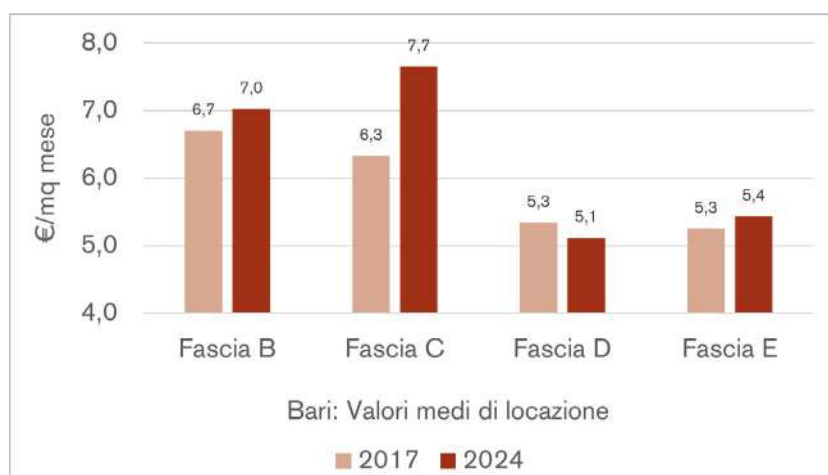


Figura A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, comune di Bari, 2017-2024

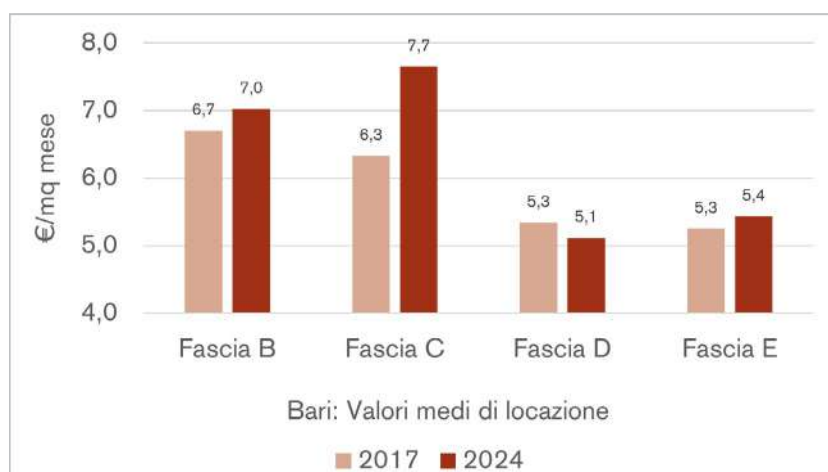


Figura A.6 – Valori medi di compravendita per fascia OMI, comune di Bari, 2017-2024



APPENDICE 2

La concentrazione territoriale
dell'offerta di affitti brevi nella
città di Bari



Le analisi contenute nelle parti precedenti di questo rapporto hanno mostrato come il fenomeno degli affitti brevi nella città di Bari sia significativo e abbia conosciuto una fortissima crescita nel periodo più recente. Emerge anche una significativa concentrazione territoriale: nel paragrafo 1.3 viene già notato come la mappa di densità degli annunci evidenzia una forte concentrazione dell'offerta nell'area del centro storico (Città Vecchia) e nei quartieri immediatamente a ridosso.

I picchi più elevati di presenza degli annunci, espressi rispetto alla superficie si hanno nella Città Vecchia (1.500-2.500 unità/kmq); sono notevoli anche i dati per alcune parti del quartiere Murat, in cui la concentrazione è variabile tra i 500 e le 1500 unità. Le aree periferiche, anche quelle costiere, presentano valori di densità molto inferiori, compresi tra 1 e 100 unità/kmq. Il fenomeno riguarda quindi il centro della città, non le aree costiere; si tratta di un turismo urbano, non balneare.

In questa Appendice si vuole approfondire proprio questa analisi, grazie alla costruzione di due indicatori che, come si vedrà, danno informazioni coincidenti. La figura 16 del Rapporto, qui riportata come figura B.1 è costruita sulla base del numero di annunci per ettaro: si tratta di un indicatore di prima approssimazione, che non tiene conto dei diversi utilizzi del suolo comunale e della densità e delle altezze del costruito.

Per ovviare a queste limitazioni si è proceduto nella maniera seguente. Si è costruito un indice di "Utilizzo turistico sul patrimonio residenziale" a livello di sezioni di censimento, rapportando gli appartamenti presenti sulla piattaforma al numero di abitazioni. Più precisamente, al numeratore tale indice ha il numero di annunci AirDNA relativi esclusivamente ad interi appartamenti (AirDNA 2024), quindi inferiore al totale delle offerte: si ricordi che, come visto in precedenza, le intere abitazioni rappresentano solo il 73% degli annunci. Quanto alla loro localizzazione, la piattaforma AirDNA non fornisce un margine di errore ufficiale: da fonti online emerge che lo sfasamento potrebbe raggiungere, nel caso peggiore, i 500 metri. Questo implica che un'analisi condotta a scala ridotta, come quella per sezione di censimento, è esposta a possibili errori di attribuzione geografica. Errori che si riducono quando il dato è aggregato per quartiere. Inoltre, gli appartamenti che applicando questa metodologia sono apparsi localizzati

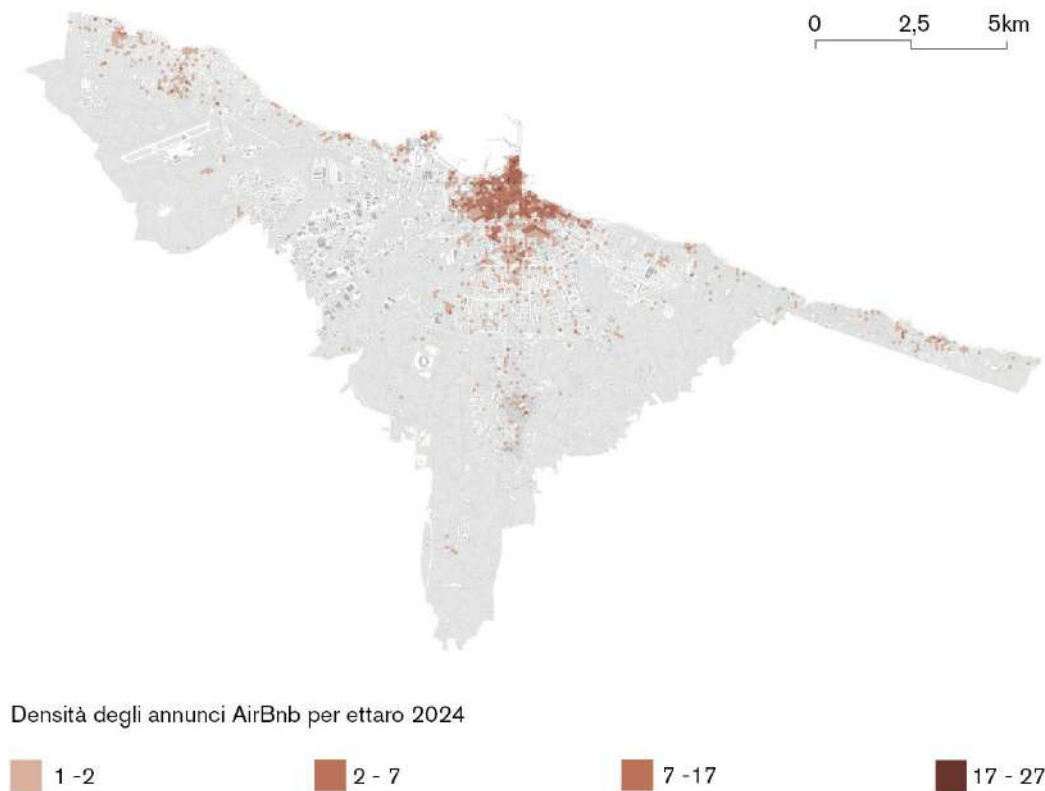


Figura B.1 – *Densità degli annunci (unità/ha), anno 2024*

fuori da zone costruite (ad esempio in aree portuali) sono stati esclusi: il fenomeno riguarda esclusivamente localizzazioni lungo la costa, ad esempio nella zona del porto. Ad esito di ciò, il numeratore potrebbe essere viziato da fenomeni di sottostima.

Al denominatore è invece considerato il numero di abitazioni occupate da almeno una persona residente per sezione di censimento (ISTAT 2023): esso consente anche di tenere conto del loro diverso numero a parità di superficie, anche in relazione all'altezza degli edifici, ad esempio notevolmente inferiore nella Città Vecchia. Vi è un anno di scarto rispetto al numeratore: un errore che può essere ritenuto poco rilevante dato che si lavora sullo stock di abitazioni. Il risultato è un rapporto che esprime quante abitazioni sono occupate da turisti rispetto a quante abitazioni sono occupate da residenti.

Per l'intero comune di Bari tale indice è pari a 2,4. Ma la variabilità per quartiere è notevole: il rapporto è di 19,4 Airbnb ogni 100 case abitate nella Città Vecchia e di 8,0 nel quartiere Murat. I valori sono pari a 6,4 nel quartiere Madonnella e a 2,7 nel Libertà, contigui al Murat.

Molto inferiori in tutti gli altri quartieri. Sempre ricordando che ci si riferisce solo agli interi appartamenti. Questo pare molto importante: qualsiasi valutazione del fenomeno, ed in particolare del suo impatto sullo stock di abitazioni disponibili per tutti gli altri utilizzi, non può infatti prescindere dalla sua assoluta disomogeneità all'interno del tessuto cittadino e dalla sua forte concentrazione in una sola zona della città. Gli indici relativi all'intera città rappresentano medie fra realtà molto diverse.

La figura B.2 consente di apprezzare visivamente quanto appena detto. Riporta infatti questo indice per sezioni di censimento: per chiarezza si è limitata la rappresentazione a solo 5 quartieri: i quattro appena citati e, per comparazione, il quartiere Carrassi, in cui la presenza è molto meno densa. La figura consente di apprezzare come il fenomeno, a differenza di quel che

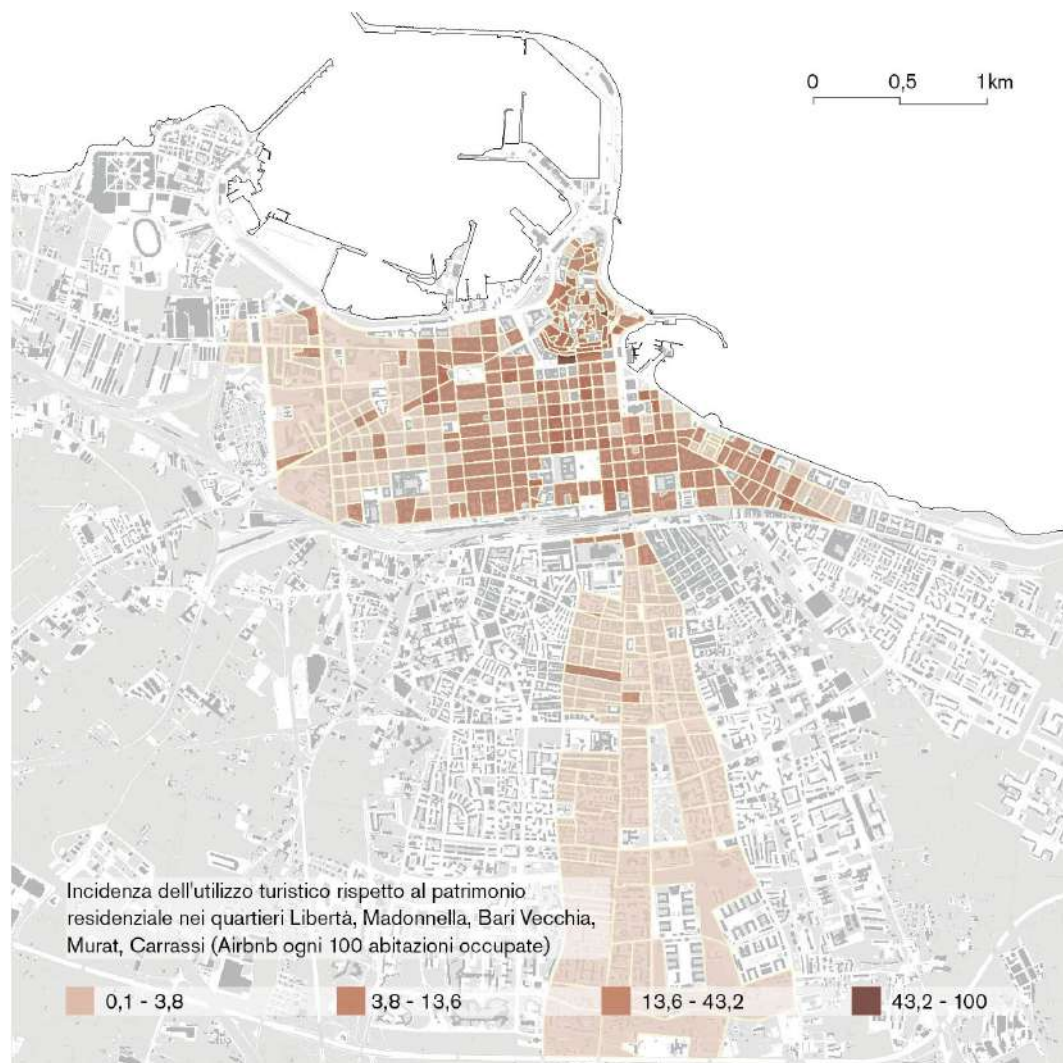


Figura B.2 – Incidenza dell'utilizzo turistico sul patrimonio residenziale nei quartieri di Libertà, Madonnella, Bari Vecchia, Murat e Carrassi (Airbnb ogni 100 abitazioni occupate). anno 2024

accade in altre città italiane, appaia “monocentrico”. Mostra cioè un’intensità massima nella Città Vecchia, e decrescente, “a raggiera”, man mano che ci si allontana. Con qualche maggiore presenza nelle sezioni di censimento contigue al mare, e con una chiara riduzione nella parte più occidentale del quartiere Libertà. È evidente come nel quartiere Carrassi non appaiano sezioni di censimento con intensità paragonabile.

La figura B.3, sulla base dello stesso indicatore, è relativa alla sola Città Vecchia. Essa mostra come il fenomeno sia pervasivo; e come in alcune delle sue parti si arrivi a situazioni per cui vi sia un rapporto di più di 40 Airbnb ogni 100 abitazioni occupate da residenti. E si ricordi sempre che sono esclusi gli affitti non relativi ad interi appartamenti e quelli che la metodologia di localizzazione attribuirebbe ad aree non costruite. Tale intensità fa sorgere pressanti



Figura B.3 – Incidenza dell'utilizzo turistico sul patrimonio residenziale nel quartiere di Bari Vecchia, (Airbnb ogni 100 abitazioni occupate), anno 2024

interrogativi sulla sostenibilità del tempo di questo modello, in un quartiere in cui le abitazioni occupate da residenti, proprietari o affittuari, si sono andati riducendo, come si è già visto nel testo del rapporto, alla velocità degli ultimi anni.

Le considerazioni appena presentate sono confermate dall'analisi del secondo indicatore che è stato costruito: la "Pressione turistica". Esso è costruito dividendo i potenziali turisti per i residenti, sempre per tutte le sezioni di censimento. In particolare, al numeratore tale indice presenta il numero massimo di possibili utilizzatori degli alloggi per affitti brevi, calcolato sulla base dei posti letto disponibili. Si ricordi, come illustrato in precedenza, che i tassi di occupazione dei posti letto sono molto elevati per molti mesi e sono saturati nei mesi estivi di picco.

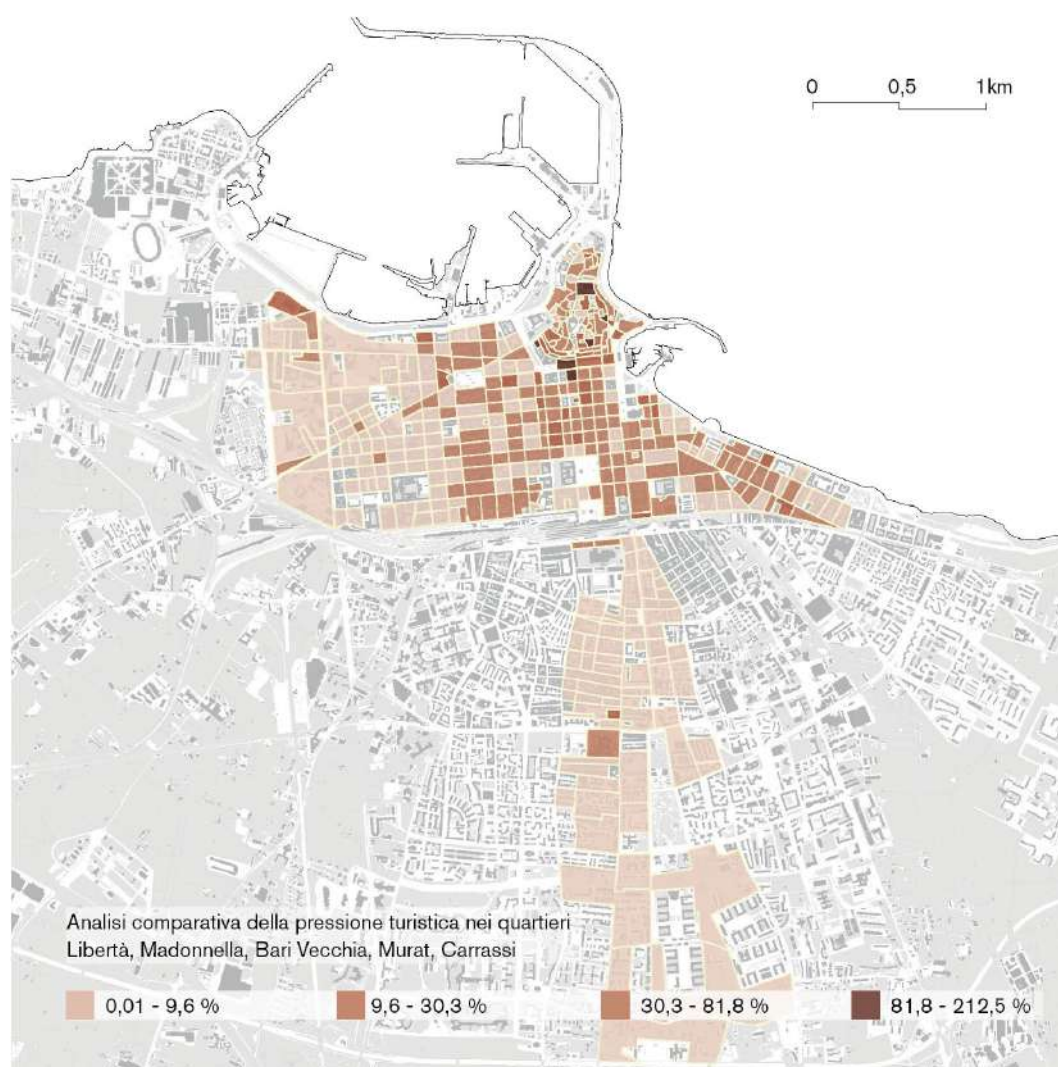


Figura B.4 – Incide di Pressione Turistica nei quartieri Libert , Madonnella, Bari Vecchia, Murat e Carrassi, anno 2024

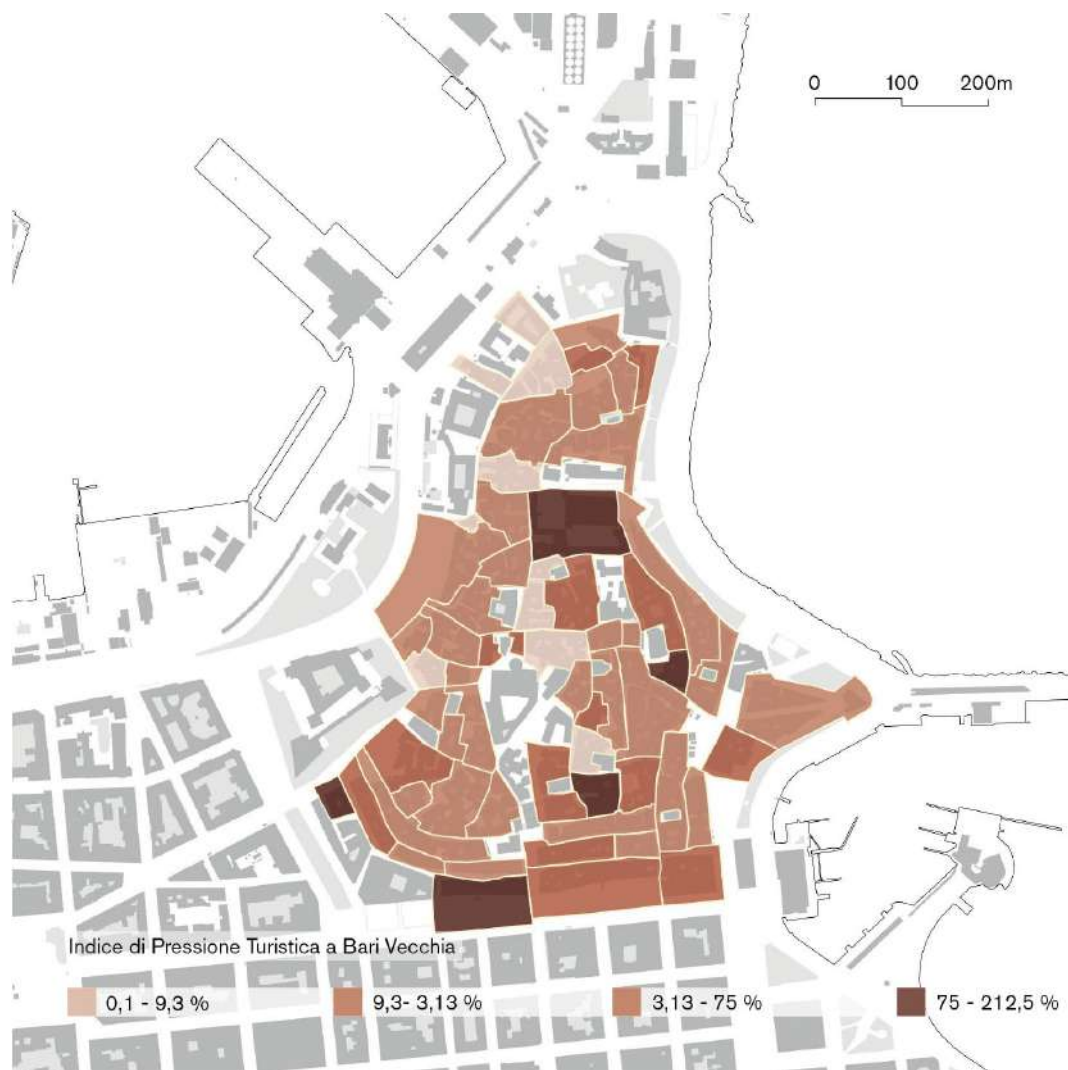


Figura B.5 – Incide di Pressione Turistica nel quartiere di Bari Vecchia, anno 2024

Al denominatore, la popolazione residente (ISTAT 2023). Anche in questo caso, valgono le avvertenze già presentate per l'altro indicatore.

L'indice di Pressione turistica ha un valore pari al 3,9% per l'intera città, ma sale al 25,5% per la Città Vecchia, al 14,2% per Murat, 9,9% per Madonnella e 3,9% per Libertà. Percentuali che scendono molto per gli altri quartieri. Le figure A2.4 e A2.5, costruite con gli stessi criteri delle figure A2.2 e A2.3, presentano i valori di questo indicatore. Come si vede, e come ci si aspetterebbe, ne confermano le indicazioni.

In conclusione, questi dati mostrano che per una corretta lettura del fenomeno, e per eventuali iniziative di regolazione attraverso politiche pubbliche sia indispensabile considerare separatamente porzioni diverse della città.



**Politecnico
di Torino**

Future
Urban Legacy
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab