



# **CHI GESTISCE AIRBNB A FIRENZE (E DINTORNI)?**

---

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



# **CHI GESTISCE AIRBNB A FIRENZE (E DINTORNI)?**

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

# CHI GESTISCE AIRBNB A FIRENZE (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

Massimo Tofanelli (Università di Firenze)

### Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Testo: Camilla Perrone (Università di Firenze), Marco Bellandi (Università di Firenze), Federico Martellozzo (Università di Firenze)

Analisi dati: Federico Martellozzo (Università di Firenze), Giulia Chiara Ceresa (Università di Firenze), Massimo Tofanelli (Università di Firenze)

Grafici e Cartografie: Giulia Chiara Ceresa (Università di Firenze), Federico Martellozzo (Università di Firenze), Massimo Tofanelli (Università di Firenze)

### Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

### Proprietà dei dati

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

### Immagine di copertina

Valentina D'Ippolito

### Impaginazione

Valentina D'Ippolito (Università di Firenze)

### Come citare questo rapporto:

Perrone C., Bellandi M., Tarsi E., Martellozzo F., D'Ippolito V., Bertocchi D., Ceresa G. C., Tofanelli M. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Firenze (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 Airbnb nel comune di Firenze***

Nel 2024, a Firenze risultavano 17.559 alloggi attivi su Airbnb, un livello che segnala una presenza particolarmente rilevante della piattaforma nel mercato degli affitti brevi a scopo turistico. La struttura dell'offerta è fortemente sbilanciata verso le intere abitazioni, che nel 2024 rappresentavano l'82,6% degli annunci, seguite dalle stanze private (16,4%). Nel periodo 2017–2024 l'offerta comunale è cresciuta del +13%, passando da 15.914 a 17.559 annunci, con un aumento dei posti letto complessivi da 58.317 a 67.098 (+8.781), e un lieve incremento dei posti letto medi per unità (da 3,6 a 3,8). La crescita dell'offerta fiorentina risulta inferiore alla media nazionale, che nello stesso arco temporale è indicata pari al +52%.

Nel corso degli anni analizzati si osserva inoltre un progressivo processo di polarizzazione verso le intere unità abitative, coerente con le tendenze nazionali: nel 2017 le intere abitazioni erano il 72,1% e le stanze private il 26,2%; nel 2024, come detto, le intere abitazioni salgono all'82,6%, mentre le stanze private scendono al 16,4%. Gli altri tipi di sistemazione restano marginali: nel 2024 camere d'albergo e stanze condivise rappresentavano complessivamente lo 0,97% dell'offerta. In termini assoluti, la riduzione delle stanze private è netta: da 4.167 (2017) a 2.877 (2024), pari a -30,1%.

A fronte di una crescita relativamente moderata dell'offerta, tra 2017 e 2024 aumenta in modo significativo la domanda intercettata tramite la piattaforma. Nel 2024 Firenze ha registrato 2.218.232 notti prenotate, con un incremento del 60,7 rispetto al 2017 (1.337.003). La serie storica include la brusca contrazione del periodo pandemico, ma la ripresa è rapida: dopo il minimo del 2020 (664.105 notti), già nel 2022 si torna oltre 1,4 milioni di notti e nel 2023–2024 il mercato supera stabilmente i livelli pre-pandemici.

Crescono anche le prestazioni medie degli annunci. Tra 2017 e 2024, il tasso di occupazione aumenta da 0,38 a 0,56, il numero medio di notti prenotate annualmente per unità da 84 a 126, e l'ADR (Average Daily Rate / tariffa media giornaliera) da 104 € a 183 € per notte. Ne risulta un utilizzo mediamente più intensivo e più remunerativo degli alloggi disponibili. Come nel resto d'Italia, le prestazioni dipendono anche dal tipo di unità: nel 2024 gli indicatori sono sistematicamente migliori per le intere abitazioni rispetto alle camere. Ad esempio, l'ADR medio risulta pari a 252 € per intera abitazione contro 136 € per camera privata; le notti prenotate medie sono 120 (interi abitazioni) contro 111 (camere private), e il tasso di occupazione è 0,54 contro 0,49.

L'aumento dei livelli di occupazione e delle tariffe si traduce in una crescita molto marcata dei valori economici generati dal mercato Airbnb. I ricavi complessivi passano da 140 milioni di euro nel 2017 a 406 milioni nel 2024, pari a +190%. A crescere sono anche i ricavi medi per unità e per *host*, aumentati rispettivamente del +162% (da 8.797 € a 23.129 €) e del +188% (da 18.679 € a 53.884 €). In valore assoluto, il mercato fiorentino risulta molto più remunerativo della media nazionale: nel 2024, in Italia i ricavi medi per unità erano pari a 11.700 €, mentre quelli medi per *host* risultavano poco superiori ai 23.129 €.

Ma chi gestisce il mercato e secondo quale struttura degli *host* e relativa concentrazione?

Sul versante degli operatori, i dati mostrano un mercato caratterizzato da una forte presenza di piccoli gestori, ma anche da un ruolo crescente degli operatori più strutturati.

Nel 2024 gli *host* attivi risultano 7.537 (valore indicato come stabile rispetto al 2017, 7.495 unità). Cresce invece il carico medio di gestione: le unità per *host* passano da 2,12 a 2,32, un livello superiore alla media italiana riportata (2,15), coerente con una progressiva professionalizzazione/organizzazione dell'offerta.

Nello stesso periodo, gli *small host* (1–2 unità) che nel 2017 rappresentano il 78,4% del calano leggermente nel 2024 a al 77,3 (media nazionale indicata 84%). I *large host* (più di 10 unità) passano dal 3,16% al 4,61%.

La differenza più rilevante emerge però guardando non agli *host*, ma alla distribuzione delle unità gestite. Emerge infatti una struttura più concentrata: nel 2024 gli *small host*, pur essendo la

maggioranza, controllano il 38,3% degli alloggi (6.735 unità). I *medium host* gestiscono 5.061 unità (28,8%), mentre i *large host* controllano 5.722 unità, pari al 32,8% dell'offerta complessiva. La quota di unità gestite dai *large host* cresce nel periodo considerato, dal 25,6% (2017) al 32,8% (2024), con un aumento della loro dotazione complessiva pari a +141%%. Questa crescita risulta in linea al dato nazionale (indicato in +136%).

In sostanza, pur essendo numericamente la maggioranza, gli *small host* controllano meno di quattro alloggi su dieci, mentre una minoranza di *large host* gestisce quasi poco più un terzo dell'offerta e aumenta la propria quota nel tempo: questo indica un mercato in crescente concentrazione e professionalizzazione, con effetti potenzialmente rilevanti su prezzi, strategie di gestione e disponibilità di abitazioni per l'uso residenziale.

Un'analoga concentrazione emerge guardando ai posti letto: nel 2024, su un totale di 67.127, i *large host* ne mettono a disposizione 24.496 (36,5%), un valore molto vicino a quello degli *small host* (26.649 posti letto; 36,7%). Nel periodo 2017–2024, i posti letto offerti dai *large host* aumentano del +27,7%.

Come nel resto d'Italia, anche nel caso fiorentino le dinamiche di mercato sono influenzate dalla dimensione dei portafogli gestiti. Tra 2017 e 2024 diminuisce la dimensione media dei *large host*: il numero medio di unità gestite passa da 18 a 15,2. Nello stesso periodo la media degli *small host* resta stabile (1,2), mentre quella dei *medium host* aumenta lievemente (da 3,8 a 3,9). Il confronto con l'Italia evidenzia uno scarto notevole: nel 2024, a livello nazionale, la media di unità gestite da ciascun *large host* è indicata in 42 (in crescita rispetto a 32 nel 2017). Le prestazioni migliorano per tutte le classi, ma con differenze importanti. Nel 2024 i *medium host* risultano quelli con il maggior numero di notti prenotate per unità (134), seguiti dai *large host* (126). Tuttavia, su indicatori cruciali come tasso di occupazione, ADR e soprattutto ricavi, sono i *large host* a detenere il primato: nel 2024 i ricavi medi annui per unità sono pari a 27.889 € per i *large host*, contro 23.793 € per i *medium host* e 18.531 € per gli *small host*. Nel complesso, il mercato mostra quindi un chiaro “premio di scala”: al crescere del portafoglio gestito aumentano, in media, la capacità di valorizzazione economica degli annunci e la quota di ricavi intercettata.

Come in altre capitali del turismo (Torino, Roma, Venezia), anche a Firenze il fenomeno mostra una marcata variabilità territoriale. La densità di annunci per quartiere evidenzia una forte concentrazione nel Centro Storico (Q1), con oltre 50 annunci/km<sup>2</sup>. Seguono i quartieri periferici di Rifredi (Q5) e Campo di Marte (Q2), mentre Gavinana (Q3) e Isolotto (Q4) risultano essere le aree meno interessate.

Nel periodo 2017–2024, il Centro Storico registra la maggiore crescita assoluta (+1.155 annunci). Crescono anche Rifredi (+248) e Isolotto (+74). Campo di Marte, invece, mostra una variazione negativa (–60) e, insieme a Gavinana, riduce la propria quota percentuale sul totale cittadino. In termini relativi, l'incremento più sostenuto è quello di Rifredi (tra +19% e +20%). Le differenze tra quartieri restano evidenti anche sui principali indicatori economici.

Si osserva infatti come nel 2024 i ricavi medi annui per annuncio siano massimi nel Centro Storico (27.257 €), nettamente superiori agli altri quartieri; seguono Gavinana (15.153 €), Campo di Marte (13.139 €) e Isolotto (13.097 €); Rifredi risulta il quartiere meno redditizio (11.729 €). Inoltre, il tasso di occupazione è più alto nel Centro Storico (0,58), nel quartiere dell'Isolotto (0,50); a seguire Campo di Marte (0,48), Rifredi (0,47) e Gavinana (0,46); l'ADR mostra un profilo non perfettamente sovrapposto a quello dei ricavi: Rifredi presenta l'intervallo più alto (circa 154–176 €/notte), mentre il Centro Storico si colloca su valori intermedi (circa 113–154 €/notte), a conferma del fatto che la redditività centrale dipende dalla combinazione tra prezzi e domanda più sostenuta, non soltanto dal livello tariffario.

Infine, nel 2024 si osserva una forte stagionalità: le unità attive mensili vanno da un minimo di 10.932 (febbraio) a un massimo di 13.312 (agosto); le notti prenotate mensili oscillano tra 97.741 (gennaio) e 245.478 (maggio).

### ***Il fenomeno Airbnb nell'area metropolitana fiorentina***

L'analisi del mercato degli affitti brevi non può limitarsi ai confini amministrativi comunali: occorre considerare il Sistema Locale del Lavoro (SLL) fiorentino, distinguendo tra il mercato centrale (il capoluogo) e gli altri mercati (i comuni della cintura, riferiti menzionati più avanti come OM ovvero Other Markets). Firenze resta la componente dominante del sistema, ma nel

periodo 2017–2024 si osserva una graduale diffusione del fenomeno al di fuori del capoluogo, con un rafforzamento delle prestazioni in diversi contesti periurbani.

In termini di domanda a scala SLL, la quota di notti prenotate attribuite al capoluogo aumenta leggermente: nel 2017 Firenze intercetta circa il 87,6% del totale del SLL (1.028.031 su 1.172.843), nel 2024 la quota sale leggermente a circa il 88,2% (1.856.469 su 2.108.950).

Questo dato segnala un'espansione relativa del mercato metropolitano esterno, pur rimanendo il capoluogo di gran lunga prevalente.

La diffusione metropolitana è territorialmente disomogenea. Nel 2024 le concentrazioni maggiori di annunci si registrano soprattutto nei comuni collinari a sud (in particolare Greve in Chianti e San Casciano in Val di Pesa), dove la prossimità a Firenze si combina con attrattività paesaggistiche e turistiche. Una presenza intermedia caratterizza alcuni comuni della prima cintura – come Bagno a Ripoli, Scandicci e Pontassieve – mentre in altri (tra cui Calenzano, Campi Bisenzio, Sesto Fiorentino, Rufina, Londa e Signa) il fenomeno risulta più contenuto.

Un elemento ricorrente nei comuni dell'area metropolitana è che la crescita del mercato è spesso trainata più dal miglioramento delle prestazioni che dall'aumento dell'offerta. Tra i casi analizzati, ad esempio, Impruneta mostra una lieve riduzione degli annunci (da 294 a 270, -8,16%), ma un forte incremento dell'utilizzo e della redditività: le notti prenotate aumentano da 3.390 a 7.502 (+121,30%), il tasso di occupazione sale da 0,18 a 0,39 (+116,67%), l'ADR cresce da 203 € a 286 € (+40,89%) e i ricavi medi annui per annuncio passano da 7.302 € a 21.483 € (+294,21%). In modo analogo, altri comuni presentano stabilità o contrazione dell'offerta ma forti incrementi di prestazione (ad esempio Bagno a Ripoli, Fiesole, Pontassieve, Rignano sull'Arno e Scandicci), indicando un processo di progressiva maturazione e integrazione dei mercati periurbani nei circuiti turistici gravitanti su Firenze.

Infine e con riferimento alla concentrazione gestionale e ai ricavi alla scala metropolitana (SLL e OM), l'analisi conferma una dinamica di forte concentrazione economica. Nel 2024, gli *host* attivi nel SLL fiorentino sono 9.169, mentre nei comuni dell'area OM se ne contano 1.857. Nel SLL, gli *small host* sono il 77,2% (7.077), i *medium host* il 18,0% (1.651) e i *large host* il 4,8% (441). Tuttavia, i *large host* controllano una quota molto elevata dell'offerta (31,6% delle unità)

e intercettano una quota ancora più alta dei ricavi: nel 2024 gli alloggi gestiti da *large host* generano oltre 220 milioni di euro, pari al 42,1% dei ricavi complessivi del SLL, nonostante i *large host* rappresentino meno del 4.8% degli operatori.

Una dinamica analoga è osservabile nei comuni OM: qui i *large host* sono il 9,6% degli *host* (178), gestiscono il 25,6% delle unità e generano 32,8 milioni di euro, pari al 42,2% dei ricavi dell'area OM. Nel complesso, il quadro metropolitano evidenzia quindi un mercato in cui una minoranza di operatori strutturati controlla una parte rilevante dell'offerta e concentra una quota sproporzionata dei ricavi, suggerendo un processo di progressiva professionalizzazione del settore.

# PARTE 1

---

Airbnb a Firenze



## 1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Firenze erano 17.559, corrispondenti a circa 67.100 posti letto totali, rendendo così la città una delle municipalità con il maggior numero di annunci. Nel periodo considerato (2017-2024), il numero di annunci è aumentato del 10.3%, equivalenti a 1.645 posti letto in più (tabella 1). Questo incremento risulta inferiore alla media nazionale: in Italia, infatti, la crescita delle unità nello stesso arco temporale è stata del 52% (Beltramo e Chiodelli, 2025).

Anno	Unità	Posti Letto	Posti Letto per Unità
2017	15.914	58.317	3,7
2018	17.018	63.085	3,7
2019	17.586	65.879	3,7
2020	15.338	57.619	3,8
2021	12.996	49.080	3,8
2022	14.239	52.943	3,7
2023	15.422	57.603	3,7
2024	17.559	67.098	3,8

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

L'arco temporale analizzato include anche il periodo della pandemia, durante il quale si è registrata una significativa diminuzione degli alloggi presenti su Airbnb (con un picco verso il basso registrato nel corso del 2021, con “appena” 12.996 unità attive a Firenze). Il ritorno ai livelli pre-pandemici si osserva solo nel 2024, con 17.559 alloggi e circa 67.100 posti letto presenti sulla piattaforma, valori simili a quelli registrati nel 2018 e nel 2019 (figura 1).

Complessivamente, l'analisi longitudinale evidenzia una tendenza generale alla crescita del numero di proprietà disponibili, con il periodo pandemico che rappresenta una pausa all'interno di questa traiettoria.



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

### 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 possiede un alloggio ed è intenzionato ad affittarlo, 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 le intere abitazioni erano presenti a Firenze in modo maggioritario, rappresentando l'82,64% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private (16,38%) (figura 2). Nel 2017, le intere abitazioni rappresentavano il 72,10% del totale mentre le stanze private il 26,18%. Sebbene marginale, la quota di camere d'albergo è rimasta stabile, con un picco di incremento tra il 2019 ed il 2020. Osserviamo invece una riduzione del 69,07% nella quota di stanze condivise sebbene il numero complessivo sia marginale. Insieme, nel 2024, camere

d'albergo e stanze condivise rappresentavano appena lo 0.97% dell'intera offerta (figura 9). Ciò a cui assistiamo, nel corso degli 8 anni, è quindi un chiaro processo di polarizzazione verso le intere unità abitative, in linea con la tendenza nazionale. Gli altri tipi di sistemazione, al contrario, sono diminuiti, non solo dal punto di vista della rilevanza percentuale, ma anche in termini assoluti (per esempio, le stanze private sono passate da 4.167 nel 2017 a 2.877 nel 2024, con una diminuzione del 30,95%) (tabella 2).

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo	Totale complessivo
2017	11.474	4.167	152	121	15.914
2018	12.584	4.125	142	167	17.018
2019	13.168	4.010	133	275	17.586
2020	11.606	3.354	102	276	15.338
2021	10.073	2.676	75	172	12.996
2022	10.996	2.998	58	187	14.239
2023	12.421	2.815	47	139	15.422
2024	14.511	2.877	47	124	17.559

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

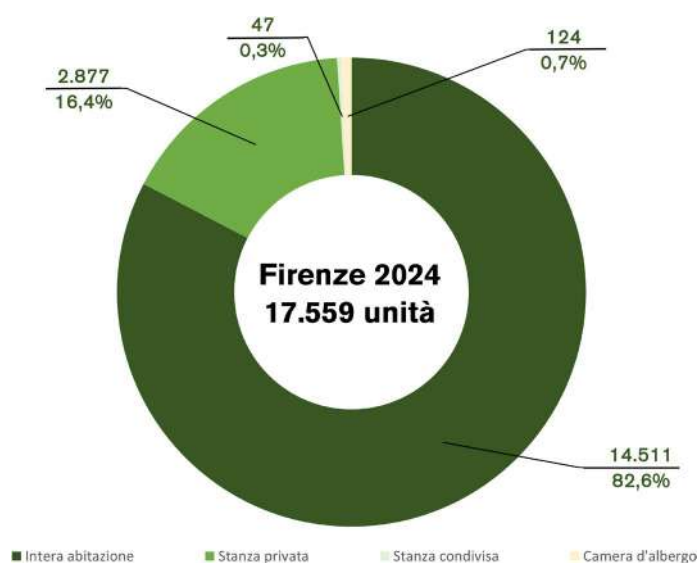


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

L'aumento complessivo dell'offerta di alloggi è legato alla crescita della domanda di affitti brevi, che ha trovato soddisfazione attraverso la piattaforma Airbnb. Nel 2024, Firenze ha registrato 2.218.852 notti prenotate (figura 3). Nell'arco temporale considerato, il numero di notti prenotate è aumentato del 60,2% (nel 2017 erano state 1.337.003). La drastica riduzione verificatasi nel periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti dagli oltre 1.8 milioni del 2019 a "sole" 664.105 notti nel 2020, è stata momentanea. Nel 2022 il dato torna quasi ai livelli pre-pandemia (con più di 1.48 milioni di notti prenotate), riassetandosi completamente e superando i numeri pre-pandemici nel 2023 con oltre 2.2 milioni.

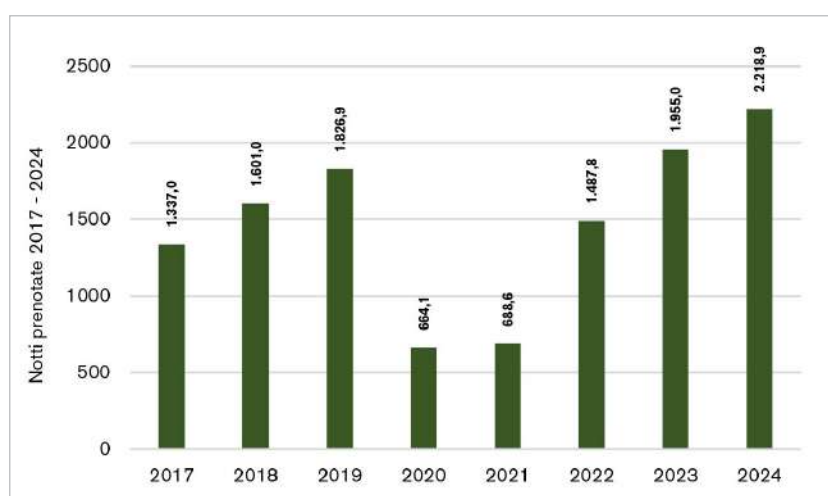


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

Le prestazioni di un'unità abitativa in affitto su Airbnb sono definibili attraverso diverse variabili, tra cui se ne evidenziano tre. La prima variabile è il tasso di occupazione, inteso come 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). La seconda variabile è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. La terza variabile è il cosiddetto Average Daily Rate (ADR), inteso come la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata.

Nel contesto dell'aumento sia della domanda che dell'offerta, si osserva anche un miglioramento complessivo delle performance degli annunci tra il 2017 e il 2024. La tabella 3 evidenzia come, ad eccezione del periodo pandemico (ossia degli anni 2020 e 2021) come tutti i principali indicatori di prestazione siano cresciuti: il tasso di occupazione è passato da 0,38 nel

2017 a 0,55 nel 2024 (+ 68%); il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto da 84 a 126 (+66%); e l'Average Daily Rate (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da 136 euro a notte a 236 (+73,7%).

Negli anni si è registrato un aumento diffuso dei livelli di occupazione degli alloggi, accompagnato da un incremento medio delle tariffe. Ciò si è tradotto nella crescita dei valori economici generati dagli affitti mediante Airbnb (tabella 4): i ricavi complessivi, indicati in milioni di euro, sono passati da circa 139 mln di euro nel 2017 a 406 mln nel 2024, corrispondente ad un aumento del 290%. Ad aumentare sono stati anche i ricavi per unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 262% (da 8.797 euro nel 2017 a 23.129 euro nel 2024) e del 288% (da 18.679 euro nel 2017 a 53.884 euro nel 2024).

Anno	Tasso di occupazione	Notti per unità	ADR (€/notte)
2017	0,38	84	105
2018	0,42	94	109
2019	0,47	103	107
2020	0,19	43	99
2021	0,25	52	117
2022	0,55	104	142
2023	0,61	126	179
2024	0,55	126	183

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

L'aumento dei ricavi totali nel comune di Firenze risulta coerente con la media nazionale. Lo stesso si può affermare per gli incrementi dei ricavi per unità e per *host* nel periodo 2017-2024, per quanto, se si osserva il dato assoluto, il mercato fiorentino risulta molto più remunerativo della media di quello nazionale (in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 erano pari a 11.700 euro, mentre i ricavi medi per *host* risultavano poco superiori ai 25.000 euro).

Anno	Ricavi totali (€ mln)	Ricavi per Unità	Ricavi per Host
2017	139	8.797	18.679
2018	174	10.251	22.283
2019	196	11.162	24.223
2020	65	4.290	9.217
2021	80	6.177	13.102
2022	211	14.821	33.016
2023	350	22.739	51.008
2024	406	23.129	53.884

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

Le prestazioni appena analizzate sono soggette a una certa variabilità relativa al tipo di unità affittata. Tutti gli indicatori di prestazione sono migliori per le intere unità rispetto alle singole camere (figure 4-5-6). Questo dipende non solo dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (è intuibile che, a parità di qualità, la stanza singola risulti una scelta più economica; figura 5), ma anche dal fatto che gli utenti tendono a preferire le abitazioni indipendenti, per cui il numero medio di notti prenotate e i tassi di occupazione di queste sistemazioni risultano superiori rispetto alle camere private (figure 6 e 7). Tuttavia, come si può osservare dalle figure 5-6-7, sebbene la differenza di ADR sia significativa (197 euro per intera abitazione contro i 109 della camera privata nel 2024), la differenza osservata nel numero di notti prenotate tra intera abitazione e camera privata non è così marcata (rispettivamente 127 e 117 nel 2024 – figura 6). Lo stesso vale per il tasso di occupazione che nel 2024 è allo 0,57 per intere abitazioni ed allo 0,52 per le camere private (figura 7).



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

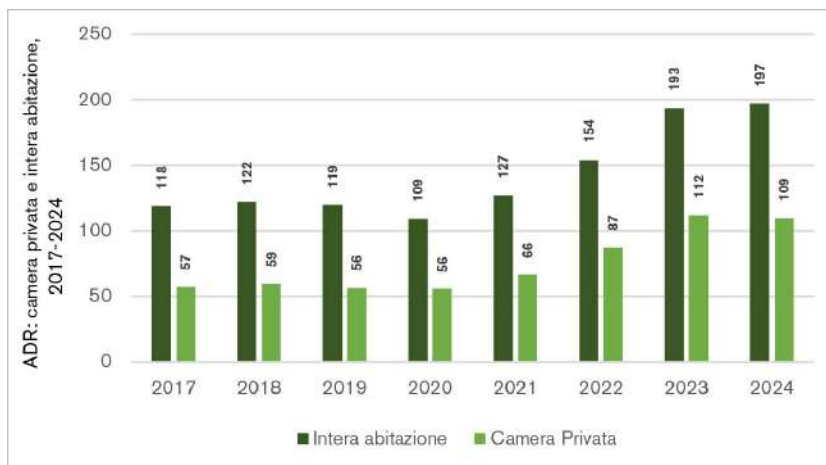


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

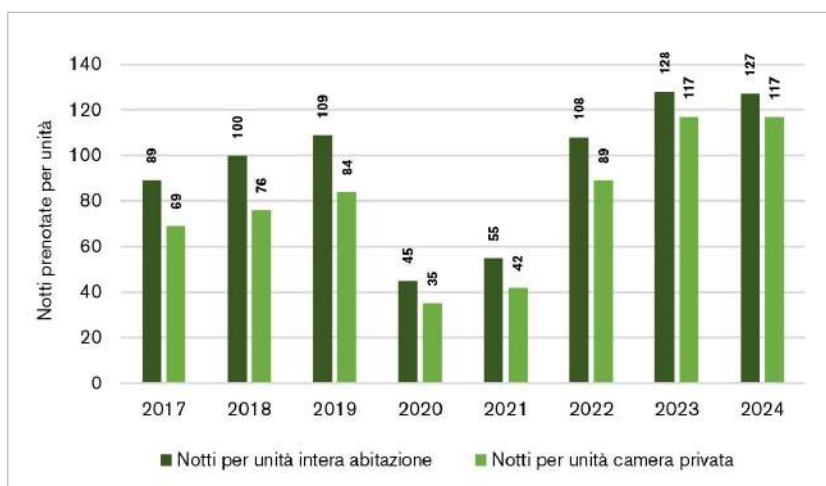


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

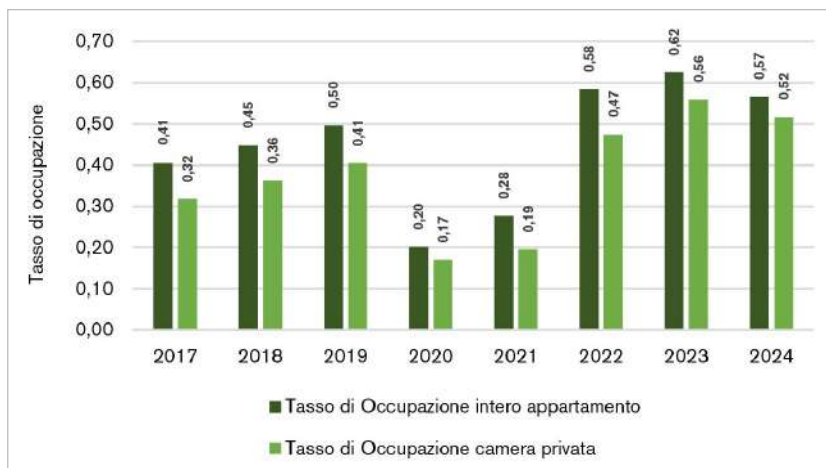


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

## 1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A FIRENZE?

Nel 2024 gli *host* attivi a Firenze sono stati 7.537 (tabella 5), valore molto prossimo a quello del 2017 (7.495) e molto diverso dal dato in scala nazionale dove si osserva una crescita del numero di *host* pari a +36%. A essere cresciuto è stato invece il numero di unità gestite da ciascun *host*, passando da una media del 2,12 a 2,32. Dato superiore alla media italiana che è del 2,15 e che evidenzia una tendenza alla polarizzazione del mercato fiorentino verso soggetti che gestiscono un numero molto elevato di unità abitative.

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, attive 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.

Anno	Host Attivi	Unità per Host
2017	7.495	2,12
2018	7.829	2,17
2019	8.104	2,17
2020	7.139	2,14
2021	6.127	2,12
2022	6.392	2,22
2023	6.875	2,24
2024	7.537	2,32

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

Ciò si rispecchia nei dati sugli *host* attivi per classe (figura 8). Nel 2024 gli *small host* (ossia coloro che mettevano sul mercato una o due abitazioni) hanno rappresentato il 77,3% del totale (inferiore alla media italiana dell'84%). I *large host* invece si sono attestati al 4,61% con una crescita significativa nel periodo analizzato (tendenza opposta a quella delle altre classi, il cui numero è invece diminuito dal 2017). Il numero di *large host* è infatti aumentato del 70,75% rispetto al 2017.

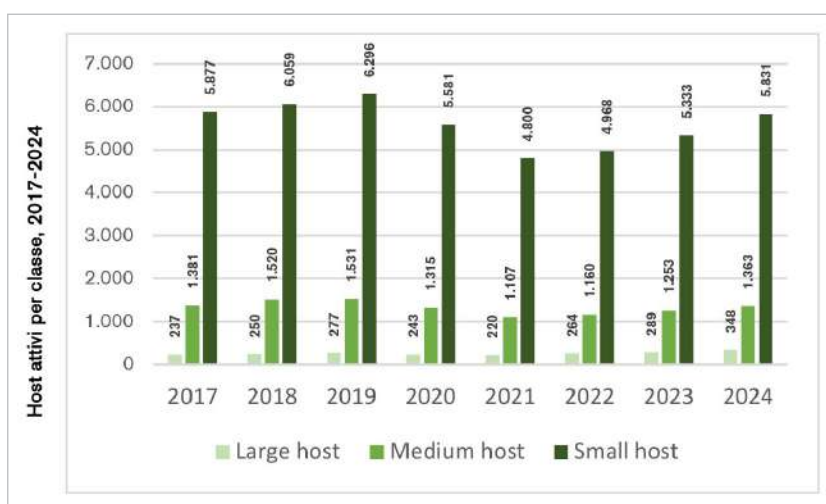


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

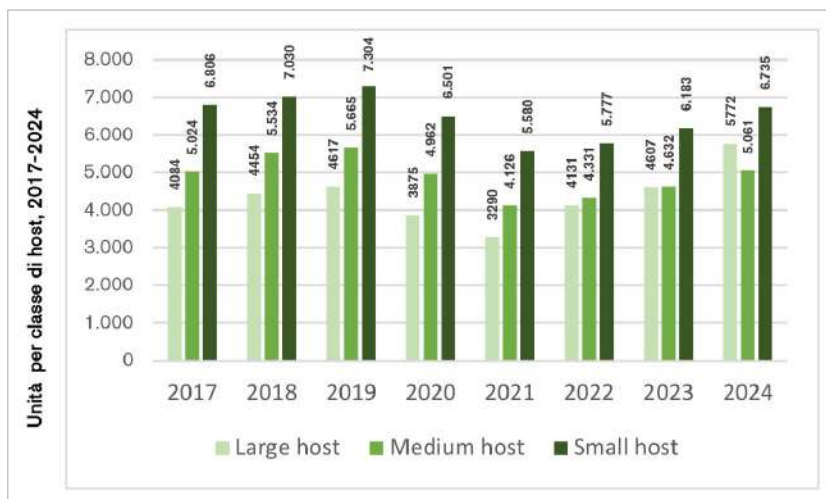


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

Se ci concentriamo sul numero complessivo di abitazioni presenti su Airbnb, possiamo comprendere meglio la rilevanza dei *large host* nel mercato fiorentino. Gli *small host*, infatti, pur rappresentando il 77,1% controllano soltanto il 38,3% delle unità (ovvero 6.736 unità; figura 9). Nel 2024, i *large host* hanno gestito il 32,8% delle unità (nel 2017, le abitazioni gestite da questa classe era il 25,6%, con un aumento nel periodo qui considerato del 70%).

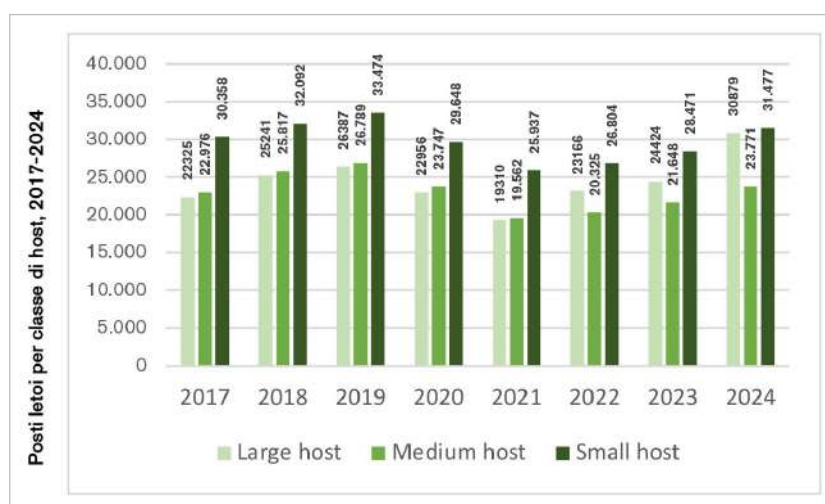


Figura 10 – Posti letto per classe di host 2017 e 2024

La crescita percentuale di unità gestite a Firenze da *large host* risulta molto inferiore (68,1%) al dato nazionale che è invece pari al 136% ma in linea con città italiane che presentano un mercato turistico “maturo” come Roma e Venezia, dove l’incremento degli alloggi gestiti da LH tra il 2017 e il 2024 è stato, rispettivamente, del 27% e del 41%. Anche considerando il numero di posti letto offerti per classe di *host* possiamo vedere che, nel 2024, su un totale di 67.127, i *large host* ne hanno messi a disposizione 24.496 ossia il 36,5% del totale; valore molto vicino a quello dei posti letto offerti dagli *small host* (24.649 posti letto ovvero il 36,7%; figura 10). L’incremento dei posti letto offerti dai *large host* tra il 2017 ed il 2024 è stato del 72,2%.

Per contro, a Firenze il numero medio di unità abitative gestite dai *large host* è diminuito tra il 2017 e il 2024, passando da 17,2 a 16,5. Per quanto riguarda le altre classi, la media di unità gestite da *small host* rimane stabile all’1,2 mentre quella dei *medium host* aumenta leggermente passando dal 3,6 al 3,7 (tabella 6).

Anno	Media di unità gestite da LH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da SH
2017	17,2	3,6	1,1
2018	17,8	3,6	1,1
2019	16,6	3,7	1,1
2020	15,9	3,7	1,1
2021	14,9	3,7	1,1
2022	15,6	3,7	1,1
2023	15,9	3,6	1,1
2024	16,5	3,7	1,1

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

Da questo punto di vista il mercato fiorentino presenta forti differenze rispetto al quadro nazionale in cui, nel 2024, le unità gestite in media da ciascun *large host* erano 42, in crescita rispetto al dato nazionale del 2017 che si attestava a 32 unità in media. È interessante osservare i dati sulle prestazioni delle unità abitative rispetto alla classe degli *host*. Nel fiorentino, le notti pernottate per unità abitativa sono aumentate per tutti i tipi di *host* ma l'incremento maggiore è stato per la classe dei *large host* (44,6% dal 2017 al 2024). Tuttavia, sono i *medium host*, che finora non avevamo trattato, ad avere il maggior numero di notti per unità (nel 2024, 134 notti

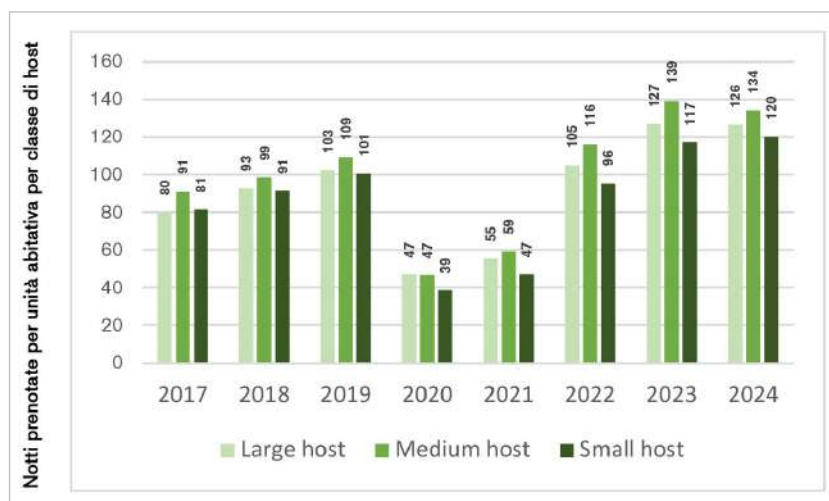


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

pernottate per unità abitativa). I *large host* si attestano comunque ad un valore poco inferiore con 126 notti pernottate per unità abitativa (figura 11).

Per quanto riguarda invece il tasso di occupazione (figura 12), l'ADR (figura 13), i ricavi medi annui per unità abitativa (figura 14) e i ricavi complessivi (figura 15) sono i *large host* a detenere il primato. In linea con i dati italiani, anche a Firenze appare evidente come i rendimenti e le prestazioni degli annunci siano strettamente correlate alle dimensioni dell'*host*. In altre parole, più unità vengono gestite, migliori sono le performance. Nonostante i *medium host* superino leggermente i *large host* per notti pernottate per unità, i *large host* presentano un maggior tasso di occupazione (figura 12) che, abbinato a tariffe giornaliere in media più alte (figura 13), si traduce in ricavi medi annui maggiori per i *large host* (27.890€ nel 2024 a fronte di 23.793 € per i *medium host* e di 18.531€ per gli *small host*; figura 14).

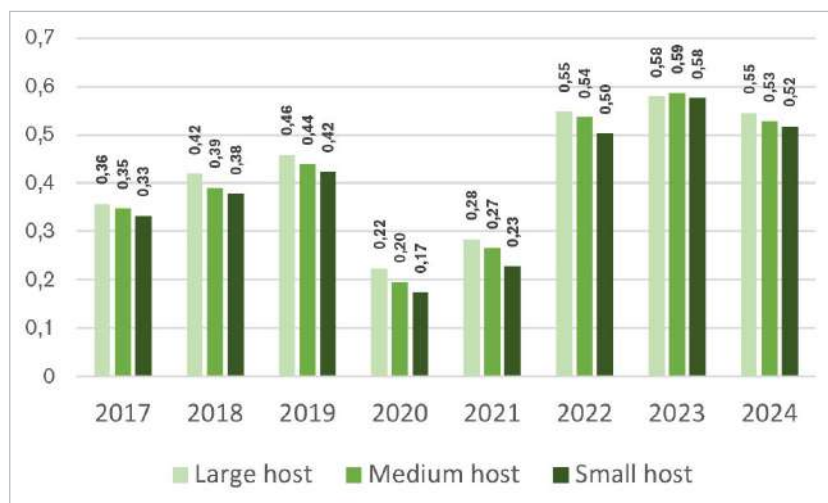


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

È interessante notare la differenza dei dati fiorentini rispetto alla media nazionale per le tariffe notturne (ADR) e ai ricavi generati in media da un singolo annuncio: a livello nazionale infatti, nel 2024, tali valori si attestavano rispettivamente a 235 €/notte e 17.100 €/anno per i *large host*, a Firenze invece sono 221€/notte e 27.890€ all'anno. Nonostante la pausa pandemica che ha causato una riduzione drastica dei ricavi per tutte e tre le classi (pur mantenendo le differenze viste finora), se andiamo ad osservare la variazione del dato sui ricavi medi annui dal 2017 al

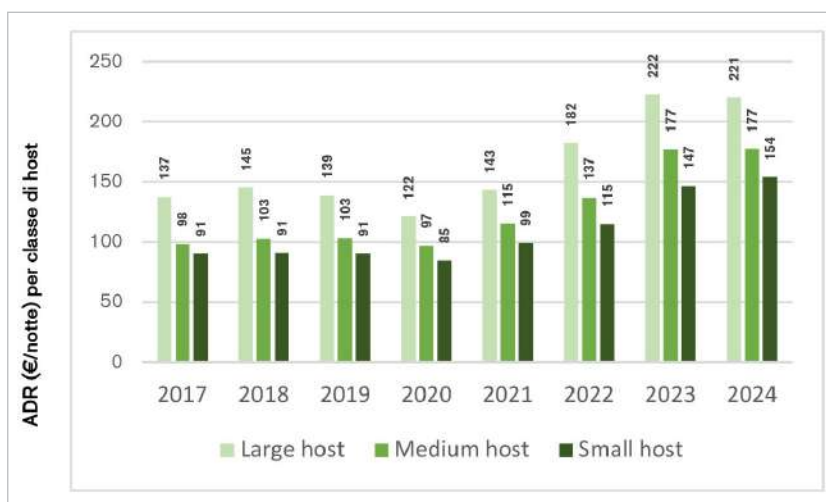


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

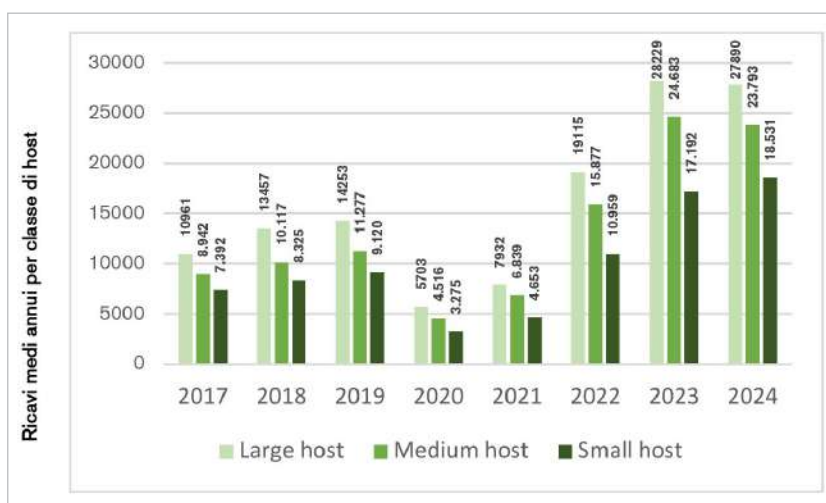


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024 (euro)

2024 assistiamo ad un aumento di redditività generalizzato per tutte le classi di *host* che hanno più che raddoppiato la rendita media garantita al proprietario per singola unità (+ 154% per i *large host*, + 166% per i *medium host* e + 151% per gli *small host*; figura 14).

In questo quadro, se andiamo ad analizzare la relazione dei ricavi complessivi delle diverse classi di *host* che operano sulla piattaforma, la rilevanza dei *large host* viene evidenziata: nonostante essi rappresentino soltanto il 4,6% degli *host* del capoluogo toscano, hanno guadagnato 161 milioni di euro sul totale di 406 milioni di euro che sono stati generati complessivamente tramite l'utilizzo di Airbnb nel 2024 (cifra corrispondente al 40% dei ricavi totali). Come già in

precedenza per altri valori, questa cifra è maggiore alla media nazionale per i *large host* che si attesta al 27,9%. Si consideri che, nel 2017 i *large host* fiorentini avevano guadagnato 45 milioni di euro (pari al 32% del totale; figura 15). L'aumento dei ricavi totali per i *large host* dal 2017 al 2024 è stato del 159%.

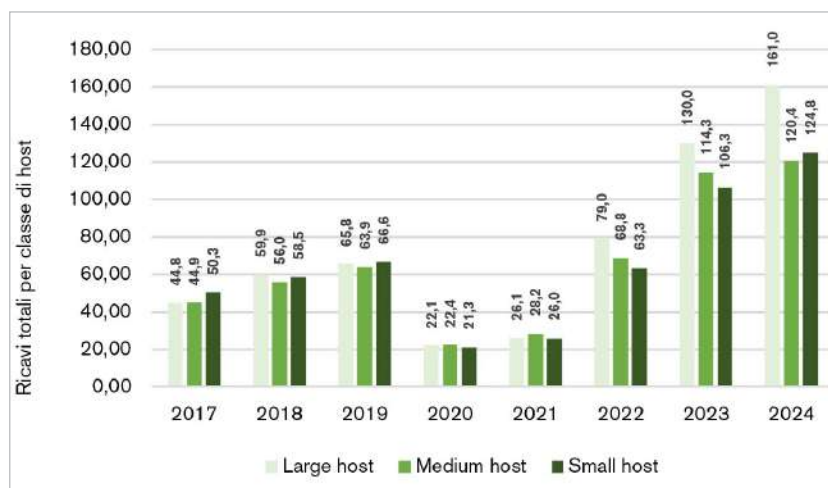


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024 (MI di euro)

## 1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE DEGLI ANNUNCI

I dati a scala municipale che abbiamo osservato nelle pagine precedenti mostrano una certa variabilità se analizzati rispetto ai vari quartieri del capoluogo toscano. La carta della densità degli annunci per quartiere (figura 16) mostra una maggiore concentrazione di Airbnb per km<sup>2</sup> nel Centro Storico con oltre 50 annunci per km<sup>2</sup>. I quartieri periferici appaiono meno colpiti dal fenomeno sebbene abbiano tutti una certa presenza di annunci. Ciò evidenzia come anche le periferie non siano immuni al fenomeno Airbnb.

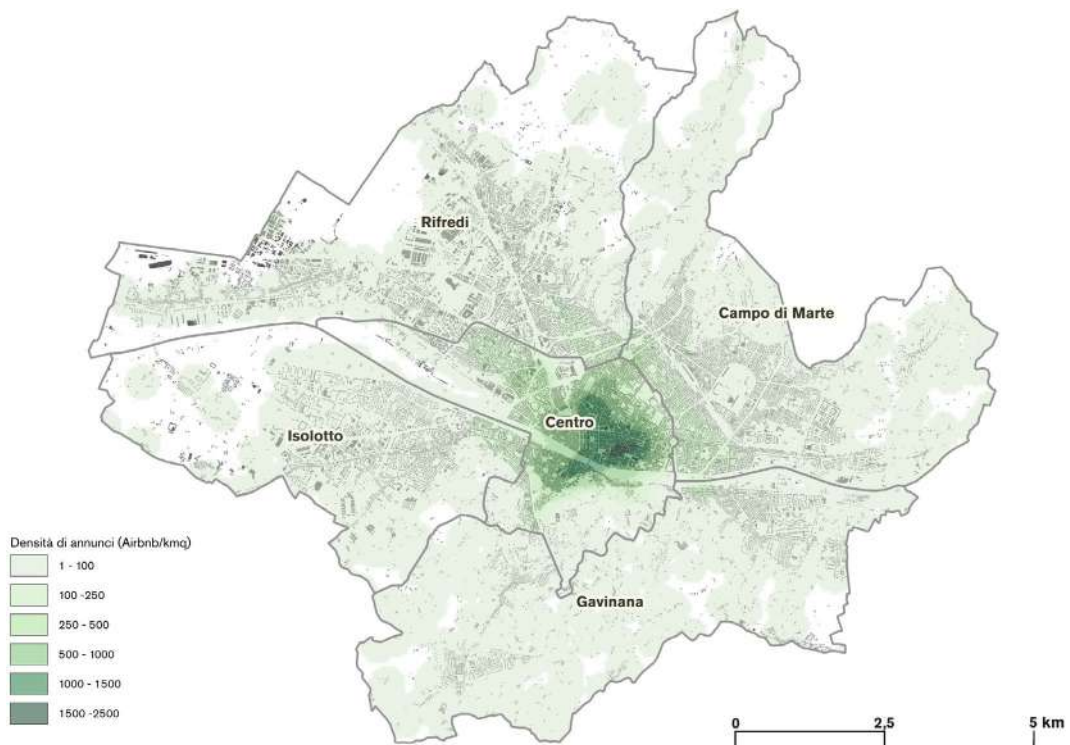


Figura 16 – *Densità degli annunci (unità/km<sup>2</sup>), anno 2024*

La carta raffigurante gli annunci in percentuale (figura 17) evidenzia meglio questo fenomeno: essa mostra come la maggiore concentrazione percentuale di offerta di Airbnb sia nel quartiere del centro storico (Q1) seguito da quartieri come Rifredi (Q5) e Campo di Marte (Q2)

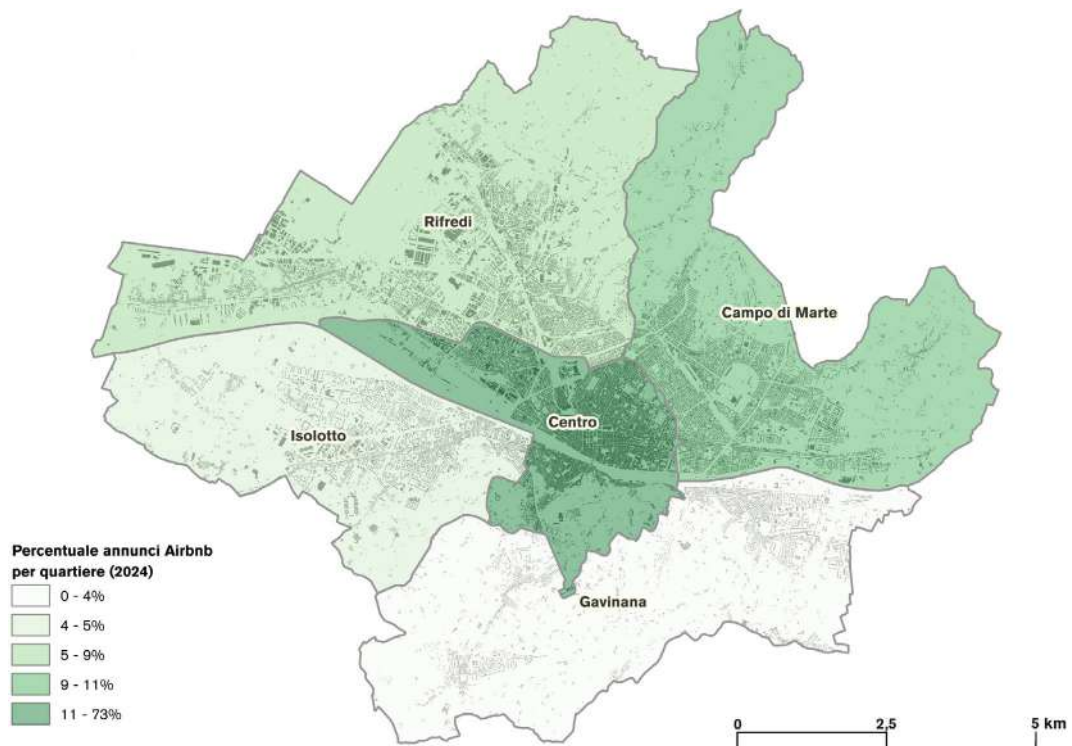


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

che presentano però valori più contenuti. Infine, i quartieri di Gavinana (Q3) ed Isolotto (Q4) appaiono i meno colpiti dalla diffusione della piattaforma, evidenziando una distribuzione del fenomeno piuttosto marcata a favore del Centro Storico (figura 17).

Come ci si può aspettare, il Centro Storico ha conosciuto la maggiore variazione assoluta del numero di annunci Airbnb tra il 2017 al 2024 (con un aumento netto di 1155 annunci). In crescita sia Rifredi (+248) che Isolotto (+74).

È interessante però notare che il quartiere di Campo di Marte, nonostante fosse secondo per concentrazione percentuale, ha sperimentato una variazione negativa nel periodo temporale qui analizzato (-60 annunci; figura 18); inoltre si è visto una diminuzione della percentuale di annunci Airbnb tra il 2017 ed il 2024 insieme al quartiere di Gavinana. Il quartiere con maggiore variazione è stato Rifredi (+19%; figura 19).

Osservare la variazione percentuale dei valori medi di locazione rispetto alla zona OMI (Figura 20) ci permette di segmentare la nostra analisi. Coerentemente con la figura 19, possiamo vedere che il quartiere di Rifredi ha sperimentato la maggiore variazione percentuale (tra 23,6

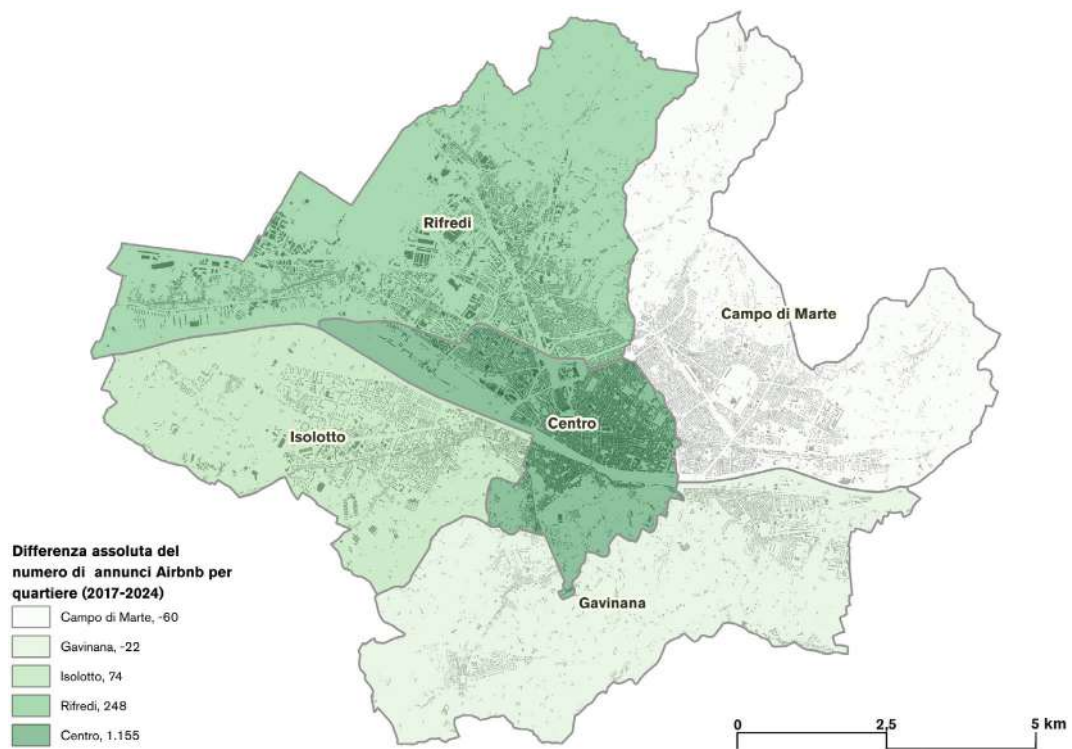


Figura 18 – Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

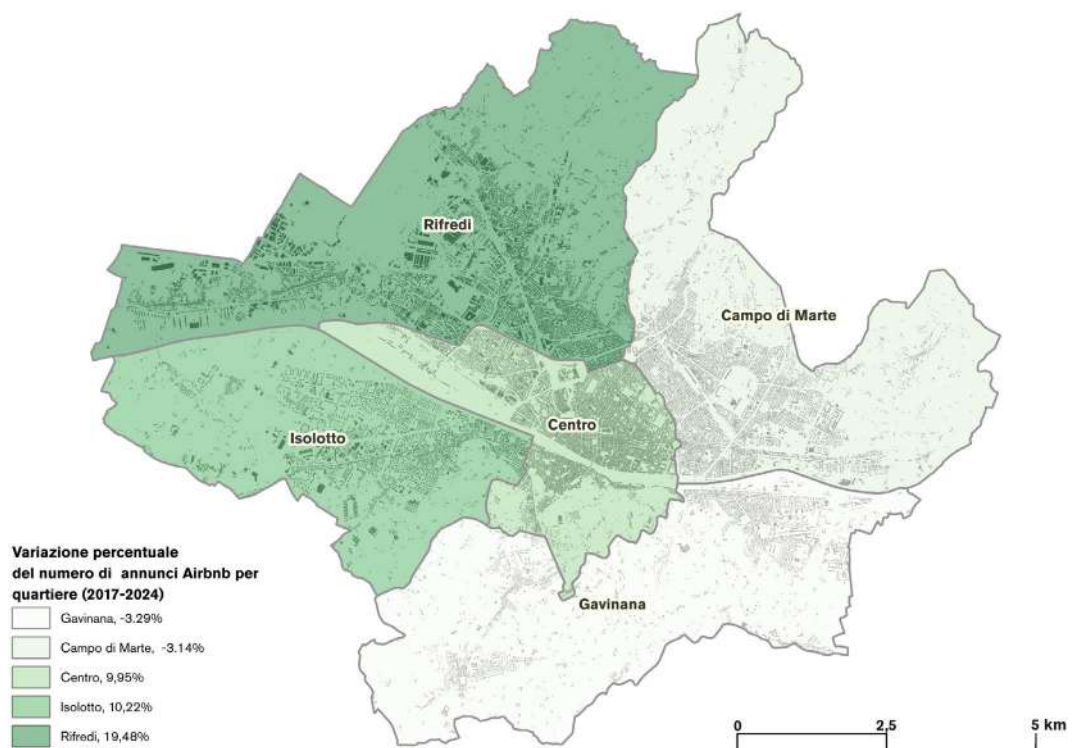


Figura 19 – Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

e 29,6). Interessante notare che la zona centrale di Campo di Marte presenta la stessa variazione, sebbene il quartiere avesse variazione assoluta e percentuale negative (Figure 18 e 19). Segue il centro storico e la zona sud del quartiere dell'Isolotto (tra 18,3 e 23,6). La zona centro-ovest di Gavinana e la parte Nord-ovest di Campo di Marte hanno invece subito una variazione minore, tra il 12 ed il 18,3%. La differenza minore si osserva nella zona est del Q2, ovest del Q3, e centro-ovest nel Q4. Le linee diagonali rosse indicano zone dove si è verificato un incremento assoluto di oltre 70 annunci Airbnb e si estendono nei quartieri di Rifredi, Centro Storico ed Isolotto, come indicato in precedenza dalla figura 18.

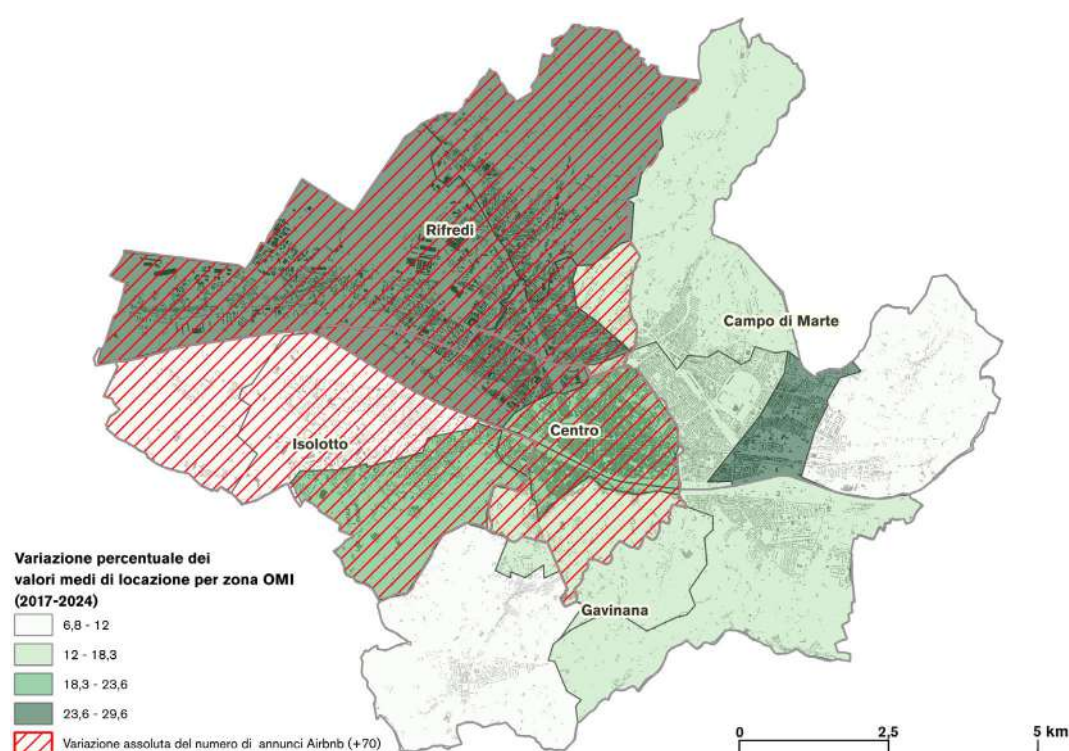


Figura 20 – *Variation percentage of average rental values by OMI zone, 2017-2024\**

La variazione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI1 tra il 2017 e il 2024 (figura 20) evidenzia una crescita generalizzata dei canoni nel territorio comunale, seppure con differenze territoriali piuttosto marcate. Gli aumenti più consistenti si osservano nelle aree

<sup>1</sup> Il calcolo delle variazioni dei valori immobiliari per zona è spiegato nel dettaglio nell'annesso nota metodologica in fondo al paragrafo.

centrali della città e in alcune zone immediatamente limitrofe al centro storico, dove le variazioni percentuali risultano comprese tra circa il 23,6% e il 29,6%.

Valori di crescita intermedi (tra 18,3% e 23,6%) caratterizzano invece alcune aree semicentrali e meridionali del territorio urbano, mentre incrementi più contenuti (tra 12% e 18,3%) si registrano in diversi quartieri periferici. Le variazioni più basse, comprese tra 6,8% e 12%, riguardano soprattutto alcune aree settentrionali e occidentali della città.

È inoltre interessante osservare come molte delle zone che hanno registrato le maggiori variazioni assolute del numero di annunci Airbnb nel periodo 2017-2024 (indicate nella mappa con tratteggio rosso) coincidano con quelle in cui si osservano incrementi più consistenti dei valori di locazione. Questo elemento suggerisce la possibile esistenza di una relazione tra la crescita dell'offerta di affitti brevi e l'aumento dei canoni di locazione, in particolare nelle aree più prossime al centro storico e nelle zone urbane meglio connesse ai principali flussi turistici.

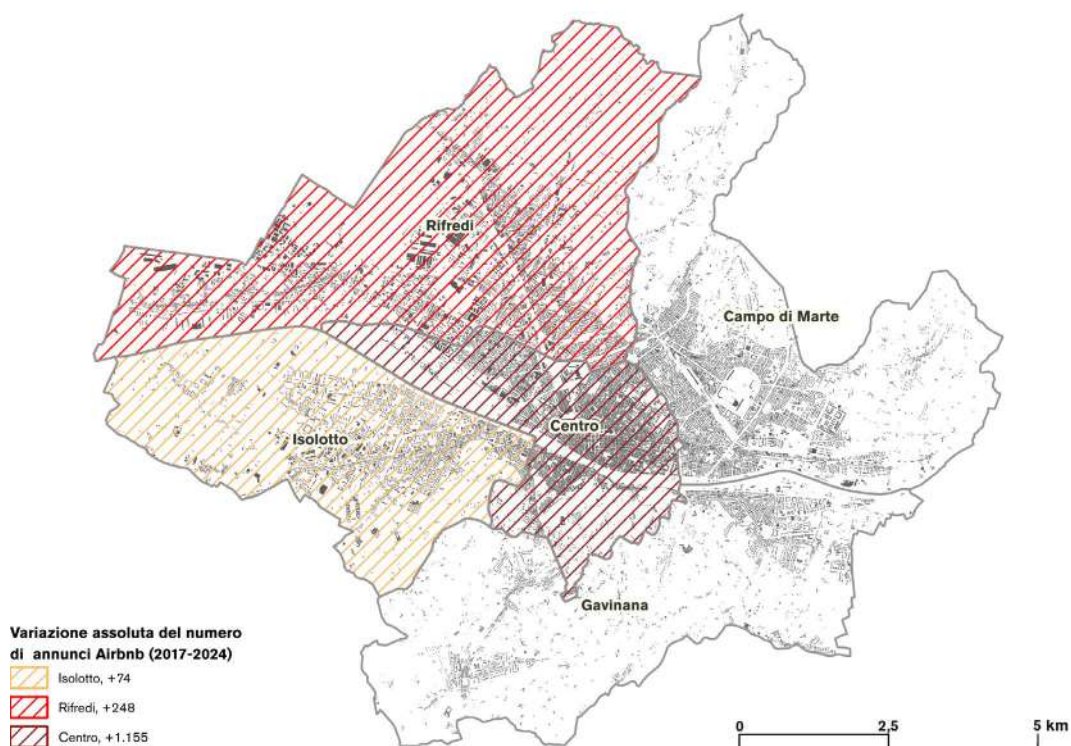


Figura 20a – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb (2017-2024)*

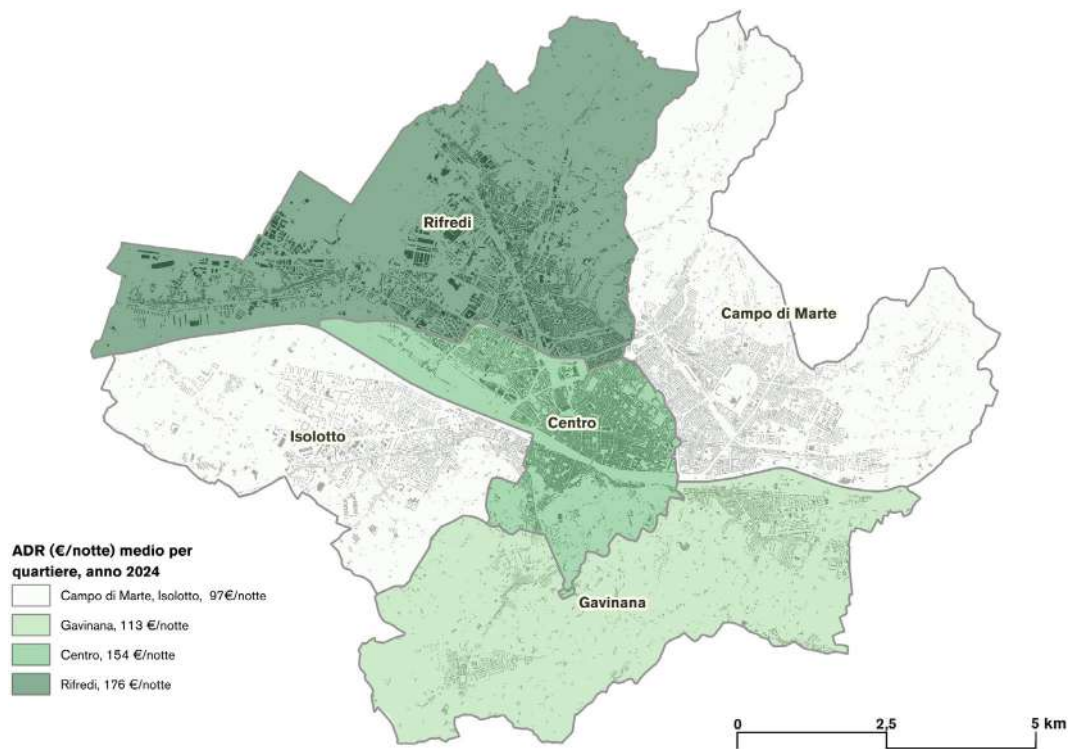


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

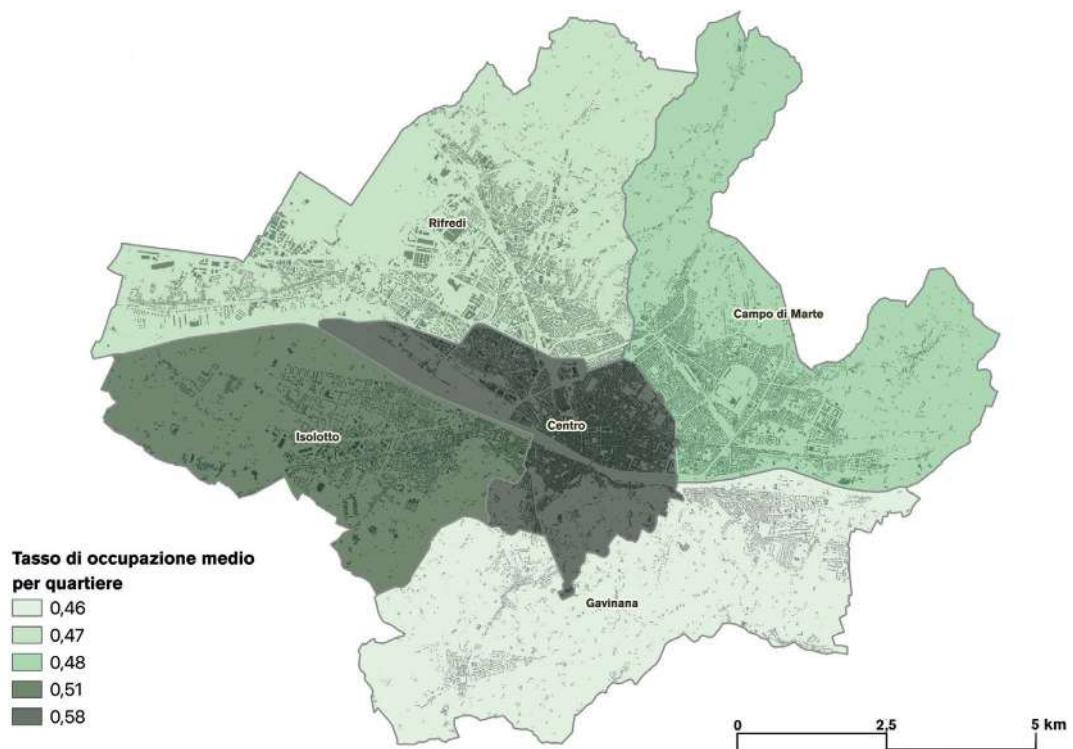


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

Per quanto riguarda l'ADR medio per quartiere (Figura 21), sorprendentemente Rifredi presenta il valore maggiore (tra i 154 ed i 176€ a notte), seguito dal Centro Storico dove l'ADR è tra i 113 ed i 154€ a notte. Gavinana si attesta tra i 97 e i 113€ a notte mentre Isolotto e Campo di Marte sono i quartieri più economici con ADR tra i 90 ed i 97€ (figura 21). Concentrandoci però sui ricavi medi per annuncio Airbnb (figura 23), possiamo notare che il centro storico ha il valore più alto, attestandosi ad una media di 27.257€ più del doppio rispetto a Rifredi, il quartiere con ricavi medi più bassi (11.729€). Molto simili tra loro i quartieri dell'Isolotto e di Campo di Marte con una media del 13.097€ e 13.139€ rispettivamente. Gavinana segue il centro storico con 15.153€ l'anno.

Il tasso di occupazione è più alto nel Centro Storico (0,58) seguito dal quartiere dell'Isolotto (0,50); molto simili tra loro Campo di Marte, Rifredi e Gavinana che presentano rispettivamente tassi allo 0,48; 0,47 e 0,46 (figura 22).

Il panorama dei ricavi medi per annuncio (figura 23) rispecchia in larga parte quanto osservato per l'ADR medio per quartiere (figura 21), mostrando una forte polarizzazione territoriale del

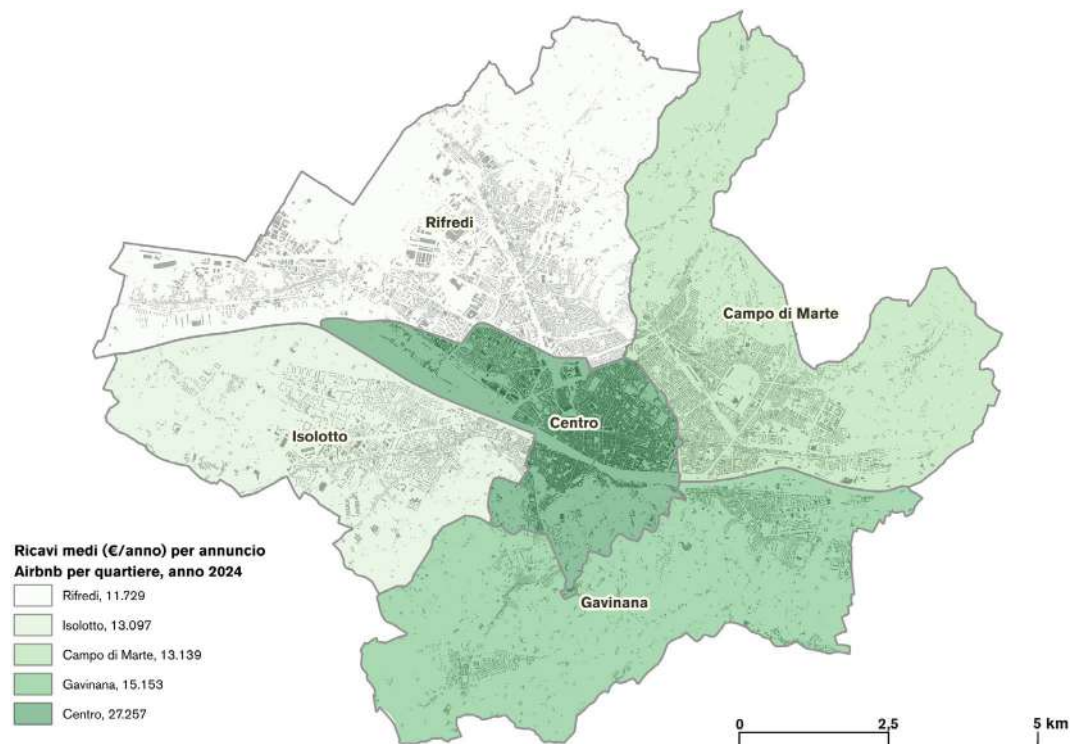


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

mercato Airbnb fiorentino. Il quartiere che nel 2024 garantiva gli incassi medi più elevati era il Centro storico, con circa 27.257 € annui per annuncio, valore nettamente superiore rispetto a tutte le altre aree della città. A una certa distanza seguono Gavinana, con ricavi medi pari a circa 15.153 € annui, Campo di Marte (13.139 € annui) e Isootto (13.097 € annui), che presentano livelli di redditività relativamente simili tra loro. Il quartiere meno redditizio risulta invece Rifredi, dove i ricavi medi per annuncio si attestano intorno agli 11.729 € annui. Nel complesso emerge quindi una struttura fortemente sbilanciata a favore del Centro storico, che concentra le unità con la maggiore capacità di generare reddito, mentre gli altri quartieri mostrano valori medi significativamente inferiori ma tra loro relativamente omogenei. Più che una semplice opposizione centro-periferia, la mappa suggerisce la presenza di un forte premio di localizzazione associato all'area centrale della città, verosimilmente legato alla maggiore concentrazione delle principali attrazioni turistiche e alla più elevata domanda di soggiorni brevi da parte dei visitatori. Questo risultato indica inoltre come la maggiore redditività degli annunci situati nel centro cittadino non dipenda esclusivamente da tariffe più elevate, ma anche dalla combinazione tra prezzi più alti e livelli di domanda generalmente più sostenuti.

Per quanto riguarda invece la distribuzione temporale nel 2024, notiamo una variabilità abbastanza pronunciata a seconda del periodo dell'anno, con il picco ad agosto che raggiunge le 13.312 unità Airbnb attive. I valori minimi sono invece a febbraio con "soltanto" 10.932 unità (figura 24).

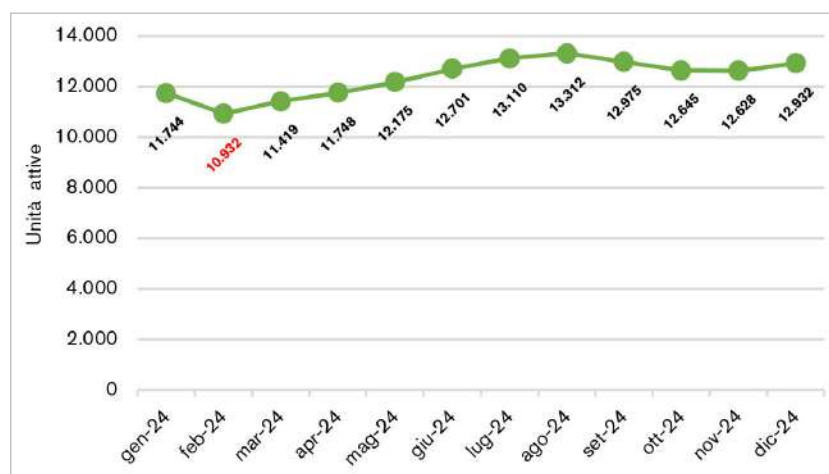


Figura 24 - Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

Interessante il tasso di occupazione medio che ha toccato il minimo annuale in gennaio per poi aumentare costantemente fino a maggio. Da giugno osserviamo tuttavia una diminuzione rilevante del tasso di occupazione media che raggiunge lo 0,51 ad agosto per poi risalire nel mese di settembre (0,75; figura 25).



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

#### Nota metodologica

Le variazioni dei valori immobiliari per zona sono stimate combinando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con la serie storica dei prezzi medi richiesti pubblicata da Immobiliare.it. Per ogni zona z, il valore OMI di riferimento nel 2026 è calcolato come mediana delle quotazioni per strada appartenenti alla zona. Tale valore è utilizzato per calibrare la serie dei prezzi richiesti, stimando i valori OMI negli anni precedenti secondo la relazione: dove  $O_i$ , 2026 rappresenta la quotazione OMI della strada i,  $P_z$ , t il prezzo medio richiesto nella zona z nell'anno t, e  $O_z$ , t il valore OMI stimato. I poligoni utilizzati nella rappresentazione cartografica sono ottenuti mediante aggregazione approssimata delle microzone OMI, al fine di garantire coerenza tra le unità spaziali di analisi e la struttura delle quotazioni immobiliari.

Il numero di notti prenotate mensilmente segue un andamento simile al tasso di occupazione media, con le minime nei mesi invernali, in particolare a gennaio (97.741 notti prenotate). Il numero di notti prenotate va poi ad aumentare fino a raggiungere il picco a maggio (245.478) per poi diminuire nei mesi estivi e riassetarsi ai numeri primaverili tra settembre ed ottobre (intorno alle 250.000; figura 26). Una dinamica simile si osserva nel numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (figura 27), tuttavia il picco viene raggiunto a luglio e sono assenti la pronunciata diminuzione nei mesi estivi e la ripresa a settembre ed ottobre.



Figura 26 – Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

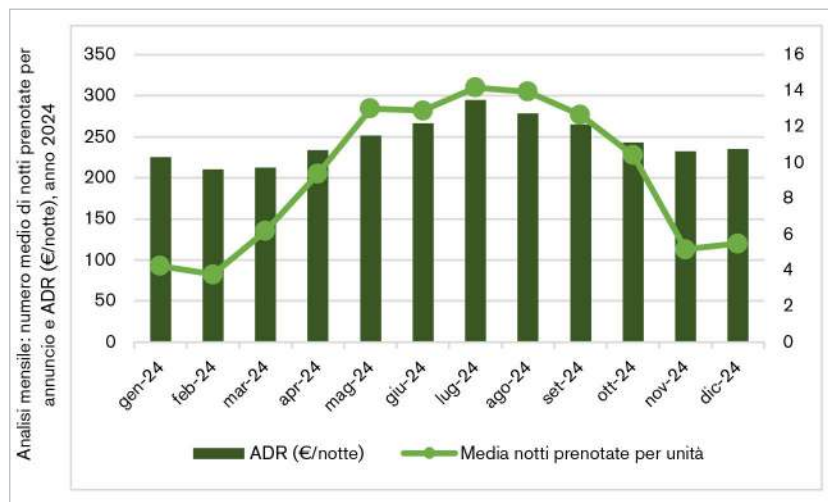


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024





## **PARTE 2**

---

Airbnb nell'area metropolitana  
di Firenze



## 2.1 DOMANDA, OFFERTA, PRESTAZIONI

### Nota terminologica

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

**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 dalla somma dei due mercati precedenti.

L'analisi del mercato degli affitti brevi nell'area fiorentina richiede di adottare una prospettiva territoriale che vada oltre i confini amministrativi del comune di Firenze. La diffusione della piattaforma Airbnb non riguarda infatti soltanto il capoluogo, ma interessa anche i comuni circostanti, riflettendo la struttura funzionale dell'area metropolitana e le relazioni che legano la città al suo hinterland. Per questa ragione, considerando l'andamento del mercato tra il 2017 e il 2024, l'analisi viene articolata su tre livelli territoriali distinti: il mercato centrale (CM), corrispondente alla città di Firenze; gli altri mercati (OM), che comprendono i restanti comuni appartenenti al sistema locale del lavoro; e l'insieme del sistema locale del lavoro (SLL), che integra le due componenti precedenti.

Nel caso della città di Firenze, il numero di annunci ha registrato un incremento relativamente contenuto, passando da 15.914 unità nel 2017 a 17.559 nel 2024, mentre i posti letto disponibili sono aumentati da 58.317 a 67.098. L'evoluzione più evidente riguarda tuttavia le prestazioni degli annunci. Il numero complessivo di notti prenotate è infatti cresciuto da 1.337.003 a 2.218.232, mentre il numero medio di notti prenotate per annuncio è passato da 27 a 44 all'anno, segnalando un utilizzo progressivamente più intensivo delle proprietà presenti sulla piattaforma. Nello stesso periodo si registra anche un aumento del tasso medio di occupazione, che passa da 0,38 a 0,56, insieme a un significativo incremento delle tariffe medie per notte

(ADR), cresciute da 104 a 179 euro. L'effetto combinato di questi fattori si riflette direttamente sui ricavi: i guadagni medi annui per annuncio risultano quasi triplicati, passando da 8.797 euro nel 2017 a 23.129 euro nel 2024. Di conseguenza, anche il volume economico complessivo del mercato ha registrato un'espansione rilevante, con ricavi totali stimati che passano da circa 140 milioni a oltre 406 milioni di euro.

Dinamiche simili emergono anche nei comuni appartenenti agli altri mercati (OM), sebbene con alcune differenze nelle traiettorie di crescita. In questi territori, il numero di annunci rimane sostanzialmente stabile, passando da 3.602 unità nel 2017 a 3.714 nel 2024, mentre i posti letto aumentano da 17.342 a 19.029. Anche qui, tuttavia, si osserva un forte miglioramento delle performance: le notti prenotate crescono da 172.827 a 299.042, e il numero medio di notti per annuncio più che raddoppia, passando da 47 a 80 all'anno. Parallelamente, il tasso di occupazione aumenta da 0,20 a 0,38 e l'ADR da 153 a 244 euro. Questo si traduce in un incremento significativo dei ricavi medi per annuncio, che passano da 7.360 a 20.498 euro annui, e dei ricavi totali, che crescono da circa 25 milioni a oltre 76 milioni di euro.

Considerando infine l'intero sistema locale del lavoro (SLL), emerge con chiarezza una dinamica complessiva di forte espansione del mercato. Il numero di annunci passa da 19.516 a 21.273, mentre i posti letto aumentano da 75.569 a 86.127. Ancora più rilevante è la crescita delle notti prenotate, che salgono da 1.509.830 a 2.517.274, accompagnata da un aumento del numero medio di notti per annuncio da 77 a 118. Il tasso di occupazione medio cresce da 0,34 a 0,52 e l'ADR da 122 a 212 euro. Di conseguenza, i ricavi medi per annuncio aumentano in modo consistente, passando da 8.532 a 25.146 euro annui, mentre i ricavi complessivi del sistema locale del lavoro registrano un incremento molto rilevante, passando da circa 166 milioni a oltre 482 milioni di euro.

Nel periodo considerato, dunque, l'evoluzione del mercato Airbnb nell'area fiorentina appare legata non soltanto all'aumento dell'offerta, ma soprattutto al miglioramento delle prestazioni degli annunci esistenti. L'intensificazione dell'utilizzo delle strutture, l'aumento delle tariffe medie e la crescita dei ricavi indicano un processo di progressivo consolidamento e maturazione del settore all'interno del sistema territoriale locale (Tabella 7).

Variabile	Firenze (CM)			Comuni (OM)			Sistema Locale del Lavoro		
	2017	2024	Var%	2017	2024	Var%	2017	2024	Var%
<b>n° annunci</b>	15.914	17.559	+10,3	3.602	3.714	+3,11	19.516	21.273	+9,00
<b>Posti letto</b>	58.317	67.098	+15,0	17.342	19.029	+9,73	75.659	86.127	+13,84
<b>Notti prenotate</b>	1.337	2.218	+65,9	172	299	+73,0	1.509	2.517	+66,7
<b>n° medio di notti prenotate per annuncio</b>	84	126	+50,0	47	80	+70,2	77	118	+53,2
<b>Tasso di occupazione medio</b>	0,33	0,56	+58,9	0,20	0,38	+90,0	0,34	0,52	+52,9
<b>ADR (€/notte)</b>	104	179	+72,1	153	247	+61,4	110	188	+70,9
<b>Ricavi medi per annuncio (€/anno)</b>	8.797	23.129	+162,9	7.360	20.498	+178,5	8.532	22.670	165,7
<b>Ricavi totali (mln. €)</b>	<b>138</b>	<b>406</b>	<b>+293,6</b>	<b>45</b>	<b>128</b>	<b>+283,1</b>	<b>183</b>	<b>534</b>	<b>+191,0</b>

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

L'evoluzione complessiva del mercato degli affitti brevi nell'area fiorentina si riflette anche nella sua distribuzione territoriale all'interno del sistema locale del lavoro. Al di fuori del capoluogo emergono infatti differenze significative tra i comuni che compongono l'area metropolitana, delineando una geografia del fenomeno tutt'altro che uniforme. Come evidenziato dalla figura 28, nel 2024 la presenza di annunci Airbnb risulta distribuita in modo disomogeneo nello spazio metropolitano, con alcune aree caratterizzate da una concentrazione più elevata di strutture.

Le densità maggiori si registrano nei comuni collinari situati a sud di Firenze, in particolare Greve in Chianti e San Casciano in Val di Pesa, che rientrano nella classe con il numero più alto di annunci. In questi territori la diffusione degli affitti brevi sembra essere favorita dalla combinazione tra la prossimità al capoluogo e la presenza di risorse paesaggistiche e territoriali capaci di intercettare i flussi turistici diretti verso Firenze e l'area del Chianti. Una presenza intermedia del fenomeno caratterizza invece alcuni comuni della prima cintura metropolitana, tra cui Bagno a Ripoli, Scandicci e Pontassieve. In questi contesti, prevalentemente residenziali, l'offerta di alloggi su Airbnb tende a configurarsi come un'estensione dell'economia turistica

del capoluogo, attraverso la messa a valore del patrimonio abitativo esistente e l'integrazione con i flussi di visitatori che gravitano sulla città.

Diversa è la situazione in altri comuni del sistema locale del lavoro (tra cui Calenzano, Campi Bisenzio, Sesto Fiorentino, Rufina, Londa e Signa) dove il numero di annunci rimane più contenuto. In questi casi la minore presenza di affitti brevi sembra riflettere una più debole connessione con i principali circuiti turistici dell'area metropolitana e una diversa struttura funzionale del territorio.

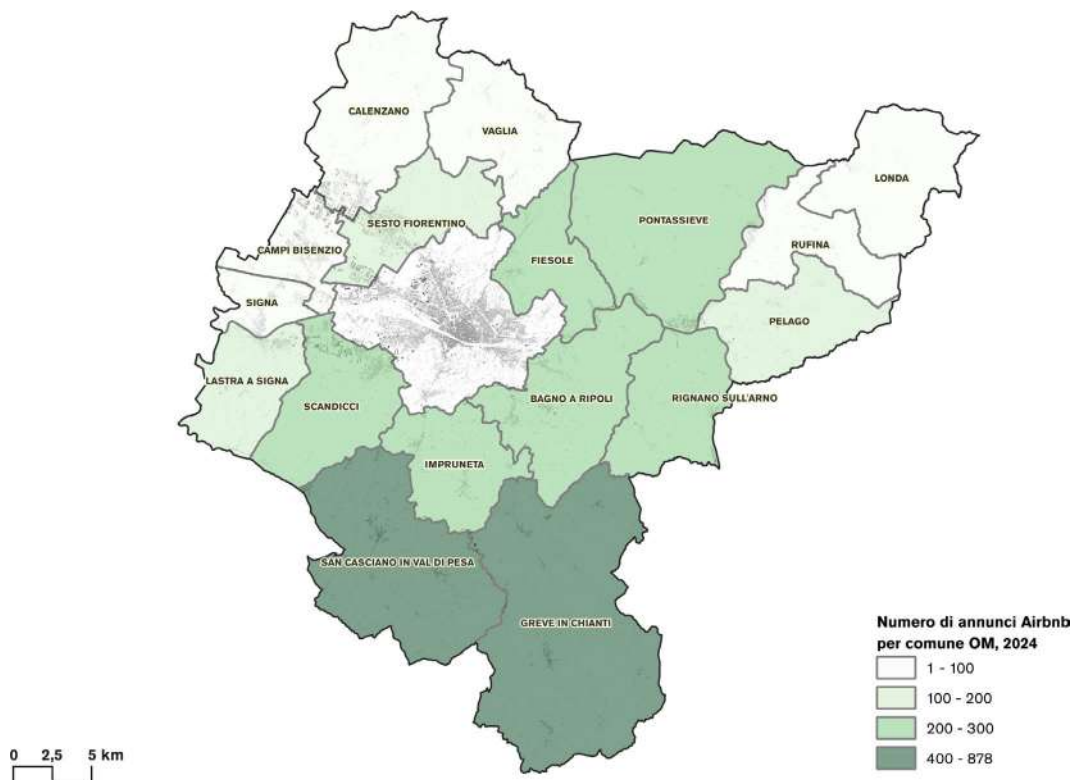


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, 2024

Come mostra la figura 28, la distribuzione degli annunci evidenzia il ruolo della prossimità al capoluogo e della presenza di specifiche attrattività territoriali nel modellare la geografia degli affitti brevi. La diffusione della piattaforma Airbnb tende infatti a superare i confini amministrativi della città di Firenze, coinvolgendo progressivamente i comuni circostanti e contribuendo alla formazione di una configurazione sempre più metropolitana dell'offerta turistica.

Alla luce delle dinamiche appena descritte, è utile osservare più nel dettaglio l'andamento degli affitti brevi in alcuni comuni dell'area metropolitana fiorentina (in particolare Fiesole, Pontassieve, Rignano sull'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta e Scandicci) che presentano configurazioni territoriali e turistiche differenti (Tabella 8). Nel periodo 2017–2024 emerge un quadro complessivamente dinamico, nel quale il miglioramento delle prestazioni degli annunci Airbnb appare spesso più rilevante delle variazioni nel numero complessivo di alloggi disponibili sulla piattaforma.

A Fiesole il numero di annunci registra una lieve contrazione, passando da 255 a 240 (-5,9%). Nonostante la riduzione dell'offerta, gli indicatori di utilizzo migliorano in modo marcato: le notti prenotate aumentano da 2.894 a 5.907 (+104,1%) e il numero medio di notti per annuncio passa da 11 a 25 (+127,3%). Anche il tasso di occupazione raddoppia (da 0,18 a 0,36) e le tariffe medie crescono da 131 a 252 euro a notte (+92,4%). L'effetto combinato di questi fattori si traduce in una forte crescita dei ricavi medi annui per annuncio, che passano da 4.478 a 15.362 euro (+343,1%).

A Pontassieve il numero di annunci rimane sostanzialmente stabile (da 239 a 232, -2,9%), ma anche qui si registra un netto miglioramento delle prestazioni. Le notti prenotate aumentano da 3.381 a 5.720 (+69,2%) e il numero medio di notti per annuncio da 14 a 24 (+71,4%). Il tasso di occupazione passa da 0,19 a 0,34 (+74,1%), mentre le tariffe medie crescono da 137 a 223 euro a notte (+62,8%). Di conseguenza, i ricavi medi annui per annuncio aumentano da 6.554 a 15.346 euro (+234,1%).

A Rignano sull'Arno si registra invece una moderata espansione dell'offerta, con il numero di annunci che passa da 245 a 264 (+7,8%). Parallelamente migliorano anche le prestazioni: le notti prenotate aumentano da 3.536 a 5.430 (+53,6%) e il numero medio di notti per annuncio da 14 a 21 (+50,0%). Particolarmente significativo è l'aumento delle tariffe medie, che passano da 242 a 409 euro a notte (+69,0%). In questo contesto i ricavi medi annui per annuncio crescono da 11.638 a 24.504 euro (+110,6%).

Una configurazione in parte diversa emerge a Bagno a Ripoli, dove il numero di annunci diminuisce in modo più marcato, passando da 369 a 281 (-23,8%). Nonostante la contrazione dell'offerta, tutti gli indicatori di performance migliorano: le notti prenotate passano da 5.277

a 7.701 (+45,9%), il numero medio di notti per annuncio da 14 a 27 (+92,9%) e il tasso di occupazione da 0,21 a 0,39 (+86,4%). Anche le tariffe medie aumentano, da 178 a 262 euro a notte (+47,2%). I ricavi medi annui per annuncio più che raddoppiano, passando da 8.720 a 20.072 euro (+230,2%).

Una dinamica analoga caratterizza Impruneta, dove il numero di annunci diminuisce leggermente (da 294 a 270, -8,2%), ma l'utilizzo delle strutture si intensifica sensibilmente. Le notti prenotate passano da 3.390 a 7.502 (+121,3%) e il numero medio di notti per annuncio da 11 a 28 (+154,5%). Il tasso di occupazione cresce da 0,18 a 0,39 (+116,7%), mentre le tariffe medie aumentano da 203 a 286 euro a notte (+40,9%). In questo contesto i ricavi medi annui per annuncio passano da 7.302 a 21.483 euro (+294,2%).

Infine, Scandicci registra una riduzione relativamente consistente del numero di annunci, che passano da 663 a 551 (-16,9%). Parallelamente si osserva però una forte crescita dell'utilizzo delle strutture: le notti prenotate aumentano da 2.927 a 7.954 (+171,7%) e il numero medio di notti per annuncio passa da 14 a 30 (+114,3%). Anche il tasso di occupazione raddoppia (da 0,21 a 0,45), mentre le tariffe medie crescono da 108 a 134 euro a notte (+24,1%). In questo caso i ricavi medi annui per annuncio passano da 4.466 a 11.944 euro (+167,4%).

Considerati nel loro insieme, i casi analizzati evidenziano una tendenza comune ai diversi contesti territoriali esaminati. Tra il 2017 e il 2024 la crescita del mercato degli affitti brevi nei comuni dell'area metropolitana fiorentina appare infatti legata soprattutto al miglioramento delle prestazioni degli annunci più che a un aumento del numero complessivo di alloggi disponibili. Anche nei casi in cui l'offerta rimane stabile o si riduce, l'intensificazione dell'utilizzo delle strutture, l'aumento delle tariffe medie e il miglioramento dei tassi di occupazione contribuiscono a una significativa crescita dei ricavi per annuncio. Queste dinamiche indicano una progressiva maturazione del mercato degli affitti brevi anche nei contesti periurbani che gravitano attorno alla città di Firenze. In tali territori la piattaforma Airbnb non rappresenta soltanto un'estensione quantitativa dell'offerta turistica del capoluogo, ma tende progressivamente a integrarsi nelle economie locali, contribuendo alla ridefinizione delle relazioni tra funzioni residenziali e attività turistiche nell'area metropolitana.

Variabile	Fiesole			Pontassieve			Rignano sull'Arno			Bagno a Ripoli			Impruneta			Scandicci		
	2017	2024	Var%	2017	2024	Var %	2017	2024	Var %	2017	2024	Var%	2017	2024	Var %	2017	2024	Var %
n° annunci	255	240	-5,9	239	232	-2,9	245	264	7,8	369	281	-23,8	294	270	-8,2	663	551	-16,9
n° annunci ogni 100 abitanti	0,5	0,5	-5,9	0,5	0,5	-2,9	0,5	0,5	7,8	0,8	0,6	-23,9	0,6	0,6	-8,2	1,3	1,1	-13,0
Notti prenotate	2.894	5.907	116,9	3.381	5.720	69,2	3.536	5.430	53,6	5.277	7.701	45,9	3.390	7.502	121,3	2.927	7.954	171,7
N° medio di notti prenotate per annuncio	11	25	127,3	14	24	74,3	14	21	50,0	14	27	91,6	11	28	141,0	14	30	124,9
Posti letto	10.500	9.939	-5,3	11.530	11.280	-2,2	12.880	16.560	42,5	17.910	13.770	-23,1	14.970	14.230	-4,9	8.450	11.120	31,6
ADR (€/notte)	131	252	92,4	137	223	62,8	242	409	69,0	178	262	47,2	203	286	40,9	108	134	24,1
Tasso di occupazione	0,18	0,36	100,0	0,19	0,34	74,1	0,21	0,35	61,7	0,21	0,39	86,4	0,18	0,39	116,7	0,21	0,45	114,2
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	4.478	15.362	343,1	6.554	15.346	234,1	11.638	24.504	110,6	8.720	20.072	230,2	7.302	21.483	294,2	4.466	11.944	167,4

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Fiesole, Pontassieve, Rignano sull'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Scandicci

Nel periodo 2017–2024 emerge un quadro complessivamente dinamico, nel quale il miglioramento delle prestazioni degli annunci Airbnb appare spesso più rilevante delle variazioni nel numero complessivo di alloggi disponibili sulla piattaforma. In diversi casi l'offerta rimane stabile o registra una lieve contrazione, mentre gli indicatori di utilizzo mostrano una crescita significativa. L'aumento delle notti prenotate, dei tassi di occupazione e delle tariffe medie si traduce infatti in una forte espansione dei ricavi medi annui per annuncio. Questo andamento è particolarmente evidente nei comuni collinari e periurbani che gravitano attorno alla città di Firenze, dove l'attività di affitto breve tende a rafforzarsi nel tempo pur senza un'espansione proporzionale del numero di alloggi presenti sulla piattaforma. Considerati nel loro insieme, i casi analizzati evidenziano una tendenza comune ai diversi contesti territoriali esaminati. Tra il 2017 e il 2024 anche la crescita del mercato degli affitti brevi nei comuni dell'area metropolitana fiorentina appare infatti legata soprattutto al miglioramento delle prestazioni degli annunci più che a un aumento dell'offerta. Anche nei casi in cui il numero di alloggi disponibili rimane stabile o diminuisce, l'intensificazione dell'utilizzo delle strutture, l'aumento delle tariffe medie e il miglioramento dei tassi di occupazione contribuiscono a una significativa crescita dei ricavi

per annuncio. Le tendenze appena descritte risultano particolarmente evidenti nella rappresentazione sintetica proposta nella figura 29, che mette a confronto l'evoluzione di alcuni indicatori chiave nei comuni analizzati. La figura consente di cogliere con immediatezza il carattere comune delle dinamiche osservate: la crescita delle prestazioni degli annunci Airbnb appare generalmente più marcata rispetto alle variazioni nel numero complessivo di alloggi disponibili. In questo modo, la rappresentazione grafica sintetizza e rende immediatamente leggibile quanto emerge dall'analisi dettagliata dei dati riportati nella Tabella 8. Nel loro insieme, questi elementi confermano che anche nei contesti periurbani dell'area metropolitana fiorentina l'utilizzo della piattaforma Airbnb ha conosciuto una significativa intensificazione nel periodo 2017–2024. Il fenomeno appare sempre meno circoscritto al centro urbano e tende invece a strutturarsi su una scala territoriale più ampia, segnalando la crescente integrazione di questi comuni nei circuiti turistici gravitanti attorno alla città di Firenze.

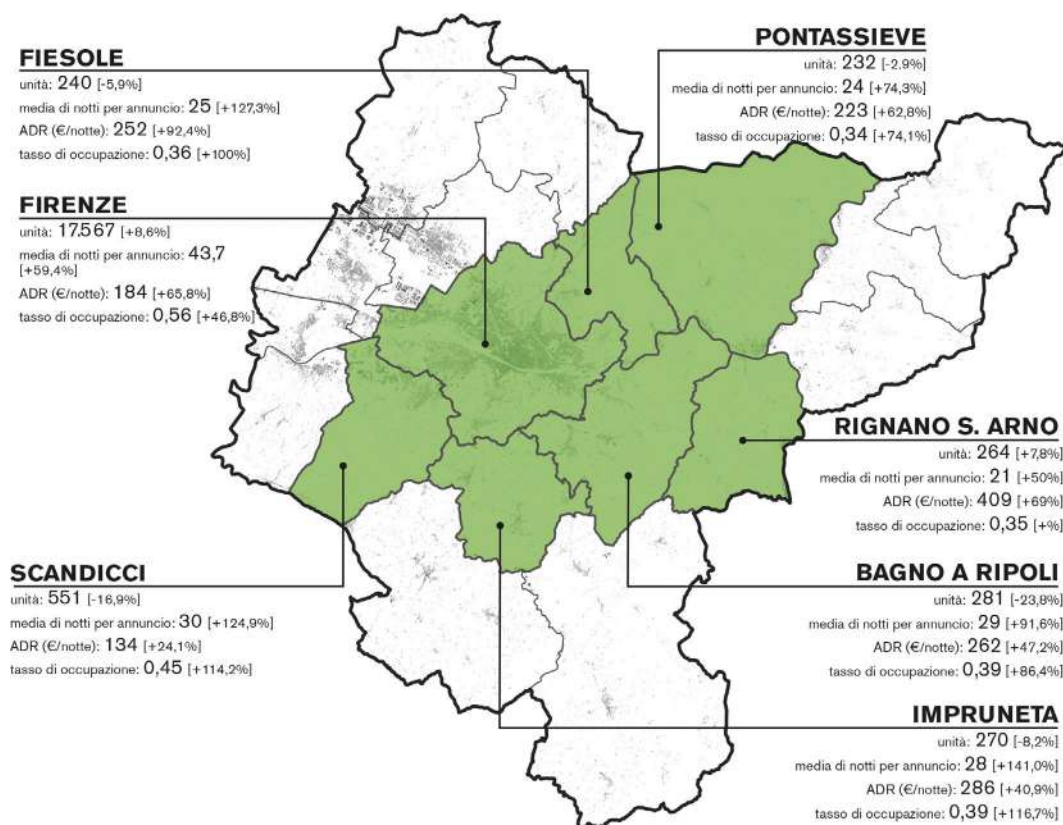


Figura 29 – Confronto dei sei comuni OM selezionati con i valori medi della città di Firenze, 2017-2024

## 2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA FIORENTINA?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nel Sistema Locale del Lavoro (SLL) fiorentino erano 9.169, mentre nei comuni appartenenti all'area del mercato OM se ne contavano 1.857. Anche nel caso di Firenze, la struttura del mercato risulta fortemente caratterizzata dalla prevalenza degli *small host*, ossia gestori che amministrano un numero limitato di unità abitative (si veda Figura 30).

Nel dettaglio, a scala di SLL, gli *small host* costituivano il 77,2% del totale (7.077 *host*), mentre i *medium host* rappresentavano il 18,0% (1.651). I *large host*, ossia coloro che gestiscono più di dieci abitazioni, costituivano invece una quota relativamente ridotta del mercato, pari al 4,8% degli *host* complessivi (441 gestori). Una configurazione analoga emerge anche nei comuni dell'area OM, dove gli *small host* rappresentavano il 69,6% del totale (1.293), seguiti dai *medium host* (20,8%, pari a 386 gestori) e dai *large host* (9,6%, pari a 178 gestori).

Se si osserva, tuttavia, la distribuzione delle unità abitative, emerge una struttura del mercato sensibilmente diversa. Nel SLL fiorentino, gli *small host* gestivano 8.189 unità, pari al 38,5% del totale, mentre i *medium host* amministravano 6.362 alloggi (29,9%). I *large host*, pur rappresentando una quota ridotta di operatori, controllavano 6.722 unità, equivalenti al 31,6% dell'offerta complessiva. Una dinamica simile è osservabile anche nell'area OM, dove gli *small host* gestivano 1.454 unità (39,2%), i *medium host* 1.301 (35,1%) e i *large host* 950 unità, pari al 25,6% del totale.

Le differenze risultano ancora più evidenti se si considerano i ricavi generati dagli annunci. Nel SLL fiorentino, gli alloggi gestiti da *small host* hanno generato nel 2024 circa 162,4 milioni di euro, pari al 30,4% dei ricavi complessivi, mentre quelli gestiti da *medium host* hanno prodotto 158,3 milioni di euro (29,6%). I *large host* hanno invece generato oltre 214 milioni di euro, equivalenti al 40% dei ricavi complessivi, pur rappresentando meno del 5% degli operatori presenti sul mercato.

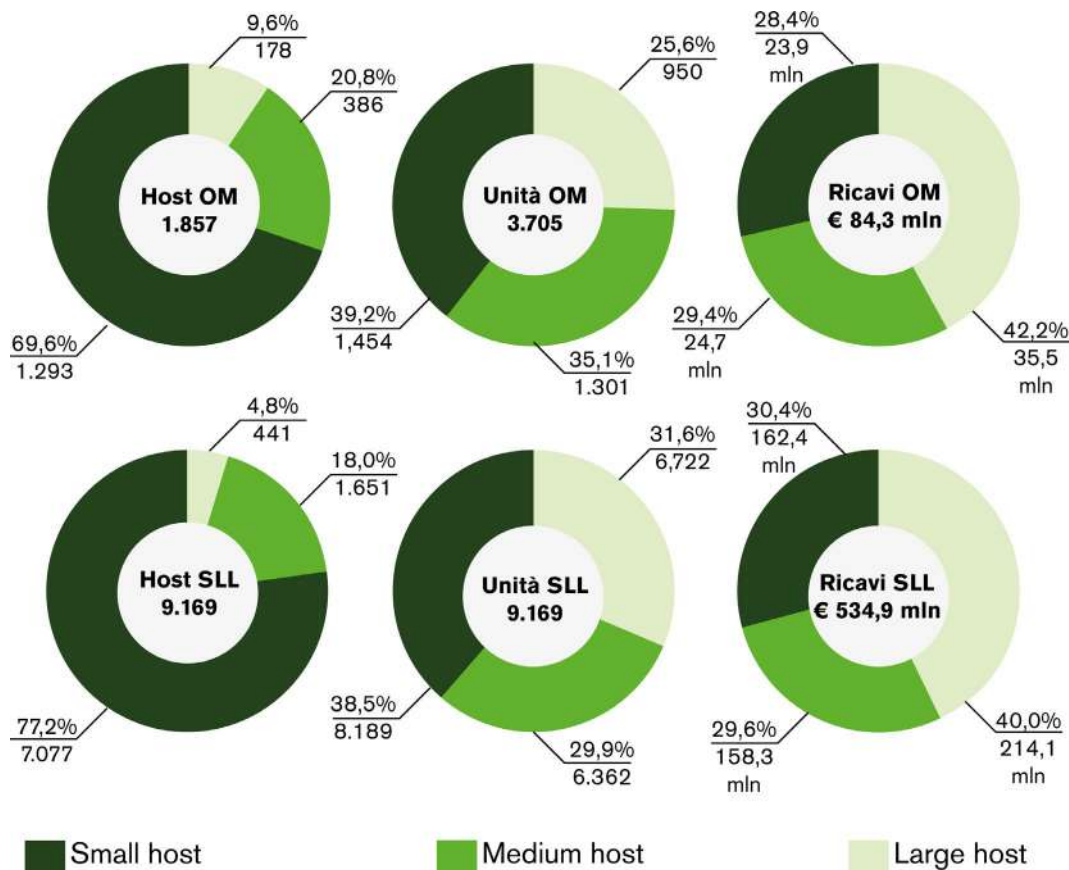


Figura 30 – Numero di host, Unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto anno 2024

Un quadro analogo emerge nei comuni dell'area OM. In questo caso, gli *small host* hanno prodotto 24,0 milioni di euro (28,4% dei ricavi), i *medium host* 24,8 milioni (29,4%), mentre i *large host* hanno generato 35,6 milioni di euro, pari al 42,2% del totale. Nel complesso, i dati evidenziano una dinamica di forte concentrazione dei ricavi nelle mani dei *large host*. Sebbene questi ultimi rappresentino una quota minoritaria degli operatori attivi, essi controllano una parte significativa dell'offerta e riescono a ottenere livelli di rendimento mediamente superiori rispetto alle altre categorie di gestori. Tale configurazione suggerisce la presenza di un processo di progressiva professionalizzazione del mercato degli affitti brevi, in cui una quota crescente dell'offerta viene amministrata da operatori strutturati, spesso in grado di gestire portafogli di alloggi più ampi e di ottimizzare le prestazioni economiche degli annunci.

Nel caso fiorentino, questa tendenza appare particolarmente evidente: meno del 5% degli *host* controlla circa un terzo delle unità e genera il 40% dei ricavi complessivi nel SLL, mentre

nell'area OM meno del 10% degli operatori produce oltre il 40% dei ricavi. Questo squilibrio tra numero di operatori e quota di mercato suggerisce che il sistema degli affitti brevi nell'area metropolitana fiorentina sia caratterizzato da un livello relativamente elevato di concentrazione e specializzazione gestionale, con un ruolo sempre più rilevante assunto dagli operatori professionali.





# **APPENDICE 1**

---

Firenze e il suo sistema locale  
del lavoro



Il Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Firenze rappresenta il cuore economico e produttivo della Toscana, caratterizzato da un'elevata qualità del capitale umano ma anche da tensioni strutturali tipiche delle grandi aree metropolitane d'arte; il sistema che gravita intorno al capoluogo toscano è composto da 25 municipalità (figura A.1) e si estende su un territorio di circa 1.160 km<sup>2</sup> che può essere articolato in tre fasce distinte: comuni collinari e pedemontani (nelle aree a nord e a sud) e di comuni densamente popolati e industrializzati lungo l'asse della valle dell'Arno, fascia che rappresenta il vero cuore del sistema. La popolazione residente nel territorio del SLL, dai primi anni Duemila, è rimasta complessivamente stabile con una lieve tendenza alla crescita, attestandosi intorno a 715.000 persone nel 2024. A fine 2025, i comuni più popolosi erano Firenze (362.742 abitanti), Scandicci (49.125) e Sesto Fiorentino (48.450); nell'arco 2001-2021 si è registrato in questi anni uno spostamento della popolazione di Firenze (che cresce di solo 1,35%) via via verso i comuni più esterni (+4,69%) a causa dell'aumento dei prezzi di affitto e acquisto.

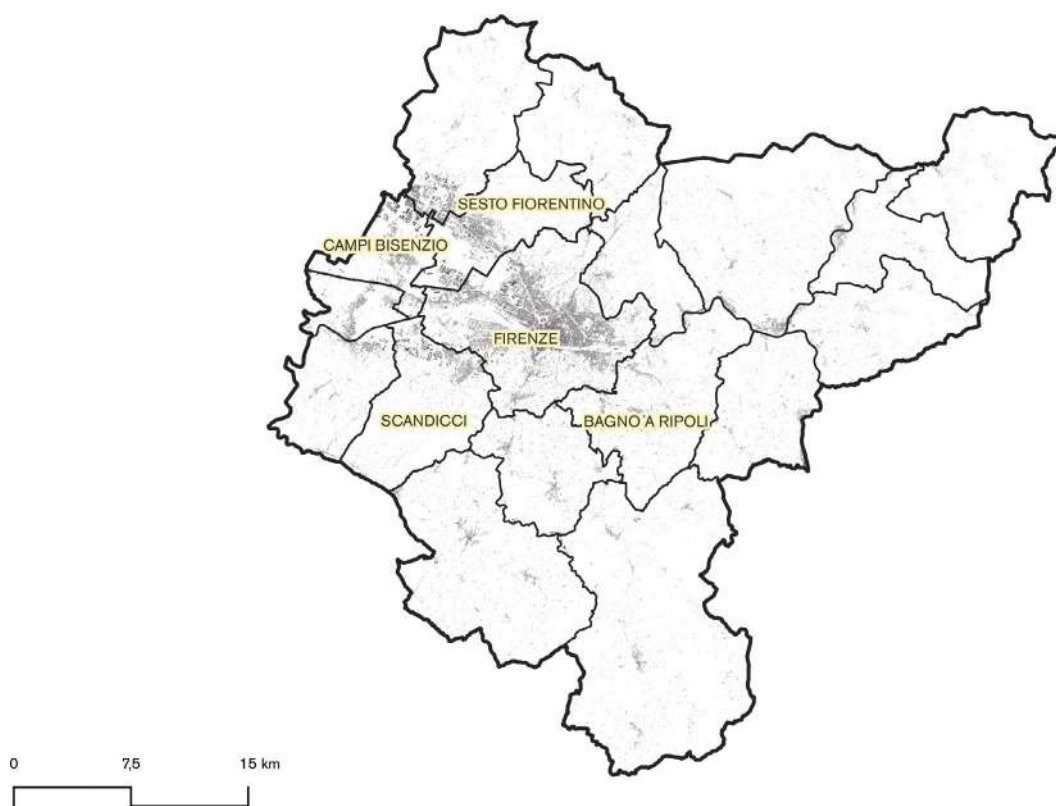


Figura A.1 – Il sistema locale del lavoro di Firenze

Il Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Firenze rappresenta il cuore economico e produttivo della Toscana, caratterizzato da un'elevata qualità del capitale umano ma anche da tensioni strutturali tipiche delle grandi aree metropolitane d'arte; il sistema che gravita intorno al capoluogo toscano è composto da 25 municipalità (figura A.1) e si estende su un territorio di circa 1.160 km<sup>2</sup> che può essere articolato in tre fasce distinte: comuni collinari e pedemontani (nelle aree a nord e a sud) e di comuni densamente popolati e industrializzati lungo l'asse della valle dell'Arno, fascia che rappresenta il vero cuore del sistema. La popolazione residente nel territorio del SLL, dai primi anni Duemila, è rimasta complessivamente stabile con una lieve tendenza alla

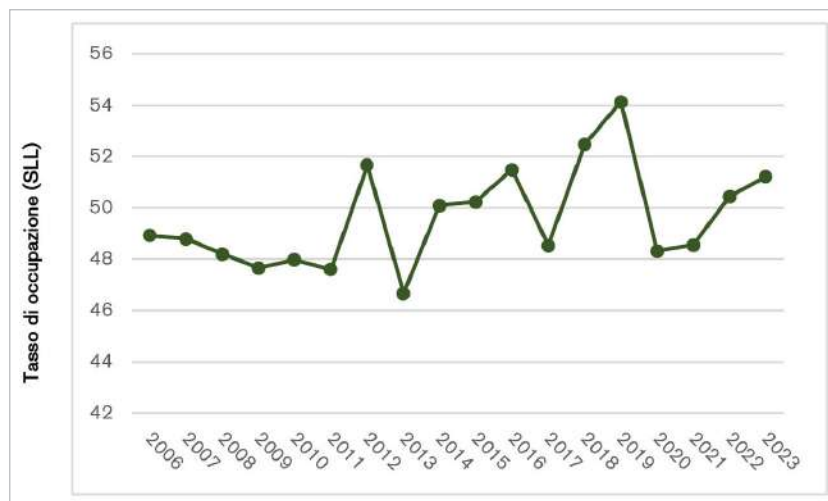


Figura A.2 - Tasso di occupazione, SLL di Firenze, 2006-2023



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

crescita, attestandosi intorno a 715.000 persone nel 2024. A fine 2025, i comuni più popolosi erano Firenze (362.742 abitanti), Scandicci (49.125) e Sesto Fiorentino (48.450); nell'arco 2001-2021 si è registrato in questi anni uno spostamento della popolazione di Firenze (che cresce di solo 1,35%) via via verso i comuni più esterni (+4,69%) a causa dell'aumento dei prezzi di affitto e acquisto degli immobili (causata dalla gentrificazione dagli affitti brevi).

Il Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Firenze si distingue da una parte per indicatori di benessere e occupazione decisamente superiori alla media nazionale (occupazione, assunzioni e settori di business avanzati quali farmaceutica, moda e turismo) dall'altra per alcune criticità (tra domanda e offerta lavorativa (richiesta di profili professionali con competenze tecnico-scientifiche elevate), aumento del lavoro povero (specialmente nel settore turistico), emergenza abitativa (gentrificazione, affitti brevi, costi degli affitti)).

L'area è caratterizzata da una notevole dinamicità economica, come dimostrato dal tasso di occupazione (figura A.2), che nel 2023 raggiungeva il 51,2%; Il tasso di disoccupazione si attestava invece attorno al 4,9% (figura A.3) (ISTAT, Stime sulle forze di lavoro media 2006 e 2023 per SLL 2011).

Dal punto di vista del mercato immobiliare, i dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al periodo 2017-2024 descrivono un quadro in forte espansione a livello di SLL. I valori relativi ai costi di locazione segnano un aumento marcato dei valori medi (passando da circa 10,5 €/mq/mese a 13,8 €/mq) e anche i prezzi di compravendita mostrano un trend stabilmente positivo (da una media di 2.650 €/mq a 2.920 €/mq).

Il quadro si fa ancora più critico quando si rivolge lo sguardo ai comuni della prima cintura metropolitana fiorentina (come Scandicci, Sesto Fiorentino, Bagno a Ripoli e Campi Bisenzio) e, soprattutto, al capoluogo regionale, che mostrano valori in netta ascesa. In relazione alla città di Firenze, dal 2017 i canoni di locazione sono cresciuti in modo esponenziale. In particolare, la zona centrale e l'area dell'UNESCO sono state interessate dagli incrementi maggiori (+42% rispetto al 2017), complice la forte pressione dei flussi turistici e degli affitti brevi. Anche il ramo della compravendita è stato caratterizzato da valori in forte crescita: le zone di pregio e i quartieri semicentrali hanno riportato incrementi medi nell'ordine di 850 €/mq rispetto al 2017.

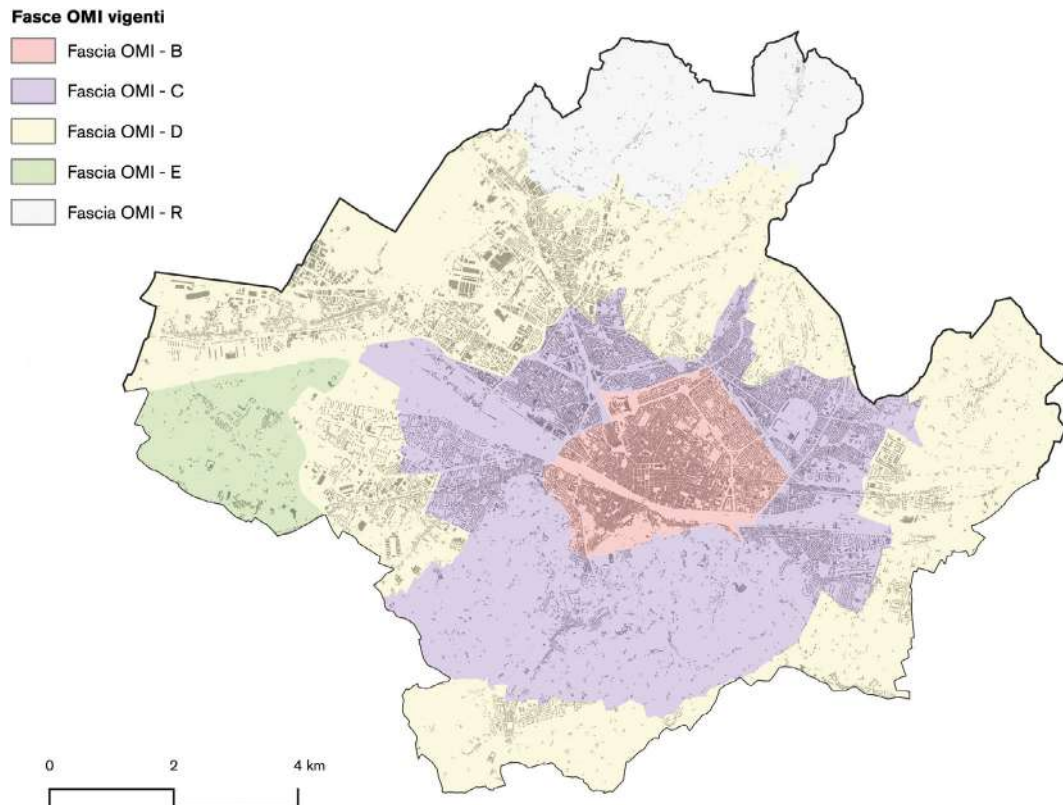


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, comune di Firenze

A livello di territorio comunale, in media i costi di locazione sono cresciuti del 28,5% e quelli di compravendita del 15,2% nel periodo considerato (2017-2024).

Sono 252 le strutture alberghiere presenti nel Sistema Locale del lavoro di Firenze: di queste 230 si collocano nel capoluogo e le restanti 22 in soli 7 comuni del Sistema; da notare che possiamo inquadrare due offerte alberghiere: una localizzata nei comuni della prima cintura nella Piana fiorentina (Calenzano 4 e Signa 1) a servizio del sistema produttivo che si colloca nei grandi poli terziari in prossimità delle uscite autostradali, le altre 15 nei comuni a maggiore vocazione turistica (Fiesole 8, Greve 4, Impruneta e Bagno a Ripoli 2, Rignano sull'Arno 1).

I posti letto riflettono i dati precedenti: il 90,7% (6470 posti letto) dell'offerta complessiva si trova a Firenze seguono Fiesole con il 2,5% (180 posti letto), Signa con il 2,2% (160 posti letto), Greve in Chianti con il 1,7% (120 posti letto), Calenzano con il 1,1% (80 posti letto) e infine bagno a Ripoli, Impruneta e Rignano con lo 0,6%, (40 posti letto).

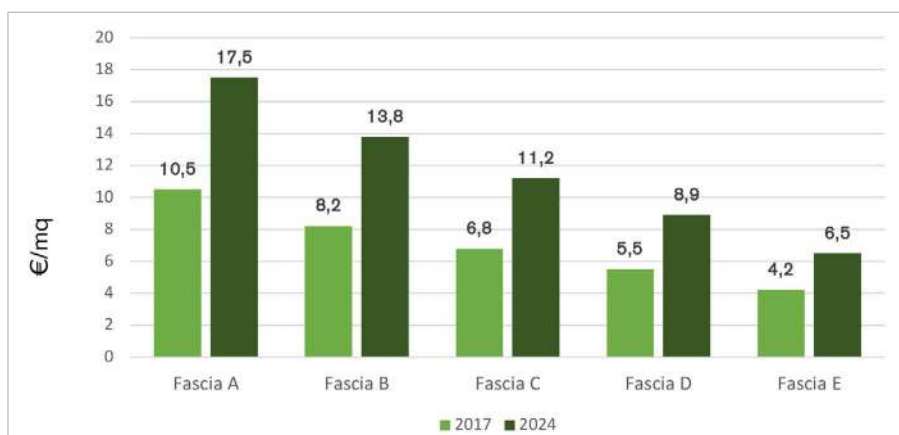


Figura A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, comune di Firenze, 2017-2024\*



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

Tra il 2014 e il 2023 gli arrivi turistici nell'area fiorentina sono aumentati in modo significativo, soprattutto grazie alla ripresa dopo la pandemia e alla domanda internazionale: il 2014 è un anno "pre-crisi" con livelli già alti, ma il 2023 chiude con un volume di arrivi complessivi nella provincia di Firenze sensibilmente più elevato rispetto a dieci anni prima, grazie soprattutto al turismo estero. Nel 2023, nell'ambito Firenze e area fiorentina, quasi 9 turisti su 10 che arrivano e pernottano sono stranieri (circa l'86% degli arrivi complessivi nell'area fiorentina). Gli italiani rappresentano una quota minoritaria e in calo relativo rispetto al 2014, mentre la componente straniera è cresciuta sia in valori assoluti sia in percentuale.





**Politecnico  
di Torino**

Future  
*Urban Legacy*  
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab