



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

---

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



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

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

# CHI GESTISCE AIRBNB A NAPOLI (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

Francesco Chiodelli (Università di Torino)

### Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Francesco Chiodelli (Università di Torino), Gaetana Del Giudice (Università degli Studi di Napoli Federico II), Cristina Mattiucci (Università degli Studi di Napoli Federico II), Cecilia Pasquinelli (Università degli Studi di Napoli Parthenope)

### Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

### Proprietà dei dati

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

### Immagine di copertina

Gaia del Giudice

### Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

### Come citare questo rapporto:

Chiodelli F., Del Giudice G., Mattiucci C., Pasquinelli C. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Napoli (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 Attributione 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 presente rapporto – parte di una serie di approfondimenti analoghi relativi alle principali città italiane, promossi da *FULL – Future Urban Legacy Lab* del Politecnico di Torino in collaborazione con una rete di ricercatori e ricercatrici afferenti a diverse università e centri di ricerca – analizza l'evoluzione del mercato degli annunci di alloggi su Airbnb nella città di Napoli tra il 2017 e il 2024, esaminando domanda, offerta, performance, tipologie di *host* (ossia, soggetti che gestiscono stanze e appartamenti) e distribuzione territoriale degli annunci. Tale analisi è basata sul database fornito da AirDNA, che rappresenta a oggi la fonte di dati su Airbnb più completa e affidabile disponibile sul mercato.

L'analisi presentata nel rapporto fa emergere il profilo di Napoli in relazione alla diffusione di Airbnb: la città si caratterizza come mercato “giovane” degli alloggi turistici presenti sulla piattaforma, segnato da una forte espansione e trasformazione nel periodo analizzato. Alti tassi di crescita relativi a più indicatori di offerta e performance presentati nel rapporto – anche a confronto con altre grandi destinazioni urbane italiane – suggeriscono un riassetto del mercato Airbnb napoletano meritevole di particolare attenzione. Non è tuttavia solo il fenomeno Airbnb a mutare: l'intero sistema ricettivo partenopeo è interessato da un processo di trasformazione strutturale, le cui implicazioni in termini di sviluppo turistico e residenzialità richiedono un'attenta considerazione.

Di seguito viene presentata una sintesi dei punti chiave del profilo di Napoli emersi dall'analisi.

- Nel periodo dal 2017 al 2024, l'incremento di unità attive su Airbnb (pari a 16.633 nell'ultimo anno analizzato) posiziona Napoli come quarto comune italiano per numero di annunci dopo Roma, Milano e Firenze, con una crescita percentuale (+98,6%) quasi doppia rispetto alla media nazionale.

- Tra il 2017 e il 2024 il volume d'affari su Airbnb è cresciuto del 370%, superando i 188 milioni di euro. Nonostante ciò, i ricavi medi per unità a Napoli (11.317 €) sono inferiori alla media nazionale (11.700) e molto più bassi rispetto a città turistiche come Venezia (31.241) o Roma (24.152).
- Anche la domanda è cresciuta significativamente: nel 2024 le notti prenotate hanno superato quota 1,7 milioni, con un incremento del 203,9% rispetto al 2017.
- È cresciuta la quota percentuale di interi appartamenti, mentre è diminuita quella delle camere private disponibili sulla piattaforma. Queste ultime, però, mantengono una grande attrattività, come indicato dal fatto che, nel corso degli anni, si è ridotto il divario rispetto agli interi appartamenti in relazione a diversi indicatori di performance. Chi offre e cerca una camera singola, anziché un intero appartamento, considera Airbnb come un punto di riferimento importante in città, anche a fronte della diminuzione delle opzioni disponibili in alberghi di fascia medio-bassa.
- La crescita più rapida nel periodo considerato (+90,1%) riguarda i *large host* (ossia soggetti che gestiscono più di 10 unità). La crescita del numero delle unità da essi gestite è stata del 315%, superando significativamente la crescita media a livello nazionale, pari al 136%. Città più "mature" nel mercato turistico, come Roma e Venezia, nello stesso periodo hanno registrato una crescita degli alloggi gestiti dai *large host* rispettivamente del 27% e del 41%.
- A Napoli sono aumentati in maniera significativa anche *small host* (ossia soggetti che gestiscono 1 o 2 unità; +71,4%) e *medium host* (ossia, soggetti che gestiscono tra 3 e 10 abitazioni; +83,2%). Ciò rappresenta un elemento di differenza rispetto ad altre città italiane.
- I dati suggeriscono una possibile accelerazione della polarizzazione del mercato Airbnb a favore di *medium* e *large host*, anche se sembra trattarsi di una fase piuttosto iniziale del processo, meno avanzata rispetto a contesti più maturi dal punto di vista turistico.
- Dal punto di vista spaziale, gli annunci sono fortemente concentrati nel centro storico e nei quartieri centrali della città, come San Ferdinando, Chiaia, Montecalvario e Pendino, dove la densità può superare i 1.500 annunci per km<sup>2</sup> (con picchi fino a 4.000 annunci/km<sup>2</sup>). Sono

questi i quartieri in cui si localizza quasi la metà di tutti gli annunci. È sempre la zona centrale quella in cui, nell'arco temporale considerato, è stato maggiore l'incremento del numero assoluto di unità, con un picco di +1.738 annunci a San Lorenzo.

- Gli annunci delle zone centrali di Napoli sono caratterizzati da prestazioni migliori rispetto ad altre aree: per esempio, i ricavi per annuncio superano in media i 12.000 € (con picchi fino a 16.520 €) nei quartieri Pendino, Porto, San Giuseppe, San Ferdinando e Montecalvario. Questa “zona calda centrale” del mercato Airbnb è anche quella che, tra il 2017 e il 2024 ha mostrato gli aumenti più consistenti dei valori locativi relativi al mercato abitativo tradizionale.
- Le aree periferiche sono caratterizzate da una presenza più limitata di affitti brevi ma, in alcuni casi, da una crescita percentuale significativa nel periodo analizzato. Alcune zone intermedie o costiere (come Vomero, Arenella, Posillipo e Fuorigrotta) presentano segni di una progressiva espansione del mercato Airbnb.
- Se si prendono in considerazione i comuni attorno a Napoli (OM), che costituiscono insieme a esso il sistema locale del lavoro (SLL) partenopeo, si osserva una traiettoria di espansione dell'offerta e di incremento delle prestazioni simile a quella di Napoli – pur con alcune differenze rilevanti. Per esempio, se il numero di annunci attivi a Napoli è aumentato del 99%, nei comuni OM la crescita dal 2017 al 2024 è stata del 119% (da 1.222 a 2.678 unità). In molti casi, tuttavia, i valori assoluti rimangono lontani da quelli del capoluogo. Per esempio, nonostante un aumento rilevante dei ricavi medi per annuncio, passati da 2.127 € a circa 5.153 € nei comuni OM, tali valori sono significativamente inferiori a quelli di Napoli.
- Ercolano, Pozzuoli e Procida testimoniano la crescita del mercato degli alloggi offerti su Airbnb in aree di grande rilevanza turistica. A Ercolano emerge soprattutto la forte espansione quantitativa dell'offerta (+119,9%); a Pozzuoli si nota la valorizzazione economica degli alloggi (+134,2% in termini di ricavi medi per annuncio); a Procida si osserva una combinazione di forte diffusione territoriale, aumento della domanda e consolidamento di livelli di prezzo già elevati.



# PARTE 1

---

Airbnb nella città di Napoli



## 1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, le unità attive<sup>1</sup> su Airbnb a Napoli erano 16.633, per un totale di circa 62.800 posti letto complessivi<sup>2</sup>, con oscillazioni mensili da un minimo di 11.410 unità a gennaio e un massimo di 12.640 nel mese di agosto. Nel periodo 2017-2024, il numero di unità attive è cresciuto del 98,6%, con un'offerta di posti letto più che raddoppiata (+32.587). Ciò fa di Napoli il quarto comune per numero di annunci in Italia, dopo Roma (47.094), Milano (38.263) e Firenze (17.568), con un aumento percentuale, nel periodo analizzato, pari quasi al doppio della media nazionale (+52%).

Anno	Unità	Posti letto	Posti letto per unità
2017	8.376	30.213	3,6
2018	11.304	41.689	3,7
2019	13.075	48.702	3,7
2020	11.525	43.208	3,7
2021	9.210	34.933	3,8
2022	10.994	40.707	3,7
2023	13.494	50.211	3,7
2024	16.633	62.800	3,8

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

La crescita di unità attive e di posti letto, iniziata nella fase precedente al periodo analizzato, è stata costante fino al 2019 (con un picco del tasso di crescita annuale rispetto all'anno precedente: +35%), a cui è seguita la pandemia che ha invertito la tendenza (figura 1). Dal

---

<sup>1</sup> Per unità attive si intendono tutti gli annunci (indipendentemente dal fatto che essi si riferiscano a singole stanze, stanze condivise oppure interi appartamenti) che sono stati attivi per almeno un giorno sulla piattaforma nell'anno solare di riferimento.

<sup>2</sup> Nel 2024, i posti letto negli esercizi alberghieri a Napoli erano 13.264 offerti dalle 172 strutture presenti in città (IstatData).

2022, con il recupero dei flussi turistici, il numero di annunci e posti letto ha ripreso a crescere, superando nel 2023 i livelli pre-pandemici e registrando tassi di crescita annuali del 22,7% nel 2023 e del 23,3% nel 2024.



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.

Sia all'inizio del periodo di osservazione, sia nel 2024, la maggior parte degli annunci a Napoli riguardava le intere abitazioni, seguite dalle stanze private (tabella 2 e figura 2). Dal 2017 al 2024, la quota di intere abitazioni è cresciuta dal 57,1% al 66,6%, mentre quella di stanze private è calata dal 40,7% al 31,9%. Stabile nel periodo di riferimento (e marginale in termini relativi) è la quota di stanze condivise e camere d'albergo.

Nel periodo considerato (2017-2024), l'offerta di intere abitazioni è aumentata del 131,6%, mentre l'offerta di stanze private è cresciuta del 55,5%. Considerando le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente, si osserva un picco di crescita nel 2018, sia per l'intera abitazione (+36,7%), sia per la stanza privata (+30,6%). Al netto della contrazione registrata durante la pandemia, a partire dal 2022 si avvia una fase di recupero, inizialmente più marcata per le stanze private. Nel 2024 entrambe le tipologie registrano incrementi significativi, pari al +25% per le intere abitazioni e al +21,8% per le stanze private.

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	4.782 (57,1%)	3.409 (40,7%)	83 (1,0%)	102 (1,2%)
2018	6.536 (57,8%)	4.451 (39,4%)	102 (0,9%)	215 (1,9%)
2019	7.593 (58,1%)	4.926 (37,7%)	133 (1,0%)	423 (3,2%)
2020	6.832 (59,3%)	4.191 (36,4%)	106 (0,9%)	396 (3,4%)
2021	5.864 (63,7%)	3.081 (33,5%)	70 (0,8%)	195 (2,1%)
2022	6.781 (61,7%)	3.898 (35,5%)	98 (0,9%)	217 (2,0%)
2023	8.859 (65,7%)	4.352 (32,3%)	110 (0,8%)	173 (1,3%)
2024	11.074 (66,6%)	5.302 (31,9%)	102 (0,6%)	155 (0,9%)

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

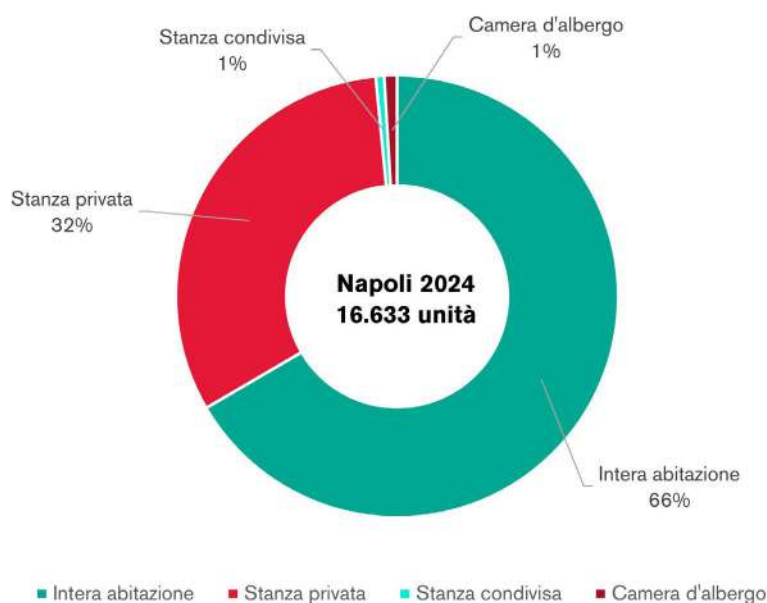


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

La crescita dell'offerta su Airbnb è stata accompagnata da un significativo incremento del numero di pernottamenti, che sono arrivati a oltre 1,7 milioni di notti nel 2024<sup>3</sup>. Ciò corrisponde a un incremento del 203,9% rispetto al 2017. Prima della pandemia, i tassi di crescita annuale delle notti prenotate erano significativi (+42,8% nel 2018 rispetto all'anno precedente e +38,6% nel 2019). Il 2022 è stato caratterizzato da un forte rimbalzo delle prenotazioni su Airbnb (+108,9%) a seguito della contrazione di domanda e offerta dovuta alla diffusione del Covid-19 negli anni precedenti. Nel 2023 il tasso di crescita è tornato ad essere più contenuto e in linea con i livelli pre-pandemia (+32,5%); il 2024, invece, si è contraddistinto per un deciso rallentamento della crescita delle notti pernottate rispetto all'anno precedente (+12,3%). In termini di stagionalità, i flussi di prenotazioni raggiungono solitamente il proprio apice da aprile a ottobre (oscillando dalle 163.887 notti di luglio 2024 alle 184.075 notti di maggio 2024); mentre sono al minimo a gennaio e febbraio (rispettivamente, 78.114 e 83.490 notti).

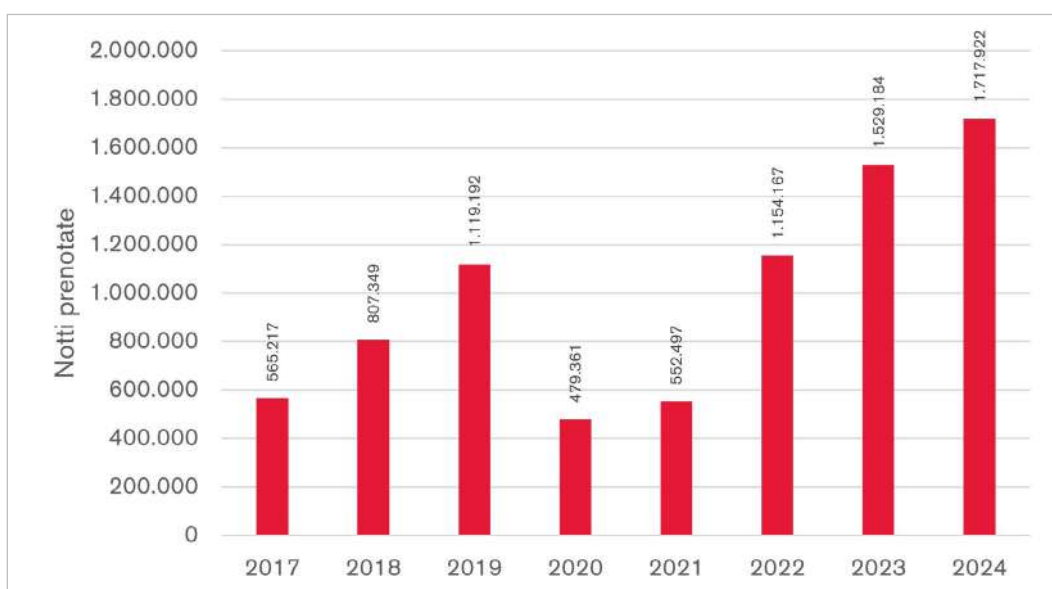


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

<sup>3</sup> Le presenze negli esercizi alberghieri nella città di Napoli sono state 3.026.125 nel 2024 (dati Istat, disponibili al seguente link: [https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0700SER,1.0/SER\\_TOURISM/SER\\_TOURISM\\_RELATED\\_FILES](https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0700SER,1.0/SER_TOURISM/SER_TOURISM_RELATED_FILES)).

Sullo sfondo di un simile scenario di domanda e offerta, è utile analizzare la performance delle unità abitative attraverso tre diversi indicatori: il tasso di occupazione, il numero medio di notti prenotate annualmente per il singolo annuncio e l'*average daily rate* (ADR).

### La performance degli annunci

La performance degli annunci su Airbnb si definisce attraverso tre indicatori. 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.

La performance degli annunci è in media migliorata nell'arco di tempo considerato (tabella 3)<sup>4</sup>. Il tasso di occupazione delle unità nel 2024 era del 41,2% (con un minimo del 24% a gennaio e un massimo del 52% a maggio e settembre), con una crescita del 43,5% rispetto al 2017. Il numero di notti medie prenotate per unità nel 2024 era 103, con un aumento del 53,1% rispetto al 2017. Infine, l'ADR nel 2024 era di 110 euro per notte, con un incremento del 55% rispetto al 2017. In tale quadro di crescita tendenziale, è tuttavia da segnalare il peggioramento di due indicatori di prestazione nel 2024 rispetto all'anno precedente: il tasso di occupazione

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	28,7%	67	71
2018	30,3%	71	69
2019	36,0%	86	68
2020	18,0%	42	69
2021	25,8%	60	81
2022	50,4%	105	91
2023	50,4%	113	109
2024	41,2%	103	110

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

<sup>4</sup> In questa tabella, come nel resto del rapporto, le cifre sono espresse in euro. I dati forniti da Airbnb sono espressi in dollari americani e pertanto è stato applicato un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9015.

è calato di più di 9 punti percentuali (passando dal 50,4% al 41,2%), mentre il valore medio di notti prenotate è passato da 113 a 103.

La crescita del numero degli alloggi presenti sulla piattaforma, della domanda e della tariffa media giornaliera per notte hanno portato a un incremento del 370,4% dei ricavi totali dal 2017 al 2024, per un giro di affari che, nell'ultimo anno di riferimento, supera i 188 milioni di euro. La tabella 4 mostra anche i ricavi per unità e i ricavi per *host*, cresciuti rispettivamente nel periodo analizzato, del 137% e del 169,3%. Il fatto che i ricavi per *host* siano cresciuti più dei ricavi per unità potrebbe indicare la tendenza a un ampliamento del portafoglio unità da parte degli *host*; in effetti, come spiegheremo più avanti, il numero medio di unità gestite per *host* è aumentato, passando da 1,8 a 2 unità. Un confronto con il dato nazionale evidenzia come il mercato napoletano sia meno remunerativo della media nazionale: in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 erano pari a 11.700 € contro gli 11.317 € nella città di Napoli, mentre i ricavi medi per *host* erano poco superiori ai 25.000 € contro i 22.629 € di Napoli.<sup>5</sup> In questo quadro, Napoli è lontana anche da altre città italiane, dove i ricavi medi per unità sono decisamente superiori – come Venezia (31.241 €), Roma (24.152) e Firenze (23.912), ma anche a Milano (13.021), Bologna (16.491) e Bari (12.384).

<b>Anno</b>	<b>Ricavi totali (€, mln)</b>	<b>Ricavi per unità (€/unità)</b>	<b>Ricavi per host (€/host)</b>
2017	40,0	4.777	8.403
2018	55,9	4.946	9.051
2019	76,0	5.814	10.964
2020	32,9	2.858	5.396
2021	44,7	4.849	8.693
2022	105,3	9.579	18.120
2023	167,0	12.378	23.858
2024	188,2	11.317	22.629

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

<sup>5</sup> I dati nazionali relativi a Airbnb ricavati da: Chiodelli, F., Beltramo, M. (2025). "Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024". *FULL – Future Urban Legacy Lab*. Disponibile all'indirizzo: <https://full.polito.it/wp-content/uploads/2025/03/Report-ITALIA.pdf>

I ricavi medi per unità variano in base alla tipologia di annuncio, a favore delle unità “intero appartamento” che vengono affittate a prezzi superiori (figura 4). L'analisi dei tassi di crescita dei ricavi per unità mostra come i ricavi medi per unità relativi alle camere private (+214,8%) siano cresciuti il doppio rispetto ai ricavi medi per unità relativi alle intere abitazioni (+102,7%). Indagini ulteriori servirebbero per capirne le motivazioni; tuttavia, considerando che la crescita del numero di stanze private è stata inferiore all'aumento del numero degli interi appartamenti, mentre il prezzo delle singole camere private è cresciuto maggiormente rispetto a quello delle intere abitazioni, si può formulare una prima ipotesi: questo potrebbe essere legato sia all'utilizzo della piattaforma da parte di strutture ricettive extra-alberghiere in forma imprenditoriale (che riescono dunque a offrire sistemazioni a prezzi relativamente superiori), sia a una domanda significativa di camere private a fronte dell'offerta esistente. Del resto, la permanenza media in città è di 2,7 giorni<sup>6</sup>, in linea con la tendenza dei *city break* nelle destinazioni urbane, una modalità di visita che potrebbe spingere verso una preferenza per la camera privata rispetto all'intero appartamento. Significativo a questo proposito è quanto emerge dalla figura 5: il differenziale

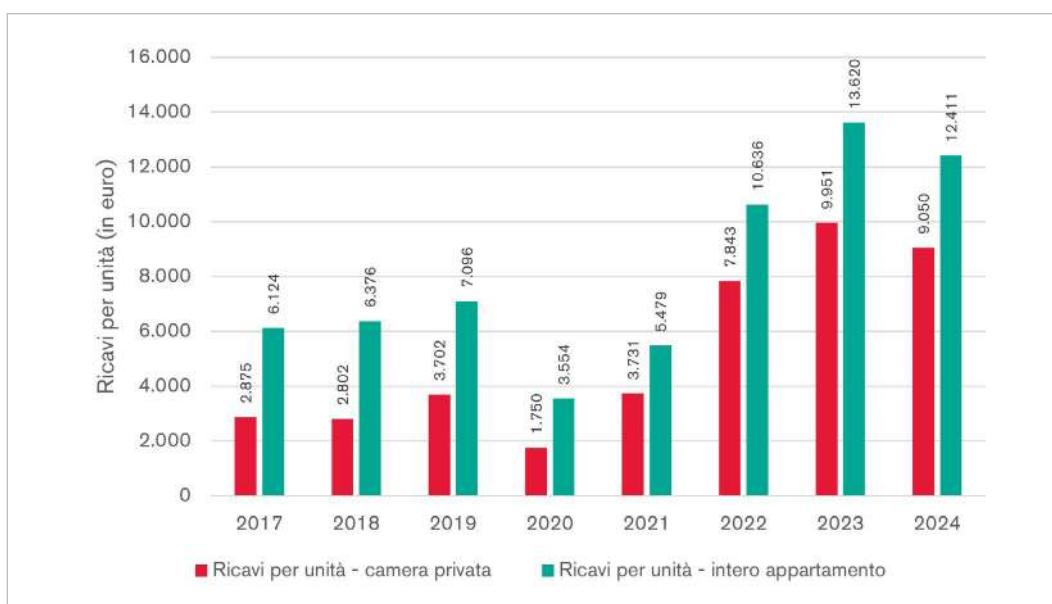


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

<sup>6</sup> La permanenza media è calcolata in base alle presenze e agli arrivi risultanti da dati Istat ([https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1\\_Z0700SER.1.0/SER\\_TOURISM/SER\\_TOURISM\\_RELATED\\_FILES](https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1_Z0700SER.1.0/SER_TOURISM/SER_TOURISM_RELATED_FILES))

dell'*average daily rate* per camere private e intero appartamento era, nel 2024, di 22 euro a notte, suggerendo una tariffa media per intera abitazione leggermente più alta rispetto alla camera privata, con una riduzione di tale differenziale del 6,4% rispetto al 2017. Anche in questo caso, il dato del 2024 segna un'inversione di tendenza rispetto alla crescita costante (periodo pandemico a parte) dei ricavi, sia per unità sia per *host*, verificatasi tra il 2017 e il 2023.

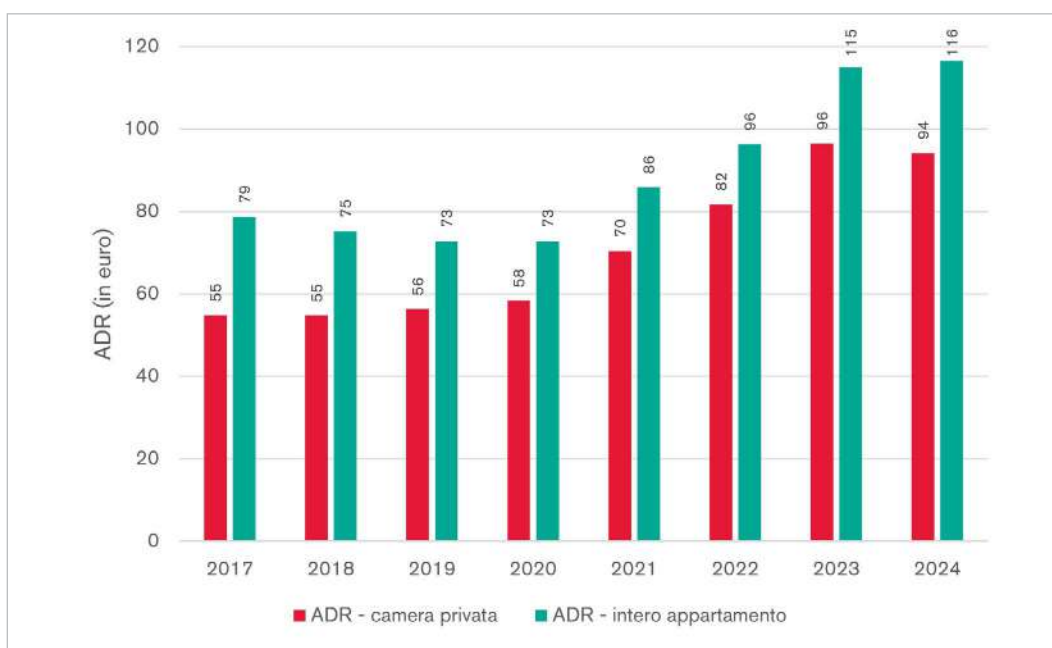


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

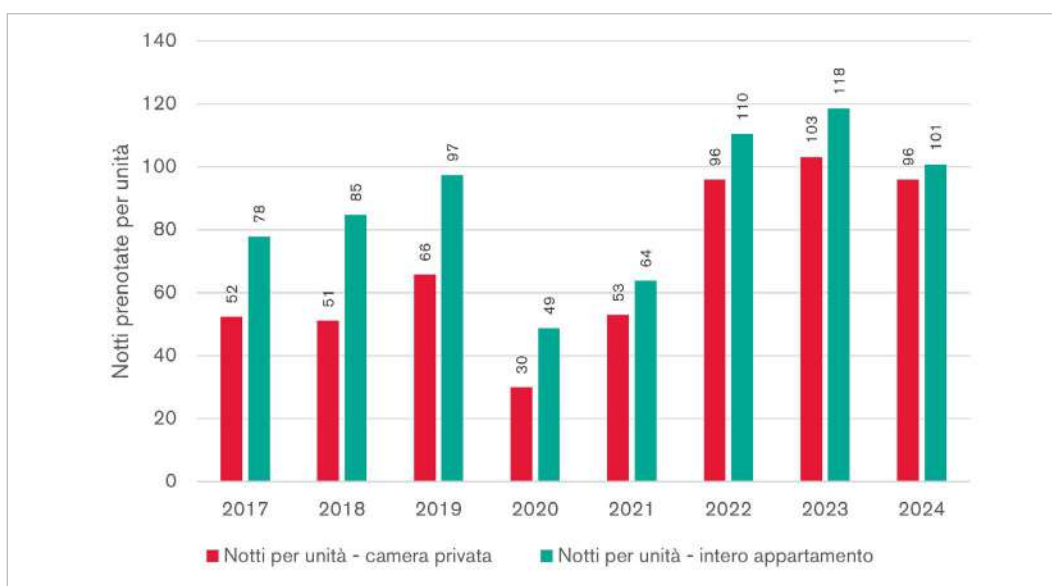


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

In termini di notti prenotate per unità nell'arco dell'anno, il dato è superiore per l'intero appartamento rispetto alla camera privata, ma è anche vero che nel tempo il loro differenziale si è ridotto costantemente (5 notti di differenza a favore dell'intera abitazione nel 2024, a fronte di una forbice tra 26 e 34 notti di differenza tra il 2017 e il 2019; figura 6).

La figura 7 mostra i tassi di occupazione, che sono cresciuti tendenzialmente nell'arco temporale fino a raggiungere il 53,8% per l'intero appartamento nel 2022 e il 46,6% delle camere private nel 2023, per poi contrarsi nel 2024 (42,9% intero appartamento e 37,8% per camera privata)<sup>7</sup>.

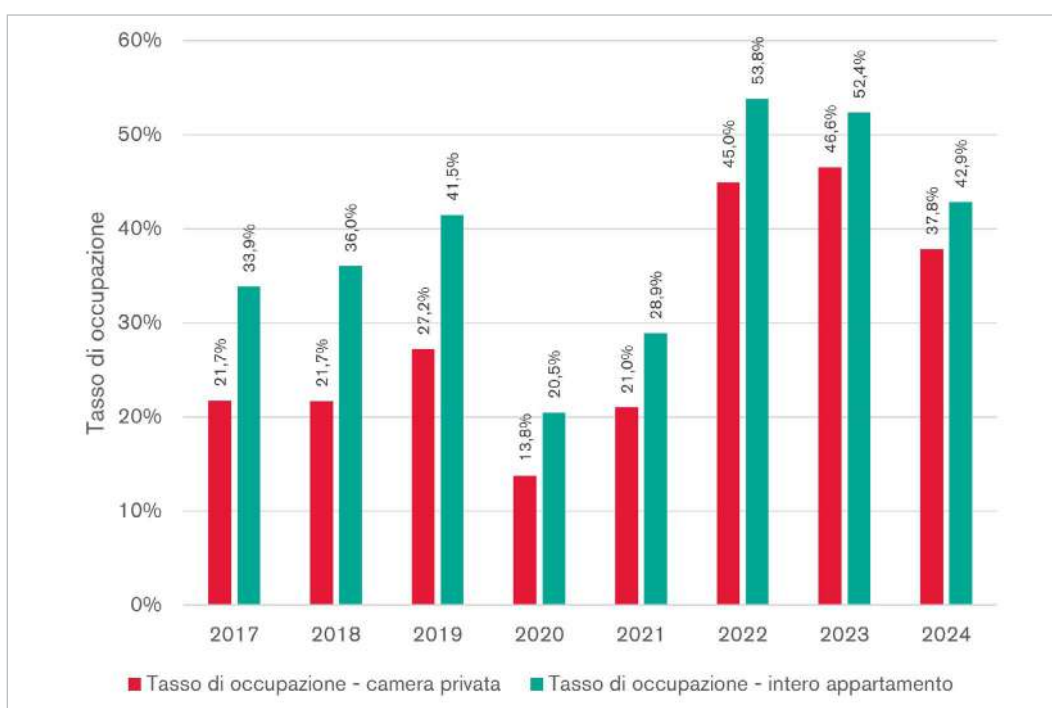


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

In sintesi, sebbene il mercato Airbnb a Napoli dal 2017 al 2024 sia stato sempre più dominato, in termini quantitativi, dagli interi appartamenti (che sono passati dal rappresentare il 57% dell'intera offerta nel 2017 al 67% del 2024; le stanze private rappresentavano invece, rispettivamente, il 41% e il 32%), le camere private mantengono una grande attrattività in città e, nel

<sup>7</sup> Il tasso di occupazione annuo delle strutture alberghiere a Napoli nel 2024 era del 62,5% (elaborazione su dati Istat, disponibili al link: [https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0700SER,1.0/SER\\_TOURISM/SER\\_TOURISM\\_RELATED\\_FILES](https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0700SER,1.0/SER_TOURISM/SER_TOURISM_RELATED_FILES))

corso degli anni, hanno ridotto il divario rispetto agli interi appartamenti in relazione agli indicatori di performance precedentemente discussi. Da notare che il 2024 presenta, in relazione ad alcune variabili, una diminuzione dei valori, suggerendo la possibile fine di una traiettoria di ininterrotta crescita.

## 1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A NAPOLI?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Napoli erano 8.318 (tabella 5), con un incremento percentuale nell'arco di tempo considerato pari al 74,7%, superiore alla media nazionale (+36%).<sup>8</sup> Ancora maggiore è tale incremento se lo si confronta con il valore in alcune delle principali città italiane, dove, al contrario, la crescita è stata minima (o si è assistito addirittura a una diminuzione del numero totale di *host*): Bologna: -8,7%; Firenze: +0,6%; Roma: +6,8%; Venezia: +1,0%; Milano: +6%.

A crescere è stato anche il numero medio di unità gestite da ciascun *host*, passato da 1,8 a 2 unità, avvicinandosi – ma restando inferiore – alla media nazionale (2,2).

Anno	Host attivi	Unità per host
2017	4.762	1,8
2018	6.177	1,8
2019	6.934	1,9
2020	6.105	1,9
2021	5.137	1,8
2022	5.812	1,9
2023	7.001	1,9
2024	8.318	2,0

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

---

<sup>8</sup> Chiodelli, F., Beltramo, M. (2025). "Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024". *FULL – Future Urban Legacy Lab*. Disponibile all'indirizzo: <https://full.polito.it/wp-content/uploads/2025/03/Report-ITALIA.pdf>

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 degli appartamenti, che possono affidarli in gestione a un soggetto terzo.

Per capire l'effettiva concentrazione della gestione degli alloggi offerti su Airbnb, è necessario analizzare la dimensione di tre classi di *host* e la loro evoluzione nel tempo (figura 8). Le tre classi sono: gli *small host* (che gestiscono 1 o 2 unità), i *medium host* (tra 3 e 10 unità) e i *large host* (oltre 10 unità).

Nel 2024, il 77,3% degli *host* erano *small host*, mentre il 21,1% *medium host* e l'1,6% *large host*. Nel periodo di riferimento, la crescita più significativa ha riguardato i *large host*, con una variazione del 90,1%, a fronte di una crescita del 71,4% degli *small host* e dell'83,2% dei *medium host*. Posto che l'incremento del numero di *host* a Napoli è stato molto più marcato rispetto alla media nazionale e a molte città italiane, il modello Airbnb nel capoluogo campano si distingue anche per la dinamica di crescita delle tre classi dimensionali di *host*. In particolare,



Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

mentre nella città partenopea si registra una crescita significativa di tutte e tre le classi dimensionali, a Bologna, Firenze, Venezia e Milano si è registrata, tra il 2017 e il 2024, una contrazione del numero degli *small host* (rispettivamente, -12,7%, -0,8%, -2,8%, -2,2%), con una crescita decisamente sbilanciata verso i *large host* (rispettivamente, +233,3%, +46,8%, +43,9%, +164,7%).

L'analisi della numerosità delle unità presenti su Airbnb distribuite in base alla classe di *host* (figura 9) evidenzia il peso consistente degli *small host* (46% dell'offerta di posti letto su Airbnb nel 2024; figura 11), ma conferma anche una dinamica di progressiva concentrazione dell'offerta gestita dai *medium e large host*, che insieme superano nel 2024 l'offerta degli *small host* in termini di unità (figura 10). Nel 2017, il 7% delle unità offerte sulla piattaforma era gestito dai *large host* (573), mentre nel 2024 tale dato si attestava al 14% (2.379 unità, corrispondente al 16% dei posti letto offerti su Airbnb, figura 11), inferiore al dato medio nazionale (24,6%). Rispetto ad altri contesti urbani, sembra che a Napoli Airbnb abbia visto una prima fase di proliferazione tra gli *small host*, seguita da una più recente accelerazione nella crescita dei *large host* (nel triennio 2017-2019 le unità gestite dai *large host* sono cresciute del 92,3%, mentre nel biennio 2023-2024 sono cresciute del 121,5%). Nel complesso, la crescita del numero

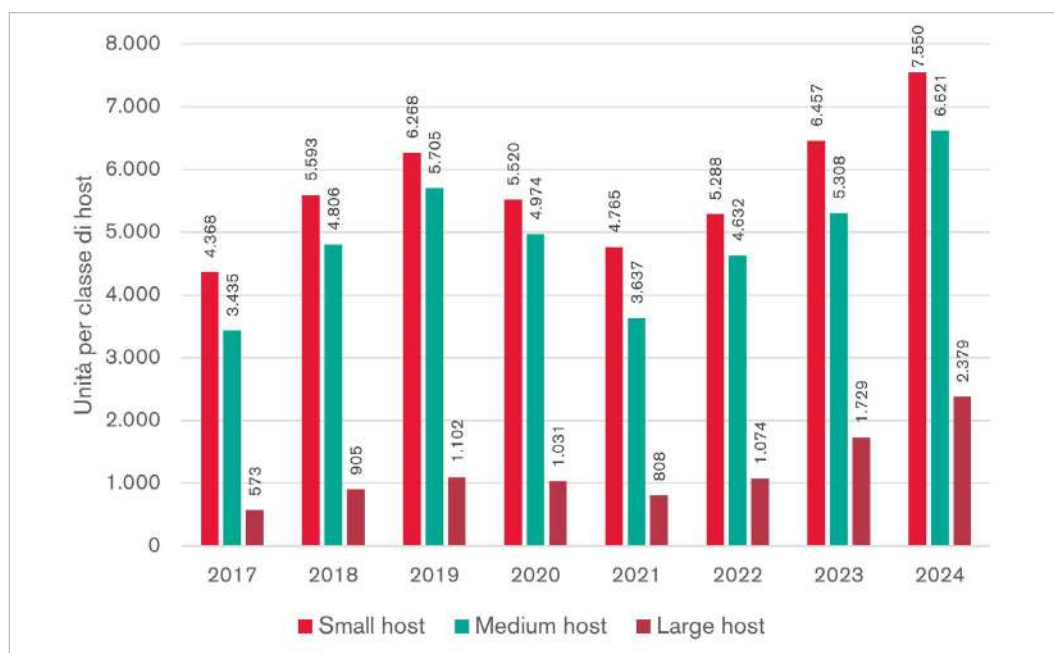


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

delle unità gestite dai *large host* nel periodo 2017-2024 è stata del 315%, superando significativamente la crescita media a livello nazionale, pari al 136%.<sup>9</sup> Città più mature dal punto di vista del mercato turistico, come Roma e Venezia, nel periodo di riferimento hanno registrato una crescita degli alloggi gestiti dai *large host* rispettivamente del 27% e del 41%, suggerendo un posizionamento di Napoli come mercato degli alloggi turistici “giovane” e in forte trasformazione, più simile a quanto avviene a Bologna (+306%) e Milano (+208%).

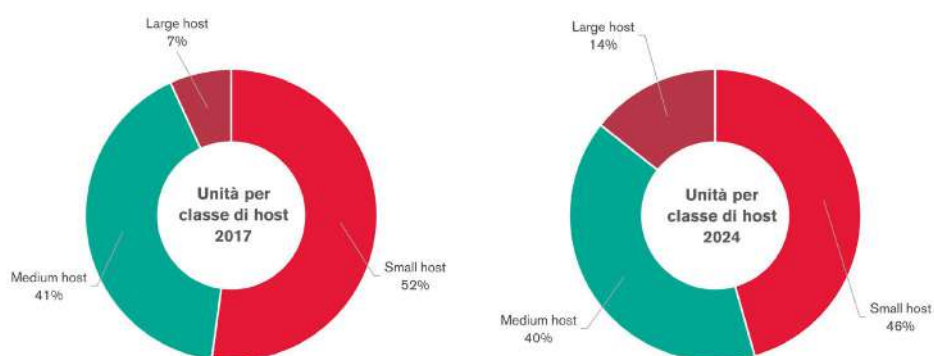


Figura 10 – Unità per classe di host 2017 e 2024 a confronto

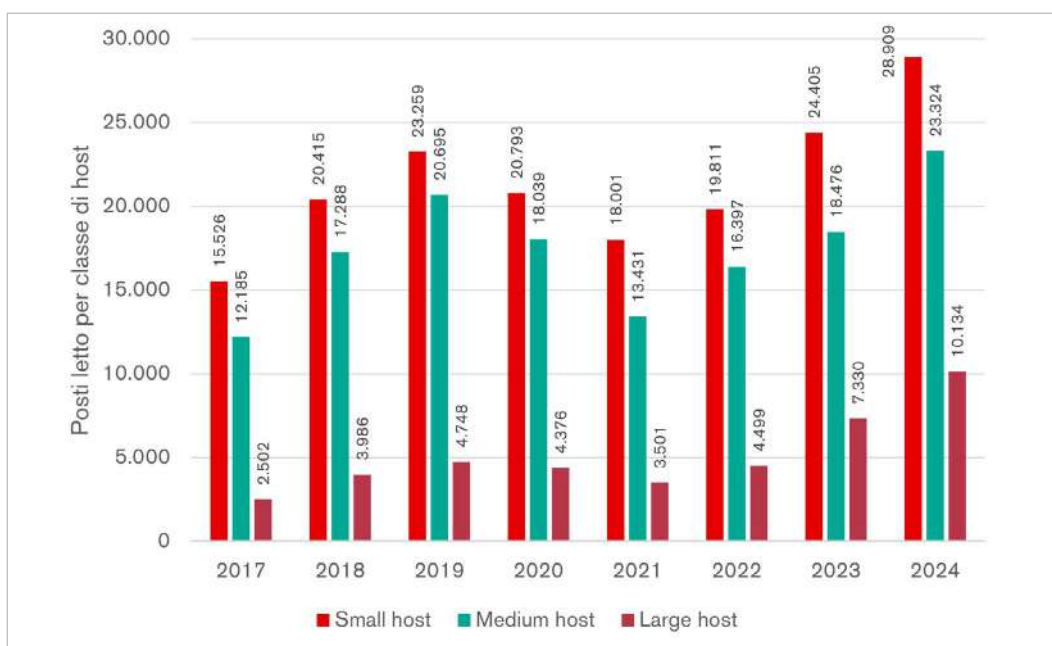


Figura 11 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

<sup>9</sup> Chiodelli, F., Beltramo, M. (2025). “Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024”. *FULL – Future Urban Legacy Lab*. Disponibile all'indirizzo: <https://full.polito.it/wp-content/uploads/2025/03/Report-ITALIA.pdf>

L'analisi del numero medio di unità per singolo *host* per classe suggerisce che, mentre per *small* e *medium host* il numero è restato sostanzialmente invariato nel tempo (1,2 per i primi e 3,6-3,8 per i secondi), per i *large host* il numero di unità pro-capite è più che raddoppiato, passando da 8,1 a 17,6 unità. Nel 2024, il numero medio di unità per *large host* a Napoli era superiore rispetto a grandi destinazioni urbane come Firenze (16,6), Roma (15,7) e Venezia (16,7), dove nel periodo 2017-2024 si è verificata una leggera riduzione del numero di unità per *host*. Diversamente, in città come Bologna e Milano il dato è cresciuto per i *large host*, passando rispettivamente da 12,9 a 15,7 unità e da 18,7 a 21,8 unità, sebbene con una variazione percentuale decisamente inferiore a quella registrata a Napoli.

Anno	Small host	Medium host	Large host
2017	1,2	3,6	8,1
2018	1,2	3,7	9,2
2019	1,2	3,8	11,6
2020	1,2	3,8	11,3
2021	1,2	3,6	10,9
2022	1,2	3,7	13,3
2023	1,2	3,7	18,2
2024	1,2	3,8	17,6

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

Nel caso di Napoli, negli ultimi due anni sono stati i *medium host* a registrare una performance migliore in relazione sia alle notti prenotate nell'arco dell'anno per unità abitativa (figura 12) sia al tasso di occupazione figura 13). Nel 2023 e 2024 le notti occupate sono state rispettivamente 124 e 113 (per *small* e *large host* il dato è significativamente inferiore; figura 12), mentre il tasso di occupazione corrispondeva a 52% e 43% (per gli *small host* si è attestato a 50% e 40%; per i *large host* a 46% e 40%). Questi dati sono in controtendenza rispetto a quelli nazionali, in cui sembra affermarsi una correlazione positiva tra dimensione dell'*host* e numero di notti prenotate per unità, e tra dimensione dell'*host* e tasso di occupazione. Sia la figura 12 sia la figura 13 mostrano una flessione nel 2024, l'anno più recente di rilevazione.

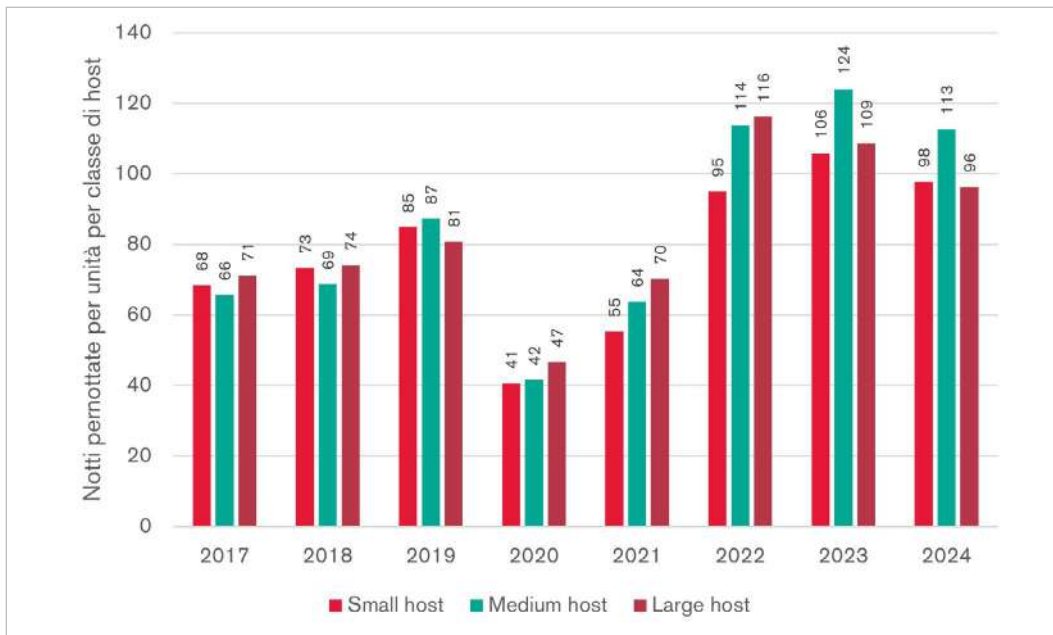


Figura 12 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

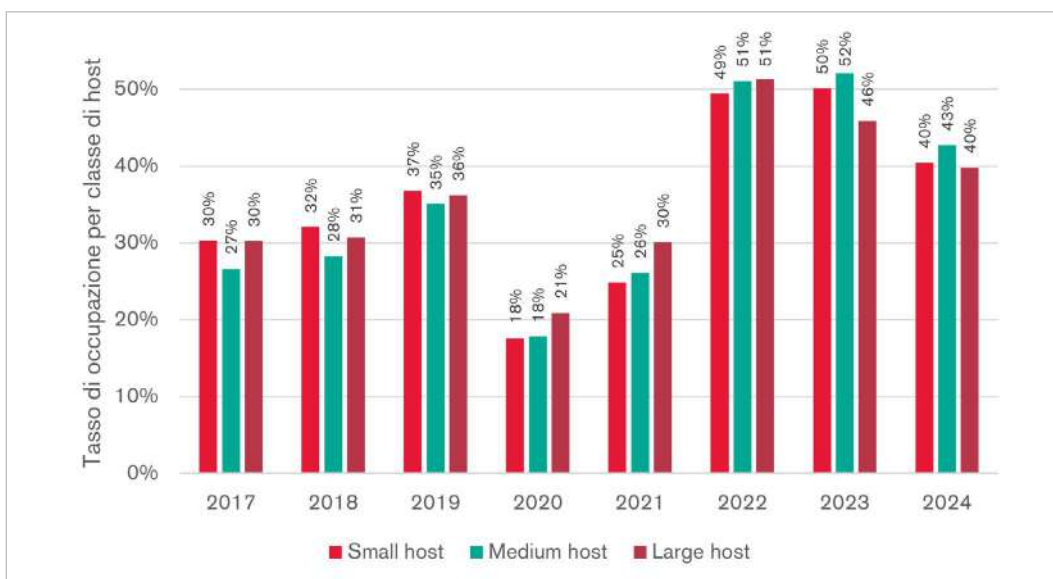


Figura 13 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

Dal punto di vista della redditività degli alloggi su Airbnb, tutte e tre le classi di *host* hanno visto un incremento simile dell'ADR: +52% per gli *small host*; +49,9% per i *medium host*; +49,4% per i *large host*. Nel 2024 i *large host* vedevano un ADR di 137 €/notte (figura 14), con un ricavo medio per unità di 13.184 € (figura 15) – entrambi i dati erano inferiori alla media nazionale per la stessa classe (235 €/notte e 17.100 €/anno per unità). In termini di ricavi medi

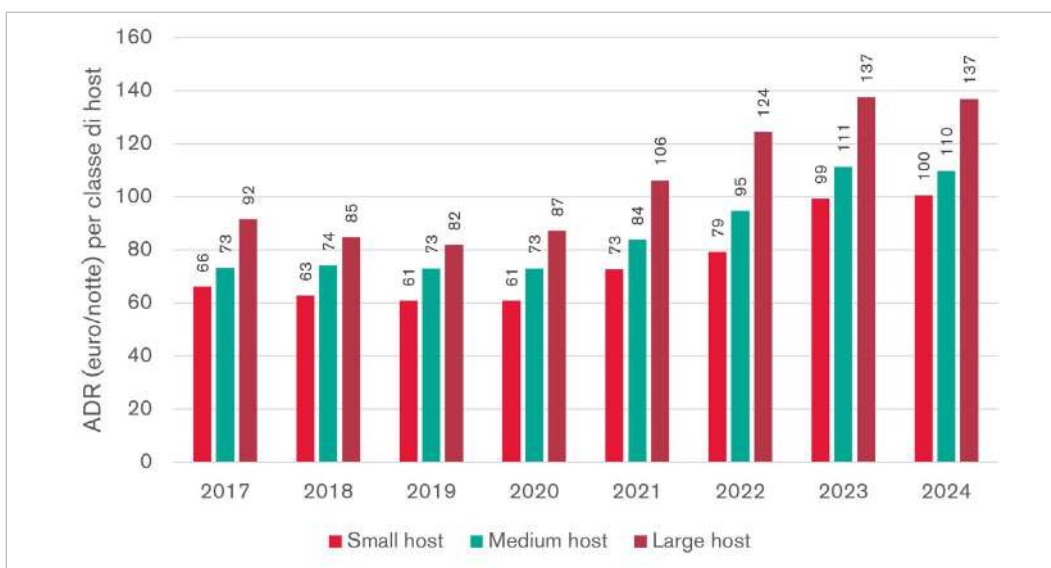


Figura 14 – ADR (euro/notte) per classe di host, 2017-2024

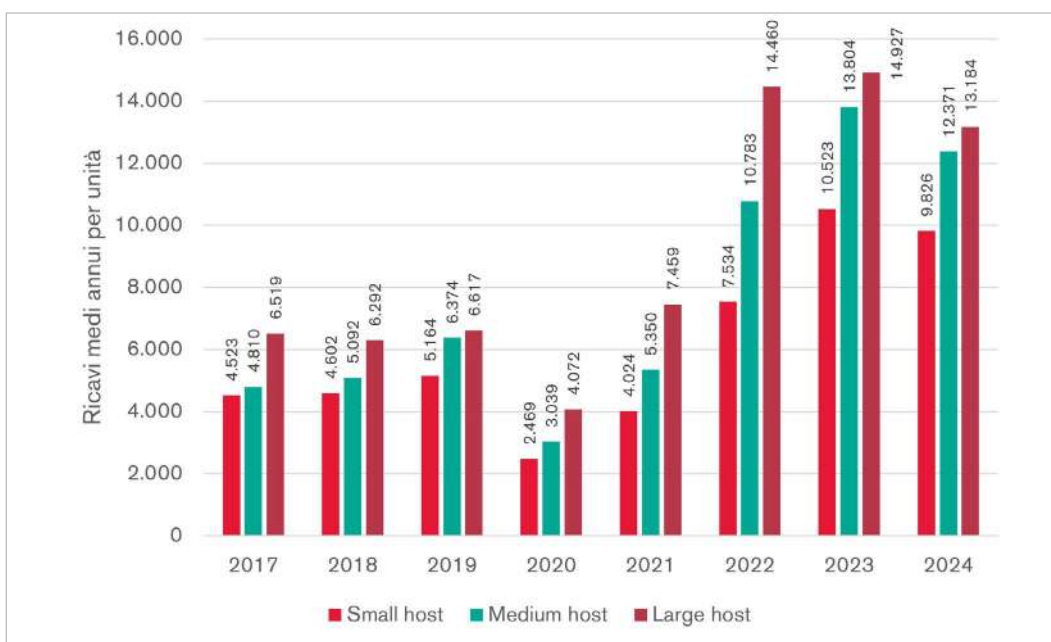


Figura 15 – Ricavi medi annui per unità per classe di host, 2017-2024

per classe di *host*, il picco, nel periodo considerato, si è verificato nel 2023, mentre il 2024 ha mostrato valori inferiori all'anno precedente (ma superiori a quelli del 2022).

Tutte le classi di *host* hanno visto crescere la rendita media per singola unità, ma ancora una volta sono i *medium host* a segnare un incremento maggiore nel periodo di riferimento (+157,2%), rispetto agli *small host* (+117,3%) e ai *large host* (+102,2%) (figura 15).

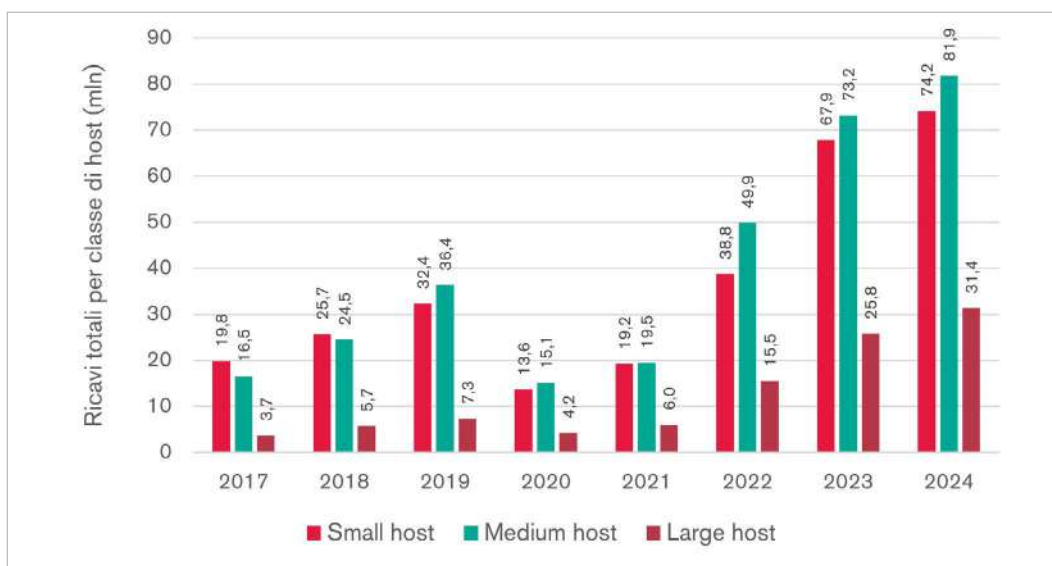


Figura 16 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

Dal punto di vista dei ricavi totali derivati dalla piattaforma Airbnb a Napoli, emerge che nel 2024 i *large host*, che rappresentavano l'1,6% degli *host* attivi e detenevano il 14% delle unità abitative, generavano 31,3 milioni di euro annui, pari al 16,7% dei ricavi complessivi (la media nazionale era del 27,9%). I *medium host*, che rappresentavano nello stesso anno il 21,1% degli *host* attivi e detenevano il 40% delle unità abitative, hanno generato 81,9 milioni di euro annui, pari al 43,7% dei ricavi complessivi. Infine, gli *small host*, che costituivano il 77,3% degli *host* attivi su Airbnb e offrivano nel 2024 il 46% delle unità offerte, hanno incassato 74,2 milioni di euro, pari al 39,6% dei ricavi complessivi.

Nel complesso, i dati suggeriscono una possibile accelerazione della polarizzazione del mercato Airbnb a favore di *medium* e *large host*. Sembra tuttavia trattarsi di una fase piuttosto iniziale del processo, in una città che, dal punto di vista turistico, può considerarsi in una traiettoria espansiva e in rapido cambiamento, meno avanzata rispetto a contesti più "maturi" dal punto di vista generale dello sviluppo turistico così come del mercato Airbnb.

## 1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

La densità degli annunci Airbnb nel comune di Napoli mostra una netta polarizzazione spaziale verso l'area centrale della città. Le densità più elevate (oltre 1.500 annunci per km<sup>2</sup>, con picchi fino a 4.000) si riscontrano nei quartieri San Ferdinando, Chiaia, Montecalvario, Avvocata, Pendino, Mercato, Porto e San Lorenzo (figura 17). In queste aree, l'alta densità dell'offerta suggerisce fenomeni di "sovraccarico turistico", con possibili implicazioni sul mercato abitativo tradizionale, determinando una sorta di "fascia calda" che attraversa trasversalmente il centro storico della città, includendo anche il quartiere Vicaria e parte di Stella.

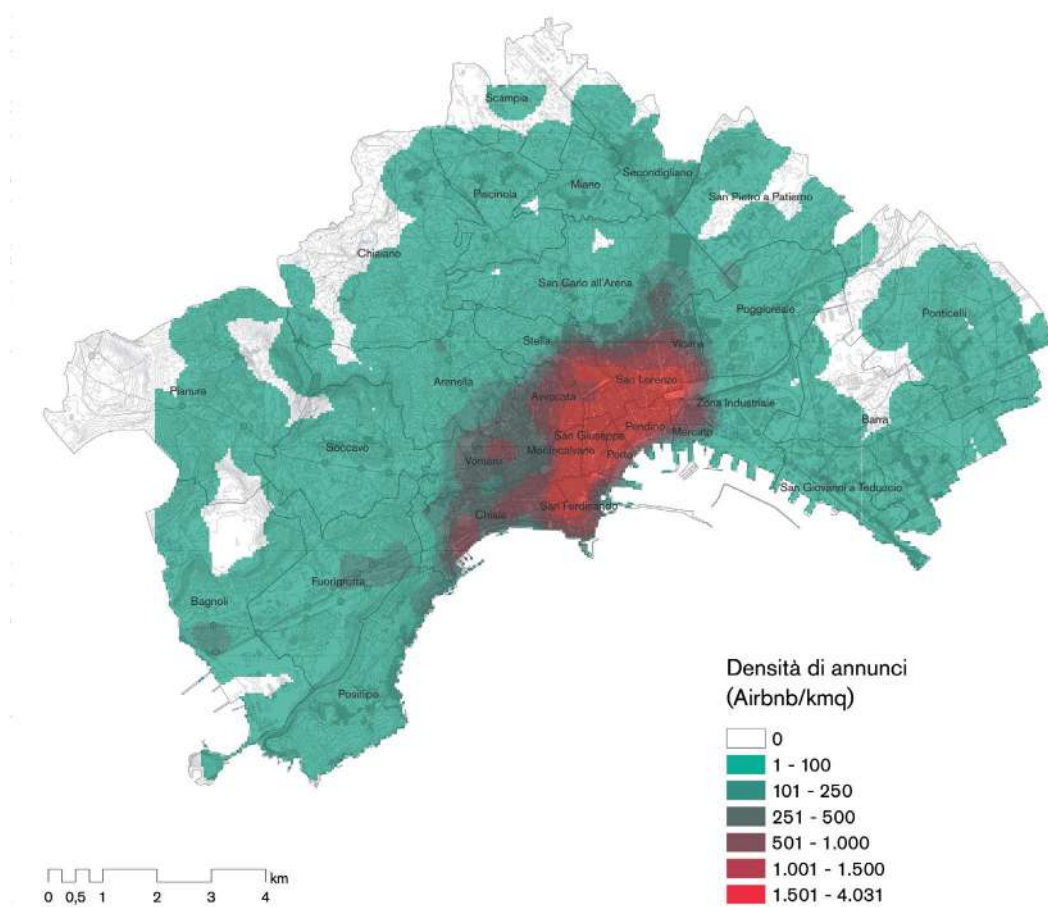


Figura 17 – Densità degli annunci (unità/km<sup>2</sup>), anno 2024

Viceversa, i quartieri periferici – come Ponticelli, San Giovanni a Teduccio, Scampia, Piscinola, Chiaiano, Pianura e Soccavo – presentano una densità di annunci molto bassa, generalmente inferiore a 100 annunci/km<sup>2</sup>. Qui, la presenza di Airbnb appare ancora marginale, a causa di una combinazione di fattori, tra cui minore attrattività turistica, condizioni socioeconomiche di contesto più fragili e limitata accessibilità. Alcune zone “intermedie” – come Vomero, Arenella, Posillipo e Fuorigrotta – mostrano una diffusione moderata (101-500 annunci/km<sup>2</sup>), suggerendo una dinamica di graduale espansione dell’offerta a breve termine anche verso questi quartieri residenziali.

Analogamente, la distribuzione degli annunci per quartiere sul totale mostra una forte concentrazione dell’offerta nei quartieri centrali. Le zone di Montecalvario, Pendino, San Lorenzo, Avvocata e San Ferdinando raccolgono complessivamente oltre il 40% degli annunci cittadini (figura 18).

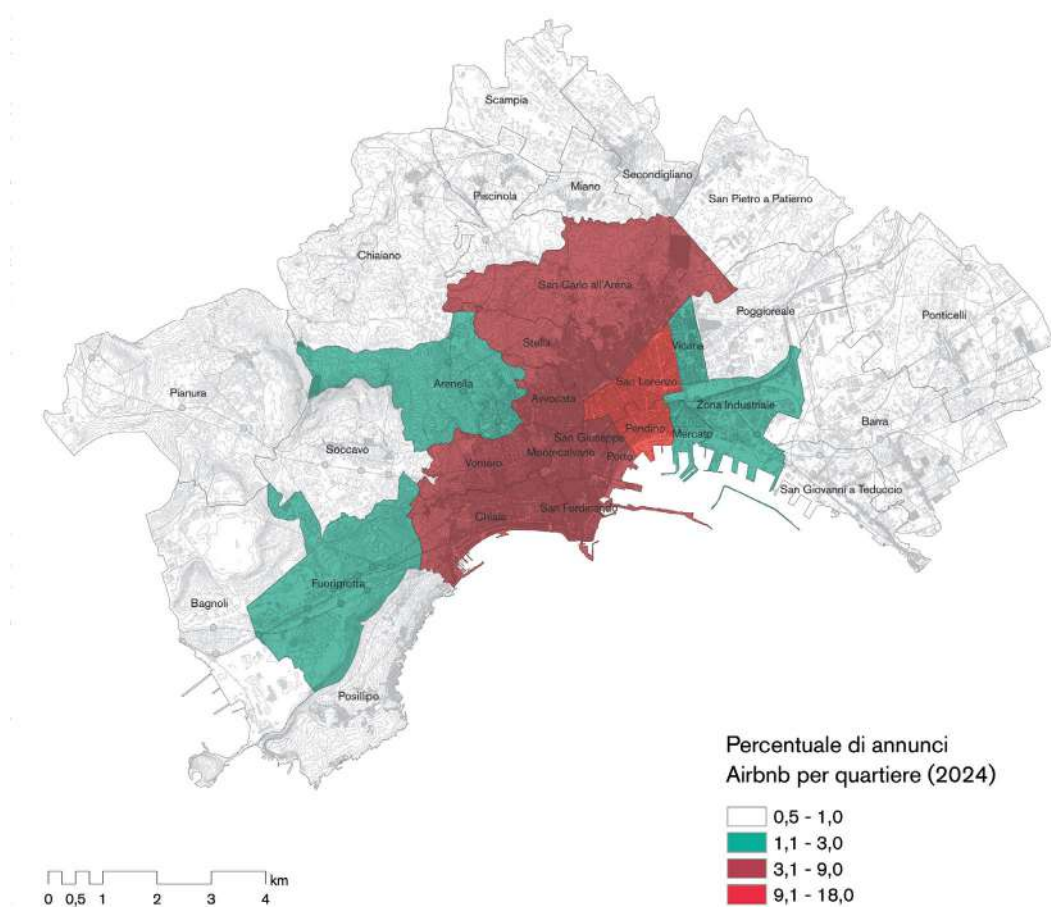


Figura 18 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Questa concentrazione riflette il ruolo dominante di queste zone nel mercato degli affitti brevi, sostenuto dalla prossimità con il centro storico, così come da una maggiore accessibilità alla rete di trasporto pubblico su ferro. In netto contrasto, i quartieri periferici e semi-periferici come Ponticelli, Barra, Pianura, Chiaiano, Piscinola, Scampia e San Pietro a Paterno registrano incidenze molto basse, uguali o inferiori all'1% (alcune aree "intermedie", come Arenella, Fuorigrotta, Zona Industriale, Mercato e Vicaria, presentano valori tra l'1,1% e il 3%).

La mappa della variazione del numero di annunci tra il 2017 e il 2024 (figura 19) permette di cogliere le dinamiche temporali del fenomeno. I maggiori incrementi si registrano nei quartieri centrali, con crescite assolute molto elevate, fino ai 1.738 annunci di San Lorenzo. Seguono Pendino, Montecalvario, Stella e San Ferdinando, con incrementi tra 500 e 900 unità nell'arco temporale analizzato. Questi dati suggeriscono una radicale intensificazione dell'offerta in aree in cui la presenza di strutture ricettive era già consolidata.

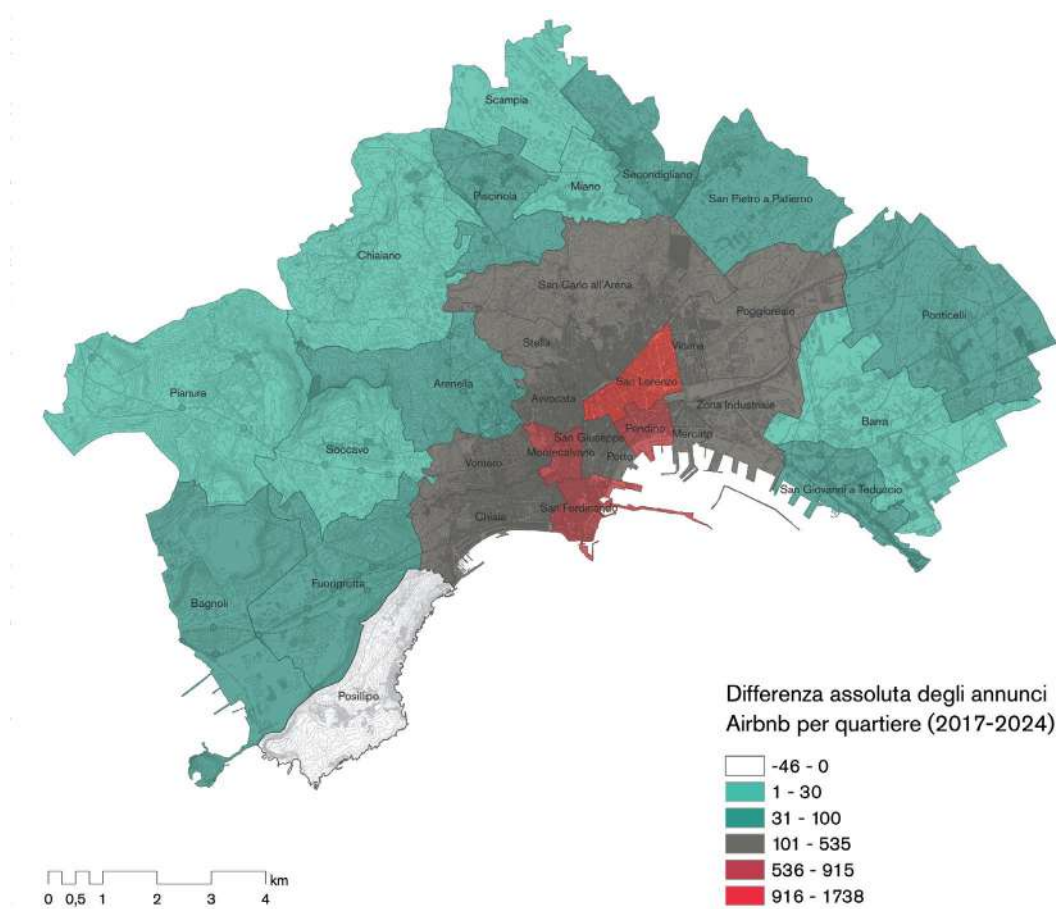


Figura 19 – Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

In parallelo, si osserva una significativa crescita dell'offerta anche in quartieri semi-centrali come San Carlo all'Arena, Vicaria e Vomero, dove l'incremento degli annunci varia tra 150 e 500 unità. L'espansione dell'offerta in queste zone solleva interrogativi sulle dinamiche di pressione turistica, che rischiano di innescare processi di riconversione funzionale del tessuto urbano e di progressiva erosione della funzione residenziale prevalente. Infine, i quartieri periferici – tra cui Ponticelli, Barra, Chiaiano, Piscinola, Pianura, San Pietro a Patierno e Scampia – mostrano incrementi marginali nel numero di annunci attivi.

Osservando la variazione delle unità in termini percentuali (figura 20), il quadro si arricchisce di ulteriori elementi. Le crescite percentuali più consistenti si registrano nei quartieri Secondigliano e Miano, con incrementi superiori al 500% tra il 2017 e il 2024. Valori percentuali elevati (tra 180% e 500%) si riscontrano anche in quartieri come Piscinola, San Pietro a Patierno, Poggioreale e la Zona Industriale, facendo emergere un processo di estensione dell'offerta

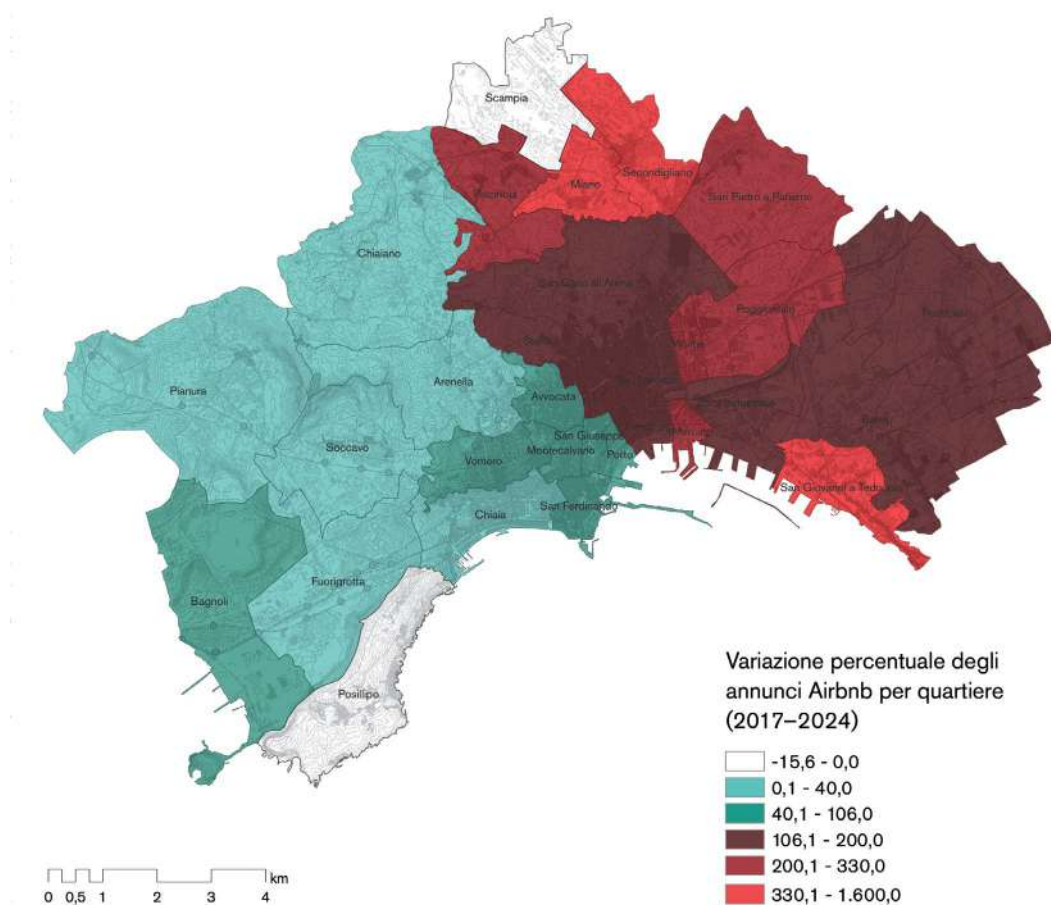


Figura 20 – *Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

Airbnb al di fuori del tradizionale perimetro turistico. Sebbene in valori assoluti l'offerta in queste aree resti contenuta, l'incremento relativo indica una prima espansione del fenomeno anche in zone storicamente segnate da disinvestimento e stigma urbano consolidati, intensificando la pressione abitativa su questi territori e suggerendo l'avvio di processi di sottrazione degli alloggi dal mercato degli affitti a lungo termine.

Di contro, le aree centrali, pur rimanendo al vertice per numero di annunci, mostrano aumenti percentuali inferiori, ma comunque, in molte zone, estremamente elevati (tra 70% e 100%). Meno rilevanti da questo punto di vista sono quartieri come Bagnoli, Posillipo, Soccavo e parte del Vomero, che mostrano variazioni molto contenute o addirittura negative, mettendo in evidenza una certa staticità delle dinamiche di diffusione degli affitti brevi.

Se si confrontano i dati sull'incremento di annunci Airbnb per quartiere con quelli relativi alla variazione media dei prezzi di locazione tra il 2017 e il 2024, articolata per zone OMI, si nota

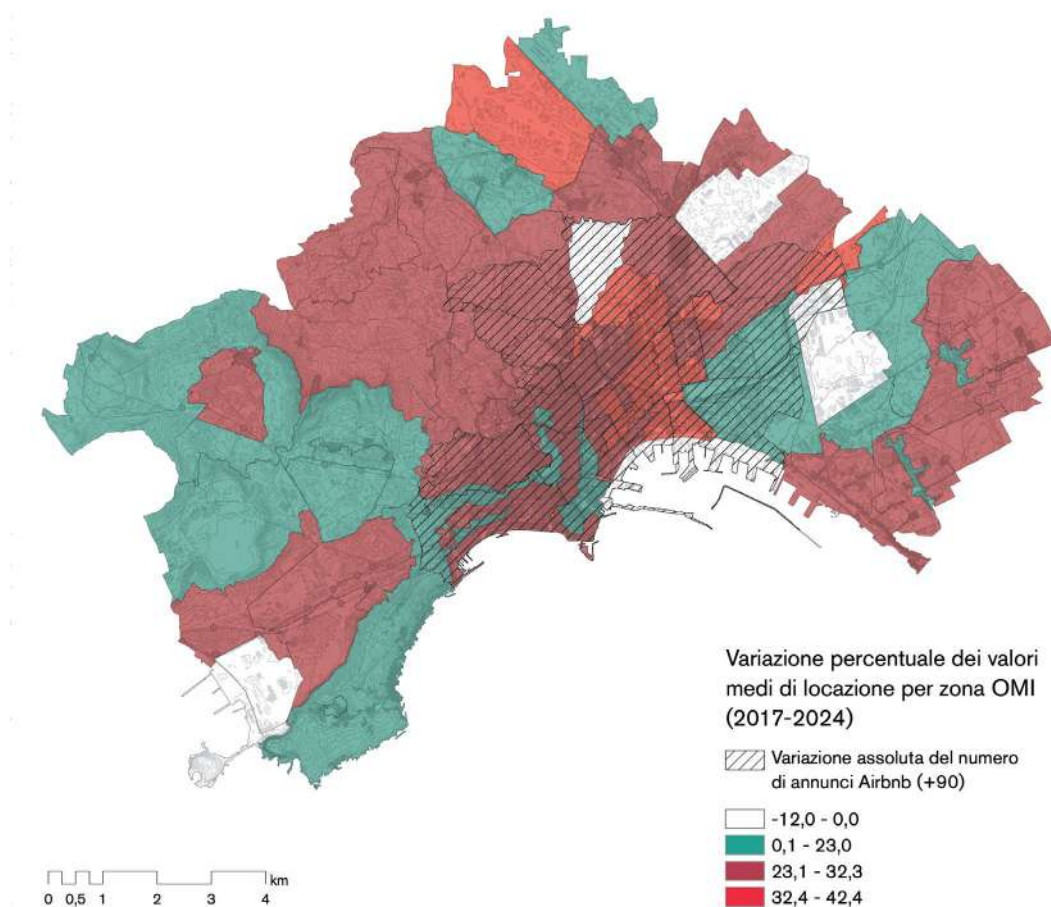


Figura 21 – *Variation percentage of average rental values by OMI zone, 2017-2024*

l'esistenza di una correlazione. Ciò è particolarmente evidente nelle aree centrali della città, in special modo quelle ricomprese nel perimetro UNESCO, che registrano sia il maggiore incremento del numero di annunci Airbnb (+90) sia gli aumenti più consistenti nei valori locativi (compresi tra 32% e 42%). L'offerta turistica ha dunque favorito una dinamica di valorizzazione speculativa degli immobili, con effetti distorsivi sul mercato abitativo tradizionale. Al contrario, le zone periferiche e semi-periferiche mostrano una crescita dei prezzi molto più contenuta (tra 0,1 e 23), confermando una marginalizzazione strutturale nel mercato residenziale.

Per quanto riguarda l'ADR, ossia la tariffa media per notte per annuncio, si osserva una geografia differenziata (figura 22). I valori più elevati si registrano nei quartieri costieri e residenziali di alto valore immobiliare, in particolare Posillipo, Chiaia e San Ferdinando, Porto e San Giuseppe, dove le tariffe medie superano i 98 € a notte, con picchi fino a 117 €. Tariffe elevate si riscontrano anche nei quartieri Vomero, Fuorigrotta, Arenella, Montecalvario, San Lorenzo.

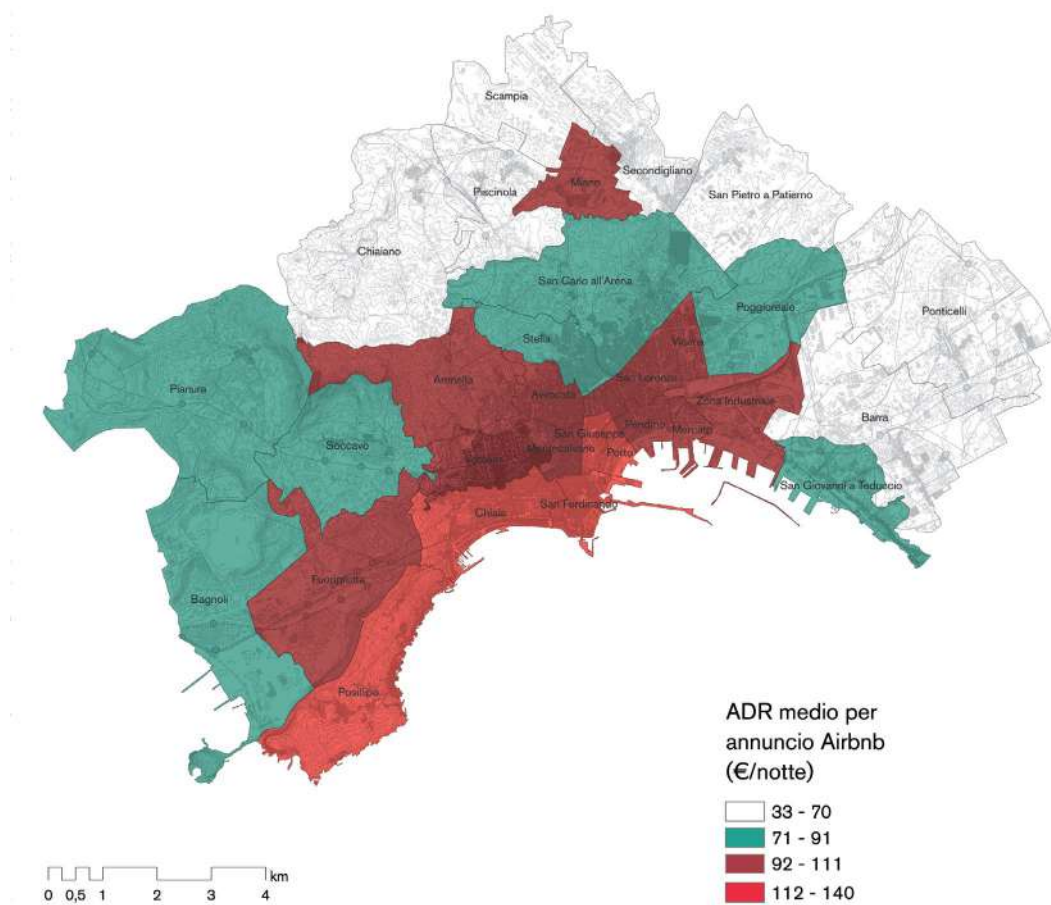


Figura 22 – ADR (€/notte) per quartiere, anno 2024

Al contrario, nei quartieri periferici o semi-periferici, con una significativa distanza dal centro, come Ponticelli, Scampia, Barra, Chiaiano e Pianura, le tariffe medie si attestano tra i 26 € e i 48 € a notte. Infine, aree come Piscinola, Secondigliano, San Carlo all'Arena, Soccavo, Bagnoli e San Pietro a Patierno si collocano in una fascia intermedia (49-72 €).

L'analisi del tasso di occupazione medio (definito come rapporto tra notti effettivamente prenotate e notti disponibili) mostra valori più consistenti nelle aree del Centro Storico di Napoli sito UNESCO. Quartieri come Pendino, Porto, Montecalvario, San Giuseppe, San Lorenzo e San Ferdinando presentano valori compresi tra 0,39 e 0,47: i più alti in città. Questo indica una domanda turistica consistente e continuativa, che sostiene un alto tasso di utilizzo delle unità abitative, anche in presenza di un'elevata concorrenza tra *host*.

Valori elevati caratterizzano anche alcuni quartieri limitrofi come Vicaria, Avvocata e San Carlo all'Arena, a conferma di un'estensione della domanda, probabilmente legata sia alla vicinanza

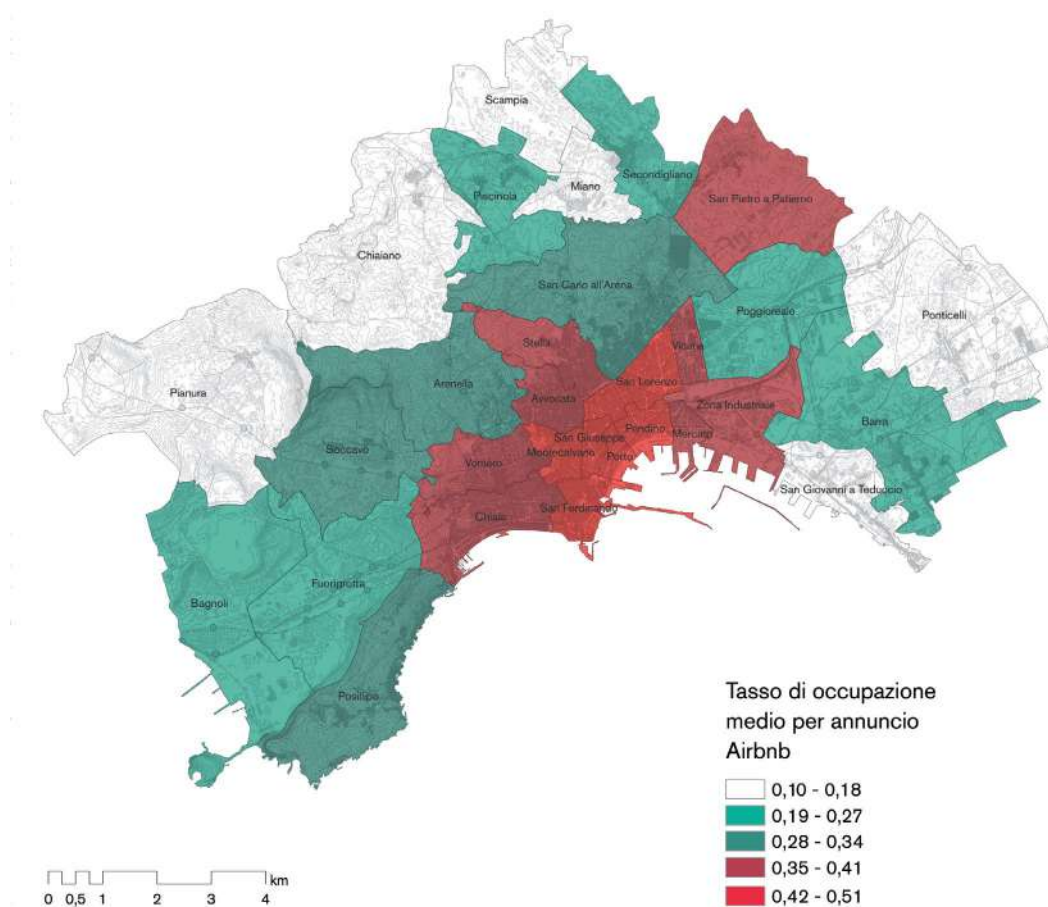


Figura 23 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

funzionale al centro storico, sia a prezzi medi inferiori. Al contrario, quartieri periferici come Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio, Chiaiano, Piscinola, mostrano valori significativamente più bassi (inferiori a 0,21), suggerendo un'occupazione limitata degli alloggi disponibili, che potrebbe essere ricondotta a una domanda turistica episodica. Valori intermedi (0,21-0,29) caratterizzano zone come Fuorigrotta, Arenella, Bagnoli, Soccavo, Secondigliano, Posillipo e Poggioreale.

La geografia dei ricavi medi per annuncio (figura 24) riflette in parte quella già osservata per tasso di occupazione e ADR, ma con alcune interessanti specificità. I ricavi più elevati si concentrano nei quartieri Pendino, Porto, San Giuseppe, San Ferdinando e Montecalvario, dove si superano in media i 12.096 € annui per annuncio, con picchi fino a 16.520 €. Questi risultati derivano dalla combinazione di elevati tassi di occupazione e di elevate tariffe. Anche quartieri come San Lorenzo, Vicaria, Avvocata, Posillipo e Chiaia mostrano valori compresi significativi,

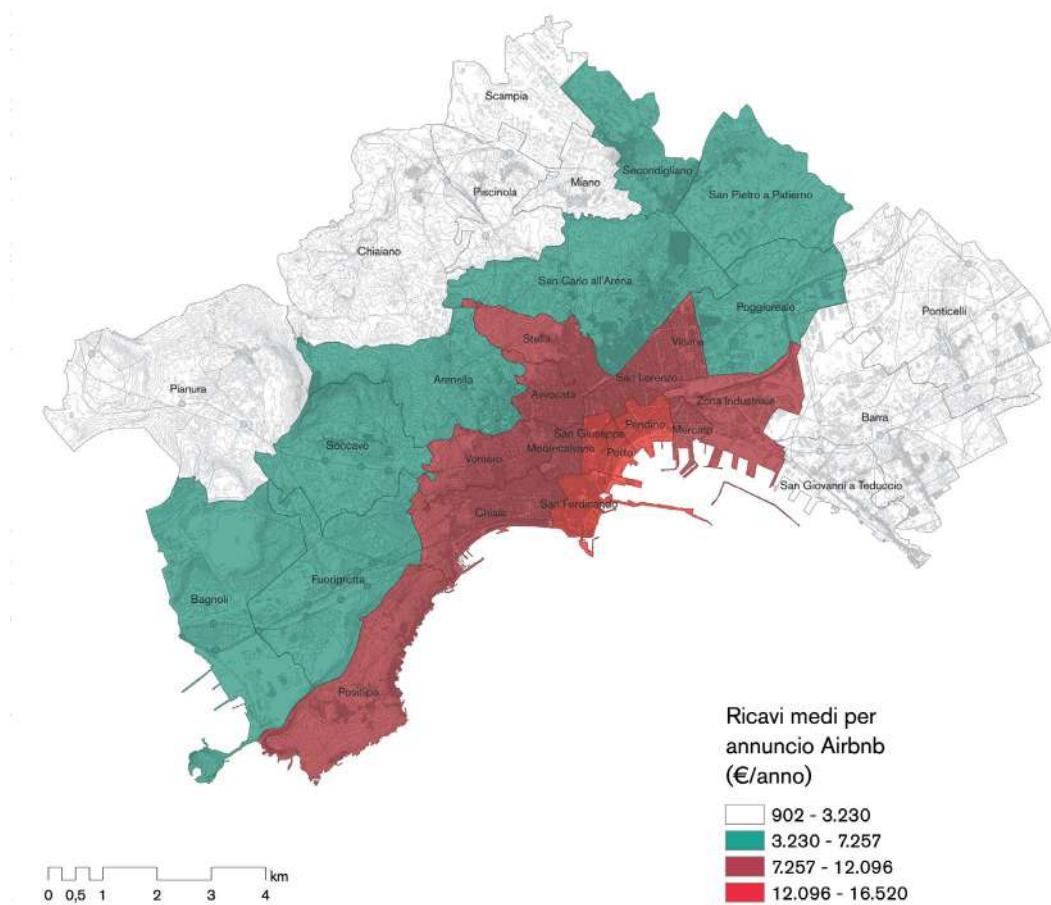


Figura 24 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

tra 7.257 € e 12.096 € annui. Al contrario, i ricavi risultano più bassi (tra 902 € e 3.230 € l'anno) in quartieri periferici, come Scampia, Piscinola, Barra, Ponticelli e San Pietro a Patierno. Per quanto riguarda la distribuzione temporale degli annunci, con riferimento all'anno 2024, il numero di unità attive è cresciuto progressivamente da gennaio (11.410) fino ad agosto, in cui ha raggiunto un picco massimo di 12.640 unità, per poi contrarsi lievemente nei mesi successivi e chiudere l'anno con 12.389 annunci a dicembre (figura 24). Si tratta di una dinamica che segnala fluttuazioni dell'offerta contenute durante l'anno.

In termini di stagionalità della domanda, nel 2024 le notti prenotate sulla piattaforma erano ai loro valori più bassi all'inizio dell'anno (78.114 a gennaio e 83.490 a febbraio), per poi crescere fino a raggiungere un numero sostanzialmente stabile di prenotazioni mensili a partire da aprile (con un picco di 184.075 a maggio) fino a novembre, quando il numero di notti prenotate ha iniziato a ridursi velocemente. Il valore del coefficiente di Gini (pari a 0,16; il coefficiente varia da 0 a 1), molto usato come misura di stagionalità turistica, restituisce un quadro di debole stagionalità della domanda in piattaforma durante l'anno.

Il tasso di occupazione mensile segue un andamento coerente con quello della domanda: da valori contenuti nei mesi invernali (0,24 a gennaio e 0,26 a febbraio) cresce a partire da marzo (0,34), per attestarsi su livelli elevati tra aprile e ottobre, oscillando tra 0,45 e 0,52. I massimi si registrano a maggio e settembre (0,52), mentre il calo più evidente si registra a novembre e dicembre (0,28 in entrambi i mesi), in presenza di un'offerta piuttosto stabile (figura 25).

Infine, la lettura combinata dell'ADR e della media del numero di notti prenotate per unità mostra come i mesi compresi tra aprile e ottobre concentrino i livelli più elevati di performance economica. L'ADR oscilla tra 98,5 € a febbraio e 114 € a giugno, mantenendosi in alta stagione entro una fascia relativamente compatta, compresa grosso modo tra 109 e 114 € per notte. In parallelo, la media di notti prenotate per unità passa da 6,8 a gennaio e 7,2 a febbraio a 14,3 ad aprile, raggiunge il massimo a maggio (15,1) e si mantiene elevata fino a ottobre. Ciò indica che la crescita dei ricavi nei mesi forti dipende non soltanto dal prezzo, ma soprattutto dalla combinazione tra tariffe sostenute e forte intensificazione delle prenotazioni.



Figura 25 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

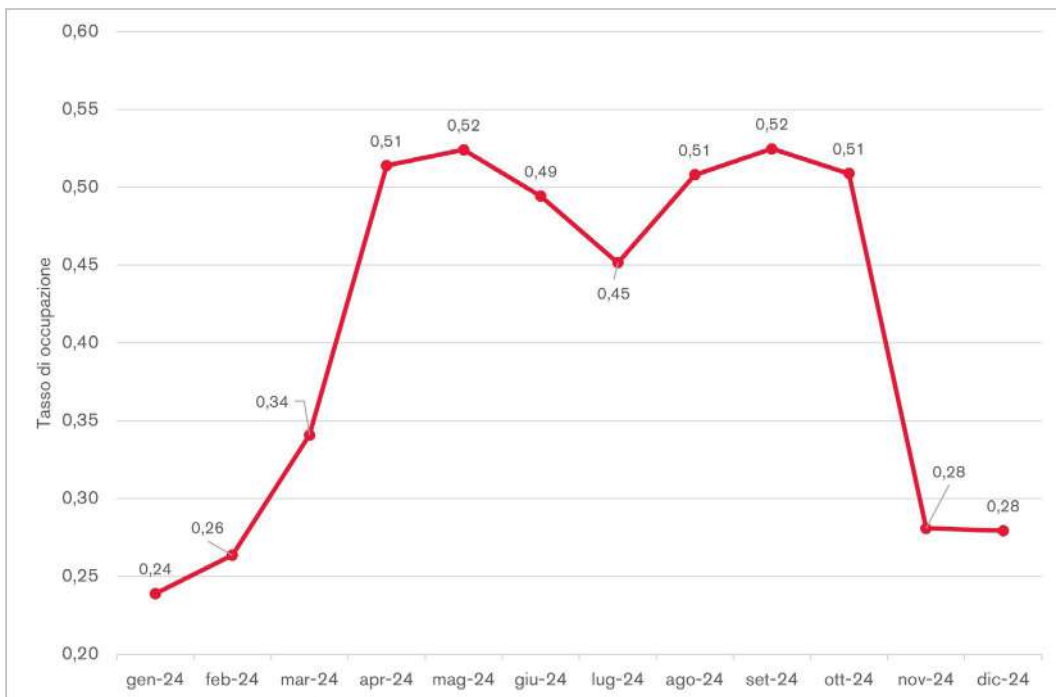


Figura 26 – Analisi mensile: tasso di occupazione, anno 2024

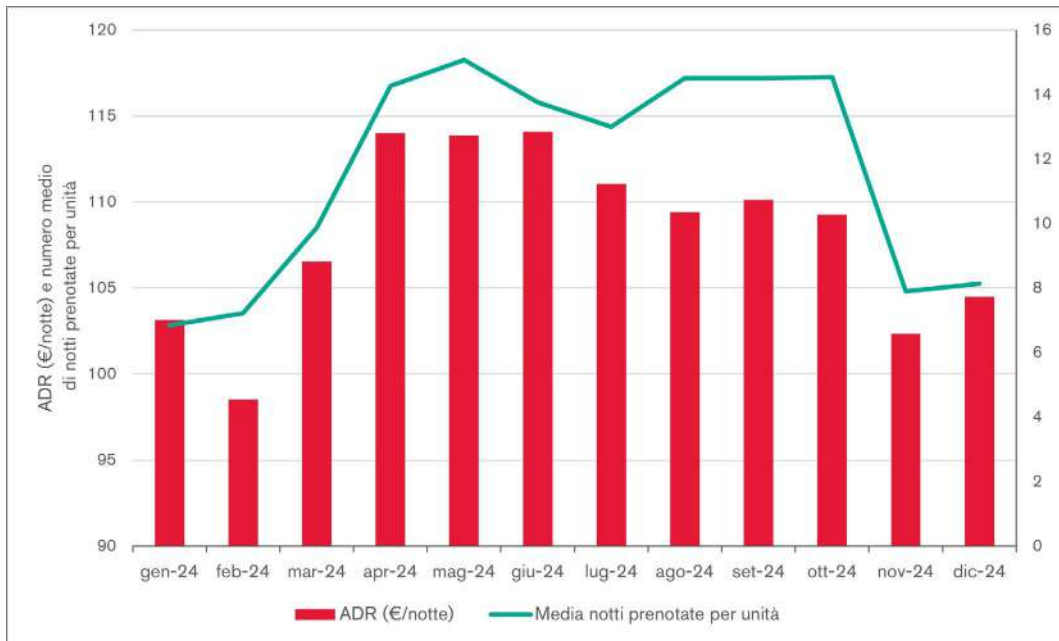


Figura 27 – Analisi mensile: numero di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024

In altri termini, la maggiore redditività non coincide necessariamente con il massimo dell'ADR, bensì con il momento in cui prezzo e saturazione dell'offerta agiscono insieme.

Nel complesso, il 2024 restituisce l'immagine di un mercato degli affitti brevi ormai stabilmente integrato nell'economia urbana, nel quale la redditività dipende soprattutto dalla capacità di saturare in modo stabile uno stock di offerta relativamente consolidato.



## **PARTE 2**

---

Airbnb nell'area metropolitana  
di Napoli



## 2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

### Nota terminologica

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

In questa sezione si analizza l'evoluzione del fenomeno della proliferazione degli affitti brevi a scopo turistico nel sistema locale del lavoro (SLL) di Napoli tra il 2017 e il 2024, ponendo particolare attenzione alle dinamiche di espansione territoriale, intensificazione d'uso e trasformazione economica. L'analisi si basa su dati disaggregati per tre livelli: il capoluogo metropolitano (CM), gli altri comuni del sistema locale del lavoro (OM) e il SLL nel suo complesso (CM + OM).

L'analisi evidenzia una crescita marcata e territorialmente diffusa del mercato degli affitti brevi nel sistema locale del lavoro di Napoli, sebbene con intensità differenziate tra capoluogo metropolitano e altri comuni (tabella 7). Se a Napoli il numero di annunci attivi aumenta del 98,6% tra il 2017 e il 2024, nei comuni OM l'espansione risulta ancora più accentuata, con una crescita del 119,1% (da 1.222 a 2.678 unità). Analoga dinamica si osserva sul versante della capacità ricettiva: i posti letto crescono del 116,7% nei comuni OM, contro il 107,9% registrato nel capoluogo. Si tratta di un dato rilevante, perché segnala come Airbnb non stia più operando soltanto attraverso un processo di intensificazione nel polo urbano principale, ma anche mediante una progressiva estensione dell'offerta nello spazio metropolitano, con effetti potenzialmente significativi sulla riorganizzazione del patrimonio abitativo in funzione dell'ospitalità temporanea.

L'espansione quantitativa dell'offerta è accompagnata da un rafforzamento degli indicatori di utilizzo e di redditività. Nei comuni OM, il numero medio di notti prenotate per annuncio passa da 35 a 57 (+64,5%, a fronte di un incremento del 53,1% a Napoli); nello stesso periodo, il tasso di occupazione medio cresce da 0,14 a 0,24, mentre l'ADR aumenta del 47,3%, raggiungendo nel 2024 i 90 € per notte. Anche i ricavi medi per annuncio mostrano una dinamica espansiva significativa, passando da 2.127 a 5.153 euro annui (+142,3%), pur restando sensibilmente inferiori ai livelli del capoluogo, dove nel 2024 si attestano a 11.317 euro per annuncio.

Nel complesso, i dati suggeriscono dunque una duplice traiettoria. Da un lato, Napoli continua a costituire il baricentro del mercato, concentrando i livelli più elevati di offerta, domanda e redditività; dall'altro, gli altri comuni del SLL mostrano tassi di crescita più sostenuti in diverse variabili chiave, delineando una fase di progressiva espansione metropolitana del fenomeno. In questa prospettiva, l'articolazione territoriale degli affitti brevi appare sempre meno riconducibile a una logica esclusivamente monocentrica e sempre più interpretabile come un processo di diffusione selettiva, che investe territori differenziati per accessibilità, attrattività e prossimità funzionale al capoluogo. È precisamente in questa tensione tra concentrazione e propagazione territoriale che si coglie uno degli elementi più rilevanti della trasformazione in corso.

Variabile	Napoli (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	8.376	16.633	+98,6%	1.222	2.678	+119,1%	9.598	19.311	+101,2%
Posti letto	30.213	62.800	+107,9%	4.594	9.956	+116,7%	34.807	72.756	+109,1%
Notti prenotate	565.217	1.717.922	+203,9%	42.358	152.685	+260,5%	607.575	1.870.807	+207,9%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	67	103	+53,1%	35	57	+64,5%	63	97	+53,0%
Tasso di occupazione medio	0,29	0,41	+43,5%	0,14	0,24	+69,6%	0,27	0,39	+45,3%
ADR (€/notte)	71	110	+54,8%	61	90	+47,3%	70	108	+54,0%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	4.777	11.317	+136,9%	2.127	5.153	+142,3%	4.440	10.462	+135,6%
Ricavi totali (mln, €)	40	188,2	+370,4%	2,6	13,8	+430,9%	42,6	202	+374,1%

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

La mappa in figura 28 rappresenta la distribuzione del numero di annunci attivi su Airbnb per ciascun comune all'interno del sistema locale del lavoro di Napoli nel 2024. La concentrazione massima di annunci si registra nei comuni costieri e turisticamente attrattivi, come Pozzuoli e Bacoli (area flegrea), Ercolano (vesuviana sud-orientale) e Procida (sistema insulare).

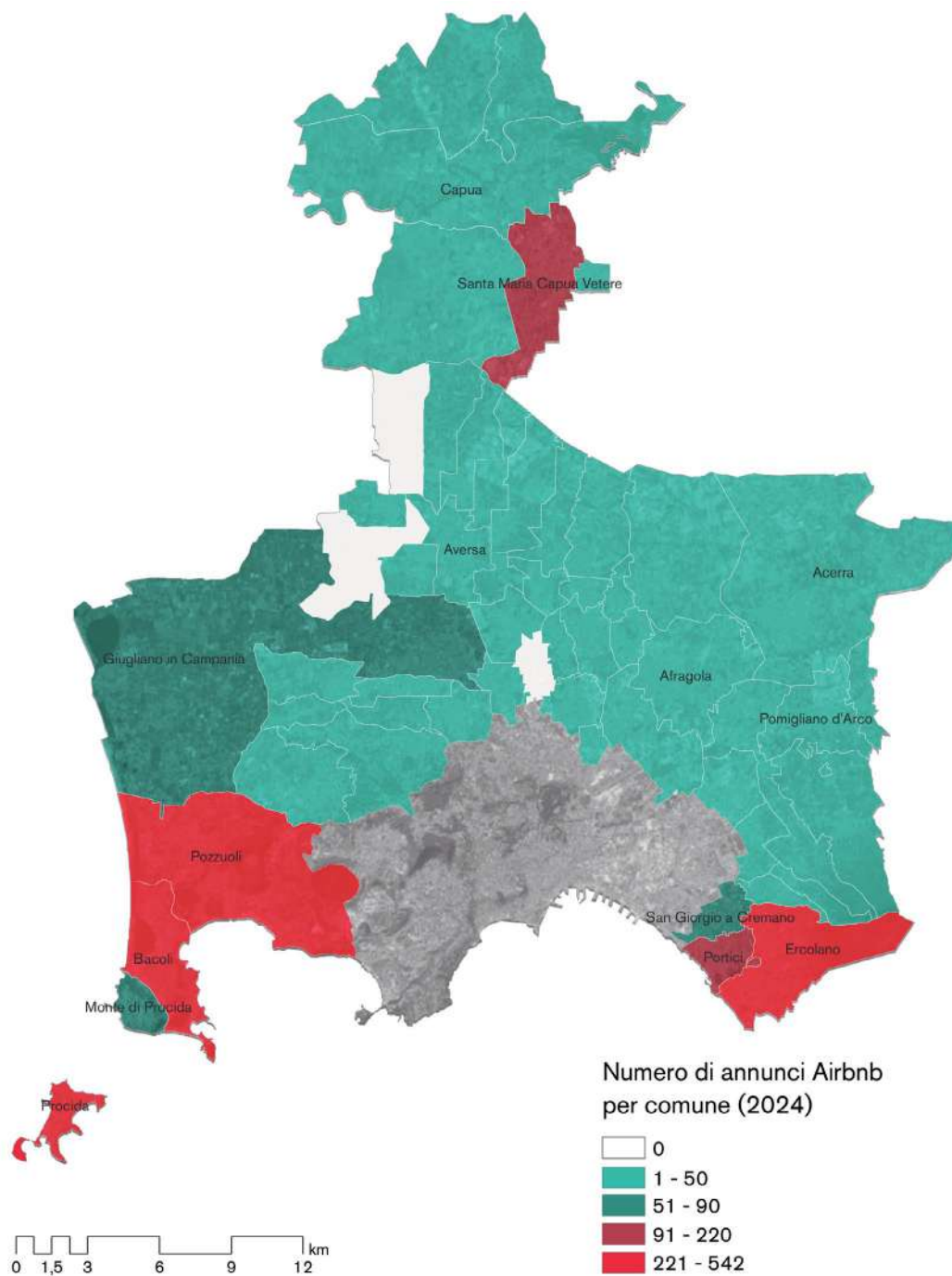


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, anno 2024

Vi è anche una seconda fascia di comuni, prevalentemente periurbani o limitrofi al capoluogo, che mostra valori significativi di offerta: Portici, San Giorgio a Cremano e Giugliano in Campania. Queste località stanno diventando zone di espansione metropolitana della domanda turistica.

Su questo sfondo, è interessante un affondo relativo a tre comuni che presentano un numero consistente di annunci e che, per diversi motivi, risultano significativi rispetto alla diffusione degli affitti brevi a scopo turistico al di fuori del capoluogo: Ercolano, Pozzuoli e Procida. I tre comuni, che rappresentano aree densamente urbanizzate in zone a elevato rischio sismico, presentano caratteristiche specifiche in termini di attrattività turistica. Ercolano ha un elevato potenziale di attrazione della domanda legato al patrimonio archeologico vesuviano e alla prossimità con l'area metropolitana di Napoli. Pozzuoli è un centro di grande rilievo storico e paesaggistico nell'area flegrea. Procida, infine, pur essendo un comune di dimensioni ridotte, presenta una densità elevata di annunci rispetto alla sua scala, testimoniando la grande incidenza turistica del contesto insulare.

Tra il 2017 e il 2024, tutti gli indicatori principali relativi agli annunci Airbnb nei comuni di Ercolano, Pozzuoli e Procida mostrano una crescita significativa, confermando il rafforzamento del mercato degli affitti brevi in tre contesti territoriali differenti, ma accomunati da un'elevata attrattività turistica (tabella 8).

Variabile	Ercolano			Pozzuoli			Procida		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	181	402	+122,1%	275	405	47,3%	346	542	+56,6%
n° annunci ogni 100 abitanti	0,3	0,8	+136,7%	0,3	0,5	52%	3,4	5,4	+61,2%
Notti prenotate	11.265	27.958	+148,2%	8.897	21.946	146,7%	13.777	32.328	+134,7%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	62	69	+11,7%	32	54	67,5%	40	60	+49,8%
Posti letto	722	1.499	+107,6%	965	1.538	59,4%	1.355	1.915	+41,3%
ADR (€/notte)	49	76	+54,1%	66	91	37,7%	89	120	+35,5%
Tasso di occupazione	0,25	0,27	+9,7%	0,14	0,23	68,5%	0,16	0,26	+65,8%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	2.937	5.056	+72,2%	2.058	4.747	130,6%	3.390	6.882	+103%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Ercolano, Pozzuoli e Procida, 2017-2024

A Ercolano emerge soprattutto una dinamica di forte espansione quantitativa dell'offerta. Il numero di annunci è passato da 181 a 402 unità (+122,1%), mentre la loro incidenza sulla popolazione residente è cresciuta da 0,3 a 0,8 annunci ogni 100 abitanti (+136,7%). Nello stesso periodo sono aumentate anche le notti prenotate (da 11.265 a 27.958, +148,2%) e i posti letto (da 722 a 1.499, +107,6%). Il numero medio di notti prenotate per annuncio ha registrato invece un incremento molto più contenuto, da 62 a 69 (+11,7%), indicando che la crescita della domanda si è accompagnata soprattutto a un ampliamento del numero di alloggi disponibili, più che a un forte aumento della permanenza media per singolo annuncio. Sul piano economico si osserva la crescita sia dell'ADR, che è passato da 49 a 76 € per notte (+54,1%), sia dei ricavi medi annui per annuncio (+72,2%).

Pozzuoli presenta una traiettoria diversa, in cui all'espansione dell'offerta si associa una decisa intensificazione dell'uso e della redditività degli alloggi. Il numero di annunci è cresciuto da 275 a 405 (+47,3%), con una crescita conseguente della densità degli annunci (da 0,3 a 0,5 ogni 100 abitanti). Le notti prenotate sono passate da 8.897 a 21.946 (+146,7%), e anche il numero medio di notti prenotate per annuncio è aumentato in maniera netta, da 32 a 54 (+67,5%). Sono inoltre cresciuti i numeri dei posti letto, da 965 a 1.538 (+59,4%), segnalando un ampliamento della capacità ricettiva con un rafforzamento molto evidente dell'ADR (da 66 € a 91 €; +37,7%), mentre i ricavi medi annui per annuncio sono incrementati, passando da 2.058 € a 4.747 € (+130,6%). Anche il tasso di occupazione è cresciuto sensibilmente, passando da 0,14 a 0,23 (+68,5%), suggerendo una maggiore capacità del mercato locale di assorbire l'offerta disponibile.

Procida si conferma il contesto con la maggiore intensità territoriale del fenomeno. Il numero di annunci è cresciuto da 346 a 542 (+56,6%), ma il dato più significativo riguarda la loro incidenza sulla popolazione residente, che è passata da 3,4 a 5,4 annunci ogni 100 abitanti (+61,2%): un valore di gran lunga superiore a quello di Ercolano e Pozzuoli, che evidenzia una pressione territoriale molto più forte della locazione breve sul tessuto locale. Le notti prenotate sono aumentate da 13.777 a 32.328 (+134,7%), mentre il numero medio di notti prenotate per annuncio è salito da 40 a 60 (+49,8%). Sono inoltre cresciuti i numeri dei posti letto, da

1.355 a 1.915 (+41,3%). Sul piano economico, a Procida – che partiva già da valori più elevati rispetto agli altri due comuni – l'ADR è passata da 89 € a 120 €, mantenendosi il più alto tra i tre casi analizzati, mentre i ricavi medi annui per annuncio sono incrementati, passando da 3.390 € a 6.882 € (+103,0%). Anche il tasso di occupazione è aumentato in misura consistente (+65,8%).

Nel complesso, i tre casi mostrano come nel periodo 2017-2024 la piattaforma Airbnb abbia conosciuto una significativa intensificazione, ma secondo traiettorie territoriali differenti. A Ercolano prevale l'espansione quantitativa dell'offerta, che indica una fase di forte apertura del mercato locale degli affitti brevi. Pozzuoli mostra invece una crescita tra ampliamento dell'offerta e aumento dell'uso effettivo degli alloggi, configurandosi come il caso di più evidente rafforzamento funzionale del mercato ricettivo. Procida, infine, si conferma il contesto a più alta densità turistica relativa, dove la crescita si innesta su livelli già molto elevati di presenza degli annunci, di prezzo e di redditività, rafforzando un modello territoriale nel quale la locazione breve assume un peso particolarmente rilevante rispetto alla dimensione demografica del comune.

## 2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO AIRBNB NELL'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI?

L'analisi della distribuzione percentuale degli *host*, delle unità e dei ricavi nel mercato degli affitti brevi nel 2024, all'interno del sistema locale del lavoro di Napoli, evidenzia una chiara articolazione del mercato tra il capoluogo metropolitano (CM), gli altri comuni (OM) e l'intero SLL. Nel caso dei comuni OM, la presenza dominante è costituita da *small host* (46,8%) e *medium host* (39,8%), mentre i *large host* rappresentano il 13,5%. Tuttavia, sebbene le unità gestite da *small host* costituiscano il 53,9% del totale, producono "solo" il 47% dei ricavi, rispetto al 43% generato da *medium host* e al 10% da *large host*.



Figura 29 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024

Nel SLL nel suo complesso si rileva una maggiore polarizzazione. Gli *small host* rappresentano ben il 77,8% di tutti gli *host*, a fronte di un numero significativo di *medium host* (20,6%) e di una componente marginale di *large host* (1,6%). Tuttavia, questa distribuzione cambia radicalmente in relazione ai ricavi: *gli small host* generano il 40,1% dei ricavi, *medium host* raggiungono il 43,6% e i *large host* il 16,3%. La stessa fotografia emerge se consideriamo il numero di annunci gestiti per classe di *host*: le unità gestite da *small host* costituiscono il 46,8% del totale, mentre i *medium host* e i *large host* controllano rispettivamente il 39,8% e il 13,5% delle unità.



# APPENDICE 1

---

Verso una sinergia tra politiche  
turistiche e urbane?

Cecilia Pasquinelli (Università degli Studi di Napoli Parthenope)



Napoli è oggi uno dei casi più evidenti di crescita del turismo urbano in Italia. Negli ultimi anni la città ha registrato successivi “record” di arrivi e, come in molti altri contesti, serve chiedersi come trasformare l'attrattività della città in sviluppo turistico-territoriale. Per sviluppo turistico-territoriale si intende la capacità di un territorio di creare valore economico e sociale duraturo attorno al turismo, prestando attenzione a come il fenomeno turistico incide sul territorio e sulla vita di chi lo abita. Un territorio può infatti registrare una forte crescita turistica senza attivare un reale sviluppo turistico-territoriale e senza che ciò si traduca in benefici diffusi. Turistificazione, *disneyfication* e *overtourism* sono termini spesso usati per riferirsi agli effetti di una forte crescita turistica a cui corrisponde un mancato sviluppo.

La conversione della crescita del turismo in sviluppo turistico-territoriale non avviene spontaneamente. Al contrario, richiede politiche pubbliche, strumenti di governance e capacità di coordinamento tra attori locali, all'interno di un quadro spesso non privo di tensioni. Su questo sfondo, analizziamo il fenomeno Airbnb nella più ampia prospettiva dell'evoluzione della ricettività partenopea.

Le riflessioni che seguono partono da una lettura congiunta dei dati ISTAT sulla ricettività alberghiera ed extra-alberghiera e dei dati AirDNA su Airbnb presentati in questo report, riferiti al periodo 2017-2024. È importante chiarire un aspetto metodologico: questa analisi non restituisce la fotografia dell'offerta ricettiva nel suo complesso poiché esistono sovrapposizioni tra i dati Istat e Airbnb che al momento non è possibile circoscrivere. L'obiettivo non è fornire una stima puntuale dell'offerta ricettiva totale, ma suggerire l'importanza di una lettura sistemica delle trasformazioni in corso, che alimenti il dialogo tra politiche turistiche e politiche urbane.

### ***La trasformazione del sistema ricettivo***

Il sistema ricettivo partenopeo sta attraversando una fase di trasformazione strutturale, che segue una dinamica a doppio binario. Da un lato si osserva una progressiva qualificazione dell'offerta alberghiera, che cresce nel periodo considerato (2017-2024) nelle categorie quattro e cinque stelle. Dall'altro lato emerge una rapida espansione dell'extra-alberghiero, che contribuisce a intercettare la domanda crescente di turismo urbano e segnala una trasformazione

significativa del mercato dell'ospitalità in città<sup>10</sup> (è qui che, realisticamente, si situa una parte dell'offerta intermediata da piattaforme come Airbnb).

Parallelamente, si registra una riduzione del numero degli alberghi di fascia più bassa, in particolare delle strutture a una e due stelle. Si tratta di una tendenza che si osserva anche nel contesto nazionale e che solo in parte può essere attribuita alla concorrenza degli affitti brevi. Queste strutture alberghiere risentono infatti da tempo dei cambiamenti della domanda turistica e della crescente pressione competitiva esercitata da operatori con maggiore capacità finanziaria e di investimento.

Su questo sfondo, i dati ISTAT indicano che, mentre nel comparto alberghiero la permanenza media è rimasta stabile nel periodo considerato (pari a 2,5 notti), in quello extra-alberghiero si

#### **Evoluzione dell'offerta ricettiva (2017-2024)**

I dati ISTAT mostrano una crescita significativa della capacità ricettiva della città: +8,9% esercizi alberghieri (+6,8% posti letto), +149,9% esercizi extra-alberghieri (+145,8% posti letto) e +38% posti letto complessivi.

Nel 2024 l'offerta ricettiva registrata da ISTAT era composta da 13.264 posti letto alberghieri e 8.685 posti letto extra-alberghieri, questi ultimi pari al 39,6% dell'offerta totale.

Si osserva una crescita delle strutture alberghiere di fascia alta: +33% hotel 5 stelle e +14% hotel 4 stelle; mentre diminuiscono le strutture di fascia più bassa: -5% hotel 1 stella e -14% hotel 2 stelle.

Per quanto riguarda i tassi di occupazione, l'alberghiero passa dal 67% al 63%, mantenendo livelli buoni e relativamente stabili; l'extra-alberghiero passa dal 16,4% al 26,4%.

Nel caso di Airbnb, il tasso di occupazione passa dal 28,7% al 41,2% nello stesso periodo. Questo valore non è direttamente comparabile con i dati ISTAT, poiché per Airbnb il calcolo si basa sui giorni effettivi di disponibilità degli annunci e non sull'intero anno.

è allungata, passando da 2,5 a 3,6 notti. Questo potrebbe suggerire l'emergere di due segmenti turistici qualitativamente differenti: uno caratterizzato da maggiore brevità, che si orienta verso il settore alberghiero e un altro contraddistinto da tempi di permanenza superiore e che, di conseguenza, opta per il settore extra-alberghiero, che include interi appartamenti, più adatti a soggiorni di durata maggiore.

---

<sup>10</sup> Gli esercizi extra-alberghieri sono strutture che forniscono servizi di alloggio per soggiorni di breve durata (periodo inferiore a un anno), generalmente senza servizi. Includono campeggi e aree attrezzate per camper e roulette, villaggi turistici, campeggi e villaggi turistici (forma mista), alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, agriturismi, ostelli per la gioventù, case per ferie, rifugi di montagna, altri esercizi ricettivi n.a.c., bed and breakfast.

Siamo di fronte non solo a una crescita quantitativa dell'offerta turistica, ma anche a un cambiamento nella struttura del mercato dell'ospitalità urbana. Due elementi appaiono particolarmente rilevanti. Il primo riguarda la forte crescita degli esercizi extra-alberghieri. In particolare, gli alloggi in affitto in forma imprenditoriale registrati da Istat sono aumentati del 491% nel periodo analizzato<sup>11</sup>. Si tratta di strutture che offrono ospitalità per soggiorni di breve durata ma “generalmente senza servizi” tipici, invece, degli esercizi alberghieri. La normativa regionale definisce le “case e appartamenti per vacanza” come “strutture ricettive extralberghiere (...) in cui non si presta alcun tipo di servizio alberghiero”. Il dato suggerisce che, mentre la fascia medio-bassa dell'offerta alberghiera si contrae, il turista che cerca soluzioni ricettive in questa fascia di mercato può trovare risposta negli alloggi in affitto dell'extra-alberghiero, con servizi al cliente estremamente limitati o nulli.

Il secondo elemento riguarda la struttura dell'offerta Airbnb. Sebbene la distinzione tra *small*, *medium* e *large host* basata sui dati Airbnb vada interpretata con cautela, nel 2024 – accanto alla crescita dei *medium* e *large host* – a Napoli gli *small host*, cioè *host* che gestiscono una o due unità, rappresentavano il 77,3% degli *host* attivi, con una crescita del 71,4% nel periodo analizzato. Questo dato è in decisa controtendenza rispetto ad altre città italiane, dove la quota degli *small host* si è invece contratta nel tempo, a fronte di una crescita sbilanciata verso i *large host*. Un'ipotesi potrebbe essere che a Napoli gli “*host* amatoriali” risentano meno del processo di *professionalizzazione* che in generale caratterizza il mercato degli affitti turistici, riuscendo a essere competitivi anche senza processi organizzativi di aggregazione dell'offerta (concentrazione nelle mani di *large host*).

Ciò è significativo non solo per comprendere le caratteristiche del sistema ricettivo partenopeo, ma anche per interpretarne la sua interazione con il settore residenziale: se la conversione tra uso residenziale e uso turistico avviene con barriere organizzative e di servizio relativamente

---

<sup>11</sup> Questo dato percentuale è significativamente maggiore rispetto alla crescita registrata degli alloggi attivi su Airbnb (+98,6%). Del resto, non sono dati direttamente comparabili. Il dato riportato riguarda la variazione percentuale degli alloggi in affitto in forma imprenditoriale secondo la classificazione Istat. Il dato Airbnb riporta la variazione percentuale degli alloggi per cui, nel periodo di riferimento, proprietari/gestori di alloggi – indipendentemente dalla tipologia di alloggio – hanno deciso di utilizzare Airbnb come piattaforma di intermediazione nel periodo di riferimento.

basse, la contendibilità dello stock abitativo potrebbe aumentare. In altre parole, diventa più semplice trasformare un'abitazione in alloggio turistico senza investimenti significativi in servizi, senza rinunciare a una parte della rendita turistica per una gestione aggregata più efficace del proprio immobile, e senza dover rispondere a particolari aspettative di qualità dell'offerta per poter essere scelti dal turista. Questa riflessione solleva una questione rilevante per le politiche pubbliche: è possibile limitare la conversione turistica delle abitazioni anche attraverso un innalzamento degli standard qualitativi dell'offerta ricettiva (per esempio in termini di accessibilità, dotazioni di sicurezza e servizi al turista)?

### ***Oltre alla regolamentazione***

Molti interventi pubblici per governare la diffusione degli affitti brevi si concentrano essenzialmente su proprietari e piattaforme digitali (come nel caso dell'istituzione del CIN, il codice identificativo nazionale obbligatorio, o della creazione di categorie urbanistiche ad hoc). Se ciò è certamente uno strumento in molti contesti necessario, anche come risposta "in emergenza", non è la sola strada percorribile. Spesso, questi strumenti regolamentativi possono avere effetti indiretti indesiderati, come lo spostamento della pressione turistica verso aree urbane più vulnerabili, la difficoltà di controllare effettivamente l'applicazione delle regole e l'incentivo a forme di irregolarità. Per questo motivo, accanto alla regolamentazione, potrebbe essere utile promuovere un'azione interna di qualificazione dell'offerta turistica. Una maggiore attenzione al modo in cui il mercato degli affitti turistici è organizzato – per esempio al grado di concentrazione delle unità gestite dagli stessi operatori e al ruolo effettivo dei "property manager" (per esempio, promozione/comunicazione, intermediazione, gestione operativa) – e alla risultante qualità dell'offerta e funzionamento delle filiere turistiche locali può aiutare a progettare interventi pubblici più mirati e coerenti con le caratteristiche del contesto locale.

Su questo sfondo, la recente istituzione a Napoli di una DMO – *Destination Management Organisation* rappresenta un passaggio importante per la governance turistico-territoriale. Una DMO è una struttura organizzativa finalizzata al coordinamento e alla gestione integrata di diversi aspetti che riguardano lo sviluppo turistico, anche favorendo la collaborazione tra soggetti

pubblici e privati. La crescente attrattività della città crea le condizioni per andare oltre obiettivi di promozione turistica, dando priorità ad azioni interne per il miglioramento dell'offerta, per esempio attraverso strumenti come formazione, certificazioni di qualità, forme di incentivo legate a indicatori di qualità, marketing interno e standard minimi, diffusione di una cultura dell'ospitalità di qualità e di impresa turistica.

In questa prospettiva, la questione degli standard ricettivi e della qualità dell'offerta turistica può diventare un elemento da "pensare insieme" alle politiche urbane, comprese le politiche per l'abitare e per la mobilità: non solo per la definizione di eventuali freni regolamentativi, ma anche per affrontare in modo integrato i conflitti e le tensioni che il fenomeno turistico porta con sé inevitabilmente.



# APPENDICE 2

---

## La pressione degli affitti brevi sull'offerta abitativa a Napoli

Gaetana Del Giudice (Università degli Studi di Napoli Federico II) e  
Cristina Mattiucci (Università degli Studi di Napoli Federico II)



La pressione del fenomeno Airbnb sull'offerta abitativa a Napoli si comprende bene attraverso l'intersezione tra i dati che riguardano la distribuzione spaziale delle unità destinate ad affitti brevi (figura 30) e quelli che rappresentano la condizione abitativa (figure 31, 33, 34 e 35), che fa emergere alcune aree particolarmente critiche. A partire da indicatori rilevanti della vulnerabilità abitativa<sup>12</sup> – come, per esempio, quello di pressione turistica sul comparto abitativo non proprietario (figura 32) – le analisi che seguono intendono ricostruire la geografia selettiva della proliferazione di Airbnb, definita come “turistificazione del residenziale”, e di leggerla non solo dal punto di vista della distribuzione dell'offerta, ma come processo di ristrutturazione socio-spaziale che si innesta su assetti abitativi differenziati.

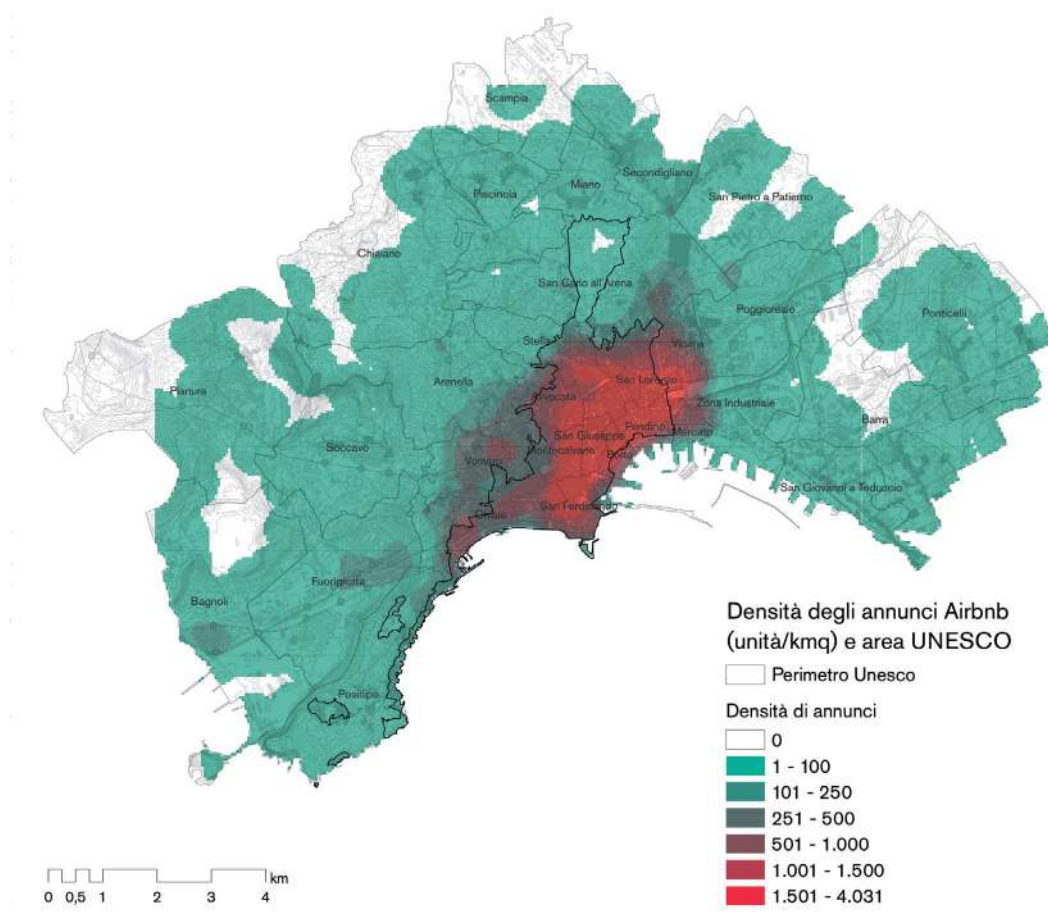


Figura 30 – Densità degli annunci Airbnb e perimetro UNESCO

<sup>12</sup> I dati delle analisi relativi agli indicatori Percentuale di famiglie non proprietarie (2021), Densità abitativa (ab./km<sup>2</sup>) (2021), Incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico (2021) e Indice di affollamento delle abitazioni occupate (2021) sono tratti da Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Sicurezza e stato di degrado delle città e delle loro periferie*. Disponibile all'indirizzo: <https://www.istat.it/audizioni/sicurezza-e-stato-di-degrado-delle-citta-e-delle-loro-periferie/>

La prima mappa (figura 30), che compare già nelle pagine precedenti del presente rapporto, mostra la densità degli annunci Airbnb nel comune di Napoli, evidenziando il fatto che il perimetro UNESCO e la relativa *buffer zone* – che rappresentano i quartieri a più alta centralità simbolica e funzionale della città – costituiscono l'epicentro del fenomeno, ossia l'area dove la presenza di unità disponibili per affitti turistici brevi è più intensa e compatta.

Se si procede a sovrapporre la densità dell'offerta Airbnb con la struttura della locazione residenziale, il quadro si fa più netto. Nei quartieri che hanno registrato una variazione assoluta degli annunci dal 2017 al 2024 superiore a +90 unità (quella che definiremo colloquialmente la "zona calda"), il numero di famiglie in affitto (ovvero, non proprietarie dell'alloggio in cui abitano) rappresenta una percentuale in larga parte intermedia e medio-alta, compresa tra il 39% e 60%, con alcune aree in cui arriva al 60 – 68% (figura 31). Questi dati evidenziano come l'espansione più intensa di Airbnb insista in misura significativa su aree dove una parte

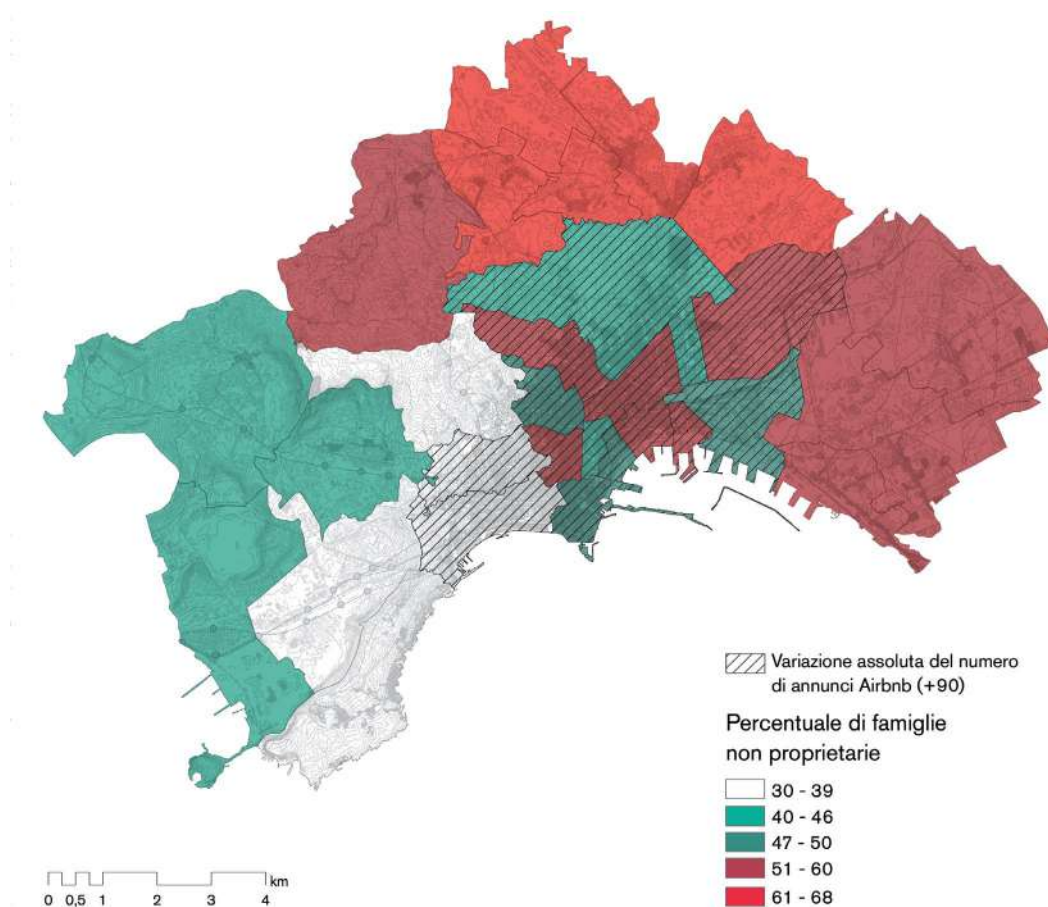


Figura 31 – Percentuale di famiglie non proprietarie (2021)

consistente della popolazione residente dipende dal mercato della locazione. Anche se la crescita di Airbnb non si sovrappone necessariamente ai quartieri con la massima quota assoluta di famiglie in affitto, si addensa comunque in contesti in cui la locazione ha un peso rilevante e dove, quindi, la sottrazione di stock al mercato residenziale può produrre effetti particolarmente importanti.

La figura 32 restituisce la geografia selettiva della pressione turistica sul comparto abitativo non proprietario, rappresentando il rapporto tra densità territoriale degli annunci Airbnb e quota di famiglie non proprietarie, classificato in base agli scarti dalla media comunale (deviazione standard). Pur non misurando direttamente la sottrazione di stock abitativo al mercato residenziale, l'indicatore consente di individuare i quartieri in cui la concentrazione degli affitti brevi insiste maggiormente su un tessuto sociale strutturalmente dipendente dalla locazione e, dunque, potenzialmente più esposto a fenomeni di compressione dell'offerta abitativa accessibile.

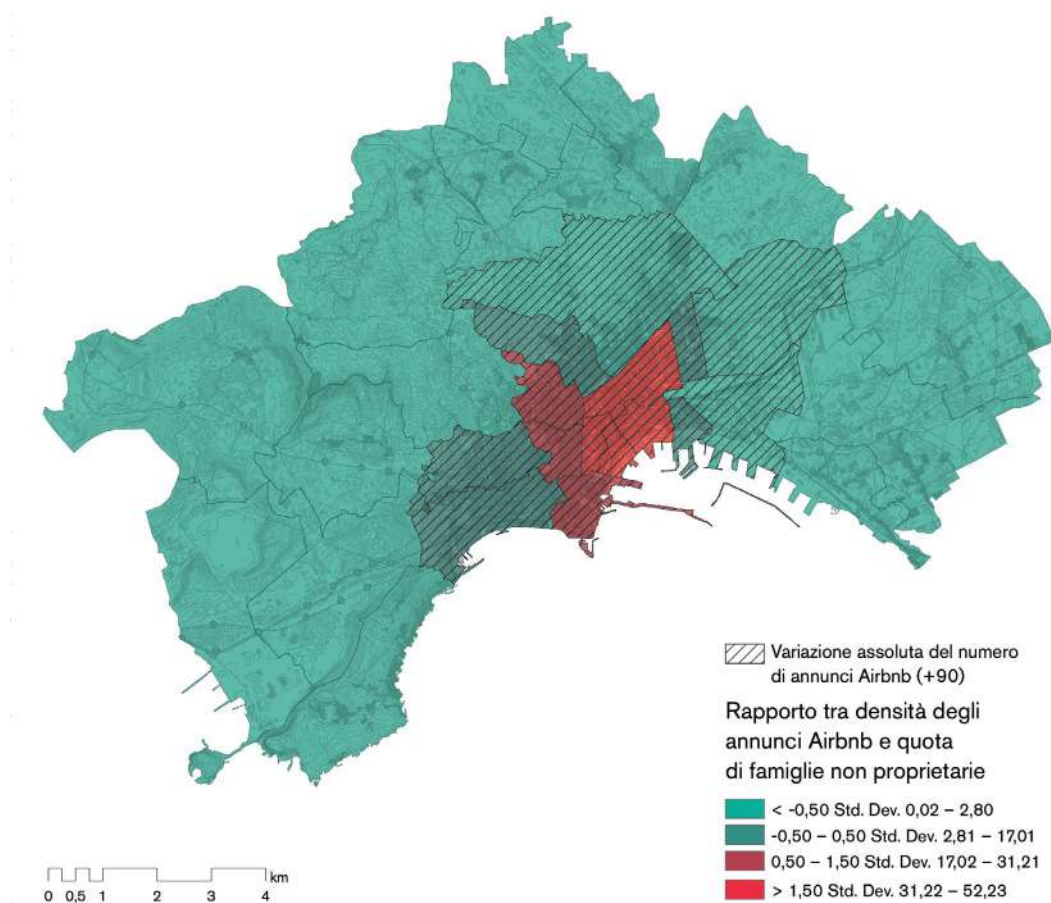


Figura 32 – Rapporto tra densità degli annunci Airbnb e quota di famiglie non proprietarie

Dal punto di vista territoriale, i valori alti dell'indice si concentrano soprattutto nel centro storico allargato, anche se nei quartieri contigui si rilevano valori medi o medio-alti, che configurano aree in ogni caso interessate da dinamiche di espansione di Airbnb, dove la pressione degli affitti brevi appare meno estrema rispetto al nucleo storico centrale, ma comunque significativa. All'opposto, i valori bassi si collocano prevalentemente nelle periferie occidentali, settentrionali e orientali: in questi quartieri la minore densità di Airbnb riduce l'intensità relativa della pressione turistica sul mercato della locazione, anche in condizioni di vulnerabilità sociale e socio-economica più marcate.

La lettura integrata dei dati con quelli sulla densità abitativa rafforza ulteriormente questa interpretazione (figura 33). La "zona calda" tende a sovrapporsi alle aree di maggiore densità della popolazione residente, dove i valori oscillano tra 10.618 e 22.567 abitanti per km<sup>2</sup> [(raggiungendo, in alcuni quartieri centrali, la classe più alta, pari a 22.567-32.362 abitanti per

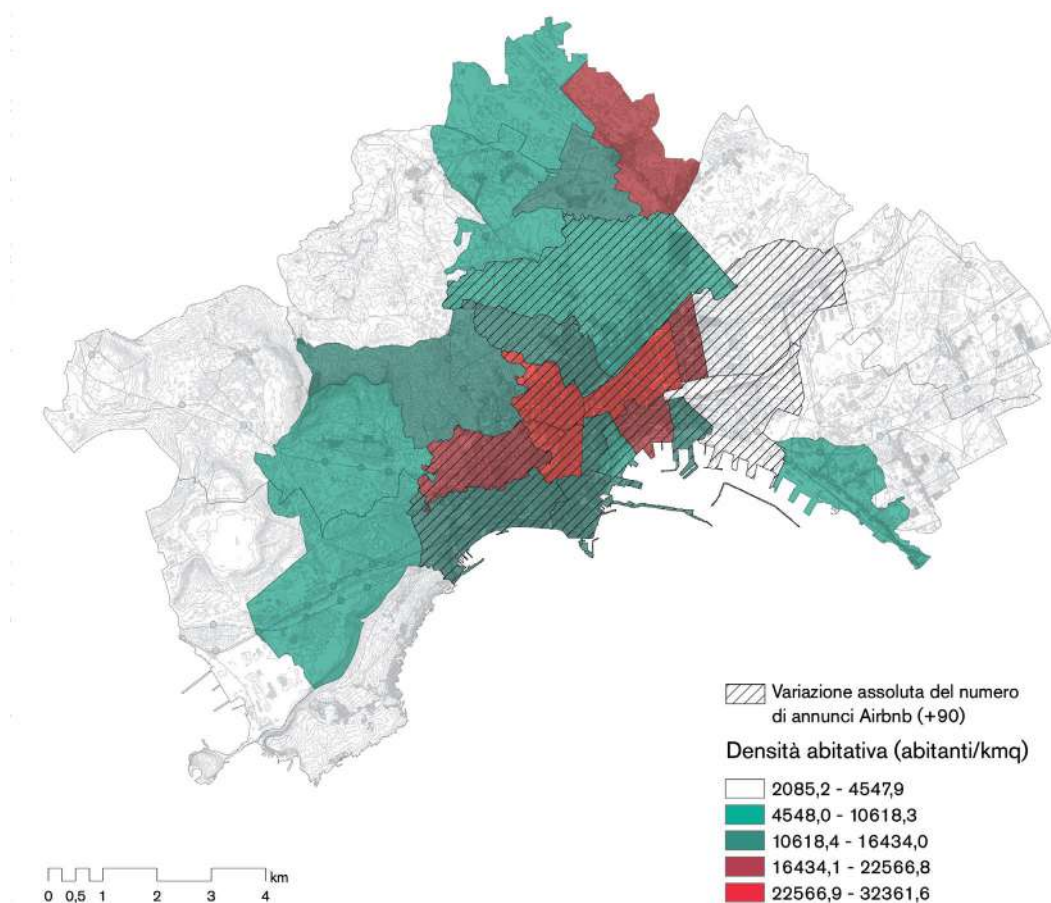


Figura 33 – Densità abitativa (ab./km<sup>2</sup>) (2021)

km<sup>2</sup>). Il dato evidenzia come la crescita assoluta degli annunci su Airbnb avvenga in quartieri intensamente abitati, generando in essi una competizione tra uso turistico e uso residenziale. Questo è un nodo cruciale dal punto di vista dell'interpretazione critica: l'espansione di Airbnb non riconverte semplicemente spazi "vuoti", ma riorganizza porzioni molto abitate della città, contribuendo a ridefinirne la funzione. Il dato si lega direttamente a quanto osservato nelle pagine precedenti del presente rapporto: le aree centrali sono non solo quelle in cui si concentra la quota più alta di annunci, ma sono anche quelle in cui l'aumento assoluto di unità offerte su Airbnb, nel periodo considerato (2017-2024), è più consistente. San Lorenzo ne è il caso più emblematico.

A questa geografia della pressione di Airbnb sulla locazione tradizionale si può inoltre sovrapporre la geografia del disagio socio-economico. Le mappe che seguono restituiscono il quadro articolato della relazione spaziale tra l'espansione degli affitti brevi e le condizioni socio-economiche dei quartieri della città. La distribuzione degli annunci Airbnb incide su aree che presentano configurazioni molto differenziate della vulnerabilità abitativa.

La mappa dell'incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico (figura 34) mostra che i valori più elevati dell'indicatore si concentrano nelle periferie settentrionali ed orientali (in particolare Scampia, Secondigliano, San Pietro a Patierno, Barra e Ponticelli). Nel perimetro con maggiore incremento del numero di annunci di alloggi Airbnb la situazione è articolata: Pendino e Mercato ricadono nelle classi alte dell'indicatore, mentre Stella, San Lorenzo e Montecalvario nelle classi medio-alte; al contrario, quartieri come Chiaia, Vomero, Porto e San Ferdinando mostrano valori più bassi o medio-bassi di disagio economico.

I dati evidenziano la coesistenza di situazioni diverse: accanto a quartieri centrali e ad alta valorizzazione immobiliare, caratterizzati da livelli relativamente contenuti di disagio economico, emergono contesti in cui la crescita degli affitti brevi si innesta su condizioni di maggiore vulnerabilità. È in questa articolazione interna che diventa possibile cogliere le diverse modalità attraverso cui la diffusione di Airbnb si inserisce su una situazione abitativa a sua volta differenziata, facendo emergere come quando la "zona calda" insiste su quartieri ad elevato disagio residenziale, l'impatto sull'offerta abitativa può risultare ulteriormente critico.



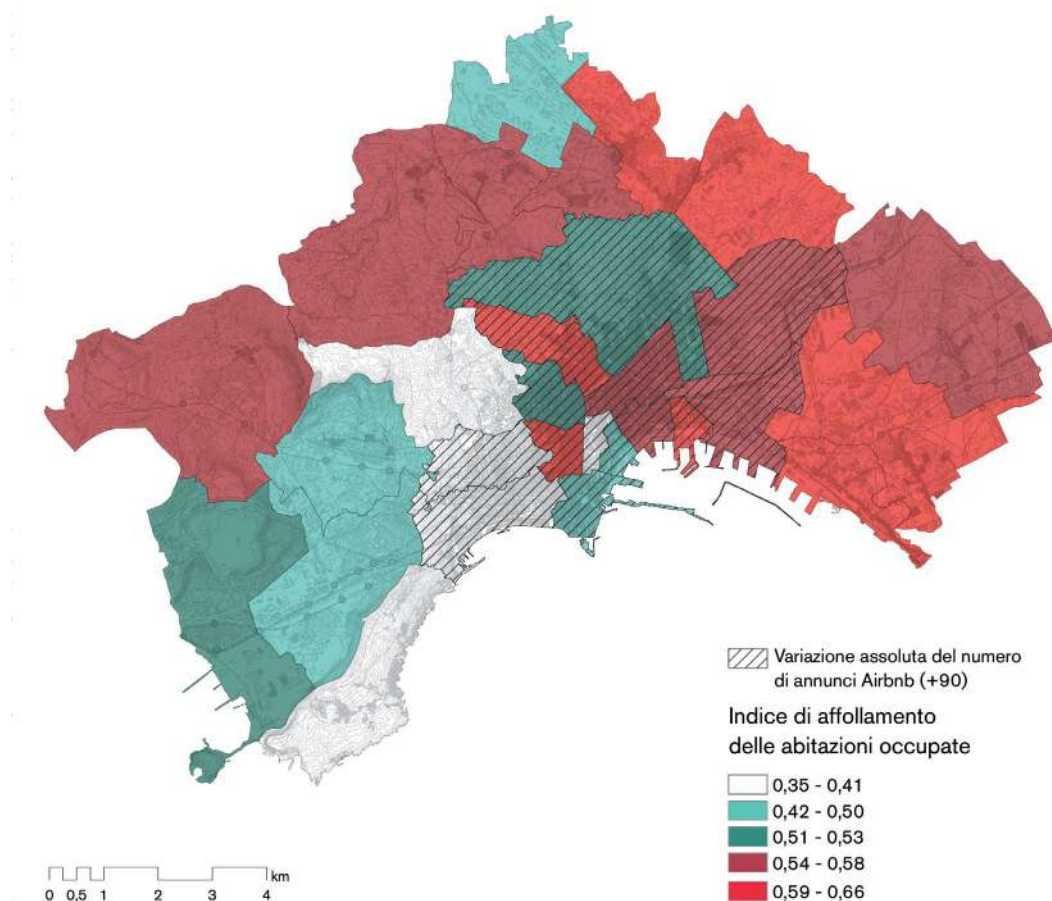


Figura 35 – *Indice di affollamento delle abitazioni occupate (2021)*

In sintesi, le mappe suggeriscono che la pressione degli affitti brevi sul mercato della locazione a Napoli si esercita in modo fortemente differenziale, incidendo in maniera più intensa nei contesti in cui condizioni di fragilità abitativa e dinamiche di valorizzazione turistica tendono a sovrapporsi. Il problema non riguarda solo i quartieri con più alloggi disponibili su Airbnb in assoluto, ma soprattutto quelli in cui tale concentrazione insiste su una quota rilevante di famiglie non proprietarie, che vivono in abitazioni affollate e in condizioni di disagio economico. È in questi contesti, infatti, che la competizione tra uso turistico e residenziale può tradursi più facilmente in erosione dell'offerta abitativa accessibile, rialzo dei canoni e progressiva sostituzione funzionale e sociale del tessuto urbano.





**Politecnico  
di Torino**

Future  
*Urban Legacy*  
Lab