



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

---

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



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

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

# CHI GESTISCE AIRBNB A PALERMO (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

Chiara Giubilaro (Università di Palermo)

### Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Testi: Stefano De Cantis (Università di Palermo), Chiara Giubilaro (Università di Palermo), Meghdad Kahvand (Università di Palermo), Marco Picone (Università di Palermo), Ludovica Venturella (Università di Palermo)

Grafici e cartografie: Chiara Giubilaro (Università di Palermo), Meghdad Kahvand (Università di Palermo)

Analisi dati: Meghdad Kahvand (Università di Palermo)

### Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

### Proprietà dei dati

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

### Immagine di copertina

Chiara Giubilaro

### Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

### Come citare questo rapporto:

De Cantis S., Giubilaro C., Kahvand M., Picone M., Venturella L. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Palermo (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 Palermo**

Nel 2024 Palermo contava 10.493 alloggi attivi su Airbnb, per 40.350 posti letto complessivi, confermando il capoluogo come uno dei principali mercati urbani italiani della piattaforma per affitti brevi. Nel periodo 2017-2024 il numero di annunci è cresciuto del 52,2% e il numero di posti letto è aumentato di 13.520 unità (+50,4%). Parallelamente, l'offerta si è progressivamente spostata verso le intere abitazioni, che nel 2024 rappresentavano ben il 75,6% degli annunci (erano il 63,7% nel 2017). All'interno di questo quadro, si registra nel periodo osservato un rafforzamento generalizzato di tutti gli indicatori di prestazione. È il caso, per esempio, delle notti prenotate, che sono più che triplicate (da circa 309.000 nel 2017 a circa 997.000 nel 2024), e del tasso di occupazione, che è salito da 0,17 a 0,40. Questo rafforzamento delle prestazioni, insieme all'aumento delle tariffe (*Average Daily Rate* - ADR da 61 a 97 €/notte), si è tradotto in una forte espansione dei valori economici generati: il giro d'affari è passato da circa 19,0 milioni di euro nel 2017 a 96,6 milioni nel 2024 (+409,8%), mentre i ricavi medi sono aumentati sia per unità (da 2.748 a 9.209 €/anno) sia per *host*<sup>1</sup> (da 4.947 a 17.448 €/anno). Pur se in crescita, i livelli restano inferiori alla media nazionale, che nel 2024 si attestava intorno a 11.700 € per unità e poco sopra i 25.000 € per *host*.

Nel 2024, a Palermo, gli alloggi presenti su Airbnb erano gestiti da 5.538 *host* (+44,6% rispetto al 2017). La struttura del mercato restava dominata dagli *small host* (1-2 unità), che rappresentavano circa il 78% del totale, mentre i *medium host* (3-10 unità) erano circa il 20% e i *large host* (oltre 10 unità) poco più del 2%. Nel periodo 2017-2024, tuttavia, la crescita

---

<sup>1</sup> Per *host* si intende chi gestisce l'unità immobiliare in affitto. Il soggetto in questione non corrisponde necessariamente al proprietario. A gestire l'annuncio tramite la piattaforma possono essere differenti soggetti, tra cui un'agenzia immobiliare o un'azienda specializzata nelle locazioni turistiche brevi.

dei *large host* è stata particolarmente sostenuta (+73,8%), con un aumento superiore a quello delle altre due categorie.

Se spostiamo l'attenzione dal numero di *host* alle unità complessive, il peso dei *large host* risulta più evidente. Nel 2024 gestivano circa il 13,3% degli annunci presenti a Palermo (nel 2017 circa il 7,7%), con un incremento del 162%. Nel periodo considerato il numero medio di unità gestite da ciascun *large host* è passato inoltre da 8,1 a 12,2. Anche se in termini di peso complessivo la componente dei *large host* a Palermo risultava inferiore alla media nazionale, la loro crescita tra 2017 e 2024 è stata molto intensa. Il ritmo di questa espansione risulta significativo soprattutto nel confronto con contesti turistici più "maturi": a Roma e Venezia, infatti, nello stesso periodo gli alloggi gestiti da *large host* sono aumentati rispettivamente del 27% e del 41%. Anche sul piano delle prestazioni, come nel resto d'Italia, gli annunci gestiti da *large host* sono risultati più performanti: nel 2024 ogni unità in gestione a un *large host* generava in media circa 12.700 €/anno, contro circa 8.100 €/anno per gli *small host* e circa 9.500 €/anno per i *medium host*.

Come accade in altre città, anche il fenomeno di Airbnb a Palermo mostra una forte eterogeneità interna. Se lo osserviamo alla scala di quartiere, possiamo rilevare come l'offerta si sia concentrata nelle aree centrali (i due quartieri del centro storico e l'adiacente quartiere Politeama) e nella zona nord a vocazione balneare (quartiere di Partanna-Mondello). In particolare, solo quattro dei venticinque quartieri che compongono la città hanno raccolto complessivamente circa il 72,3% degli annunci del 2024. Si tratta, in larga misura, degli stessi quartieri che hanno anche registrato gli incrementi più elevati in termini assoluti tra 2017 e 2024, a conferma di una crescita che ha continuato a "rinforzare" i principali ambiti di concentrazione. Su questo sfondo, è inoltre rilevante osservare che alcune delle aree interessate da aumenti consistenti degli annunci coincidono con zone in cui, nello stesso periodo, i valori medi di compravendita sono cresciuti maggiormente. Se invece si osservano le variazioni in termini percentuali, la geografia dell'espansione si ridisegna parzialmente: i tassi di crescita più elevati emergono soprattutto dove la base di partenza nel 2017 era più contenuta, e quindi la crescita relativa risulta più marcata (Arenella-Vergine Maria +325,0%, Altarello +300,0% e Uditore-Passo di Rigano +250,0%).

Le differenze territoriali emergono con forza anche osservando gli indicatori economici. Nel 2024 i ricavi medi più elevati si sono concentrati da un lato nei due quartieri del centro storico, Tribunali-Castellammare (11.897 €/anno) e Palazzo Reale-Monte di Pietà (10.084 €/anno), dall'altro in due quartieri del settore nord con affaccio costiero, Partanna-Mondello (9.850 €/anno) e Arenella-Vergine Maria (9.175 €/anno). All'opposto, i valori più bassi si sono osservati soprattutto in quartieri periferici del settore nord-occidentale e sud-orientale (3.754 €/anno ad Altarello, 3.373 €/anno a Villagrazia-Falsomiele, 3.365 €/anno a Brancaccio-Ciaculli, 3.360 €/anno a Resuttana-San Lorenzo, 3.349 €/anno a Pallavicino, 3.073 €/anno a Mezzomonreale-Villa Tasca), confermando un nitido gradiente centro-periferia nella capacità di generare reddito, pur con alcune eccezioni legate alla presenza di pochi annunci particolarmente performanti in quartieri con offerta ridotta.

### ***Il fenomeno Airbnb nell'area metropolitana di Palermo***

Nell'analisi della presenza di Airbnb a Palermo può essere utile spingersi oltre i confini comunali e considerare anche la scala metropolitana del sistema locale del lavoro (SLL), così da cogliere la distribuzione territoriale del fenomeno. Palermo domina nettamente il quadro del SLL: nel 2024 concentrava circa l'82,1% degli annunci (10.493 su 12.786) e circa il 90,4% delle notti prenotate (997.198 su 1.103.455). Tuttavia, tra il 2017 e il 2024 si osserva una moderata diffusione dell'utilizzo della piattaforma anche negli altri comuni del SLL (OM): la quota del capoluogo sul totale delle notti prenotate è scesa leggermente (dal 90,9% al 90,4%), mentre l'offerta nei comuni OM è cresciuta da 1.388 a 2.293 annunci (+65,2%) e i posti letto da 6.493 a 10.385 (+59,9%). Nel complesso, l'espansione al di fuori del capoluogo è accompagnata da un miglioramento marcato delle prestazioni. Nei comuni OM, dal 2017 al 2024, il numero medio annuo di notti prenotate per annuncio è passato da 22 a 46 (+108,9%) e il tasso di occupazione da 0,08 a 0,20 (+149,3%), mentre l'ADR è cresciuto da 81 a 125 €/notte (+53,6%). Questo si è accompagnato a un forte aumento delle performance economiche: i ricavi medi per annuncio sono passati da 1.798 a 5.770 €/anno (+220,9%) e il giro d'affari complessivo da circa 2,5 a 13,2 milioni di euro (+430,1%).





# PARTE 1

---

Airbnb a Palermo



## 1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Palermo erano 10.493, per un totale di 40.350 posti letto complessivi (tabella 1), confermando il capoluogo siciliano come uno dei principali mercati urbani italiani della locazione breve. Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024), si è registrato un incremento del numero di annunci pari a +52,2%, accompagnato da 13.520 posti letto in più rispetto al 2017 (tabella 1)<sup>2</sup>. Tale dinamica risulta coerente con l'andamento nazionale, dove nello stesso periodo la crescita complessiva delle unità si è attestata attorno a +52%.

Anno	Unità attive	Posti letto complessivi	Posti letto per unità (media)
2017	6.896	26.830	3,9
2018	8.240	31.957	3,9
2019	9.034	34.852	3,9
2020	7.701	30.091	3,9
2021	6.422	25.271	3,9
2022	7.719	29.424	3,8
2023	8.889	33.844	3,8
2024	10.493	40.350	3,8

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

L'arco temporale esaminato include anche la fase pandemica, durante la quale si osserva una riduzione significativa dell'offerta, con un picco minimo nel 2021 (circa 6.422 unità attive). A partire dal 2022 si è avviata una fase di recupero, che è proseguita nel 2023 e culminata nel 2024, quando il numero di alloggi ha superato nettamente i livelli pre-pandemici (figura 1). Nel

---

<sup>2</sup> Per questioni di semplicità espositiva, in questo testo si usano i termini alloggi, annunci e unità abitative come sinonimi, per indicare tutti i tipi di spazi affittati tramite Airbnb (interi appartamenti, stanze private e stanze condivise)

complesso, l'analisi longitudinale evidenzia quindi una traiettoria di crescita strutturale dell'offerta, con il periodo pandemico che appare come una parentesi temporanea all'interno di un trend espansivo marcato, sia in termini di numero di alloggi che di posti letto, con una dimensione media che rimane tra 3,8 e 3,9 posti letto per unità.

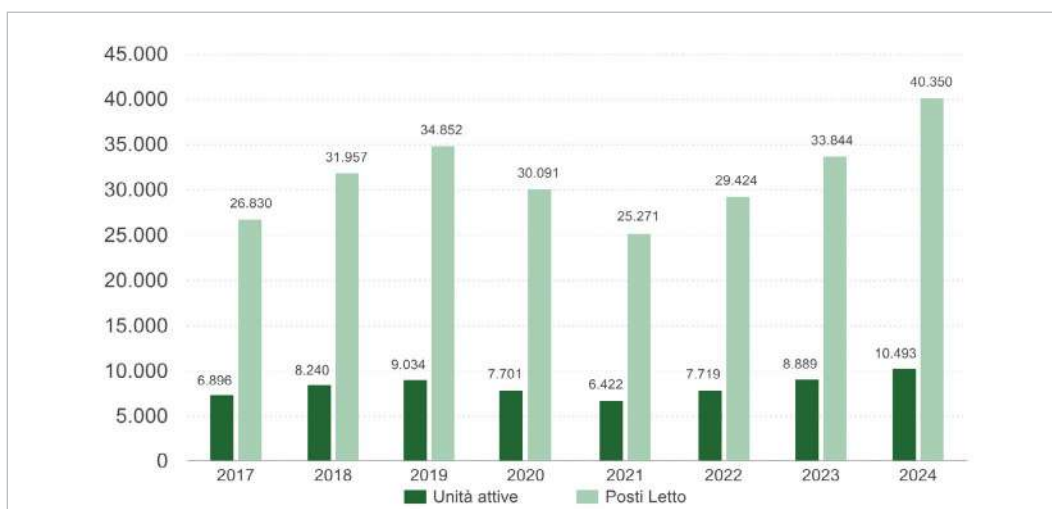


Figura 1 – Unità attive e posti letto, 2017-2024

#### 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, dei 10.493 alloggi complessivi presenti a Palermo, le abitazioni intere risultavano pari a 7.932 (tabella 2) e rappresentavano la maggioranza, con il 75,6% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private (2.470 unità, 23,5% del totale) (figura 2). Rimane molto contenuta la quota delle stanze condivise e delle camere d'hotel, che nel 2024 insieme non raggiungevano l'1% dell'offerta complessiva. Nel corso degli otto anni presi in esame si

osserva quindi un chiaro aumento della quota delle abitazioni intere nell'offerta della piattaforma, passate da 4.395 nel 2017 a 7.932 nel 2024 (+80,5%) – un dato in linea con la tendenza nazionale. Al contrario, le altre tipologie non sono cresciute in modo proporzionale: ad esempio, le stanze private, pur perdendo peso relativo sul totale, sono rimaste sostanzialmente stabili in termini assoluti (da 2.390 a 2.470), mentre le stanze condivise si sono dimezzate, scendendo da 89 a 42 (-52,8%).

Anno	Intero alloggio	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'hotel
2017	4.395	2.390	89	22
2018	5.353	2.757	82	48
2019	5.955	2.908	73	98
2020	5.231	2.330	48	92
2021	4.664	1.685	23	50
2022	5.412	2.218	31	58
2023	6.579	2.224	33	53
2024	7.932	2.470	42	49

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

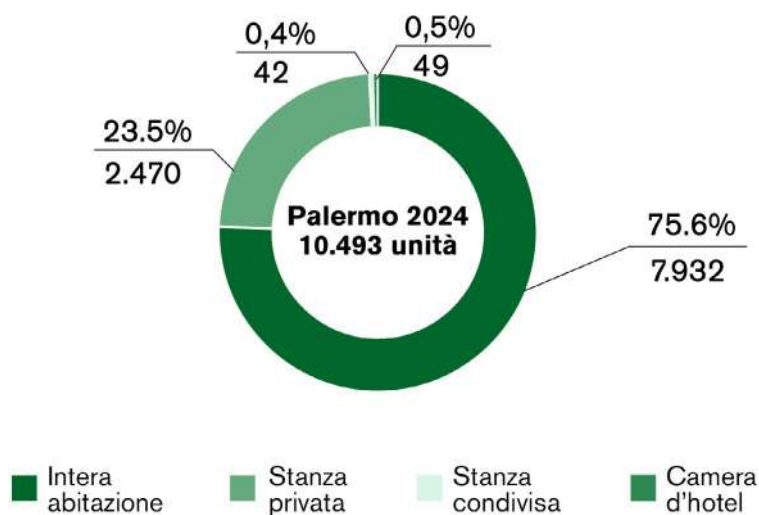


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

L'aumento complessivo dell'offerta si accompagna a una crescita della domanda di locazioni brevi intercettata da Airbnb: nel 2024, a Palermo, le notti prenotate erano all'incirca 997.000 (figura 3), più che triplicate rispetto al 2017 (circa 309.000). L'andamento include la discontinuità pandemica: dopo il picco pre-Covid del 2019 (circa 585.000 notti), nel 2020 si osserva un crollo a circa 299.000. La flessione, tuttavia, risulta anche in questo caso transitoria: già nel 2022 le notti sono tornate su valori elevati (più di 684.000), per poi crescere ancora nel biennio successivo fino al picco massimo del 2024.

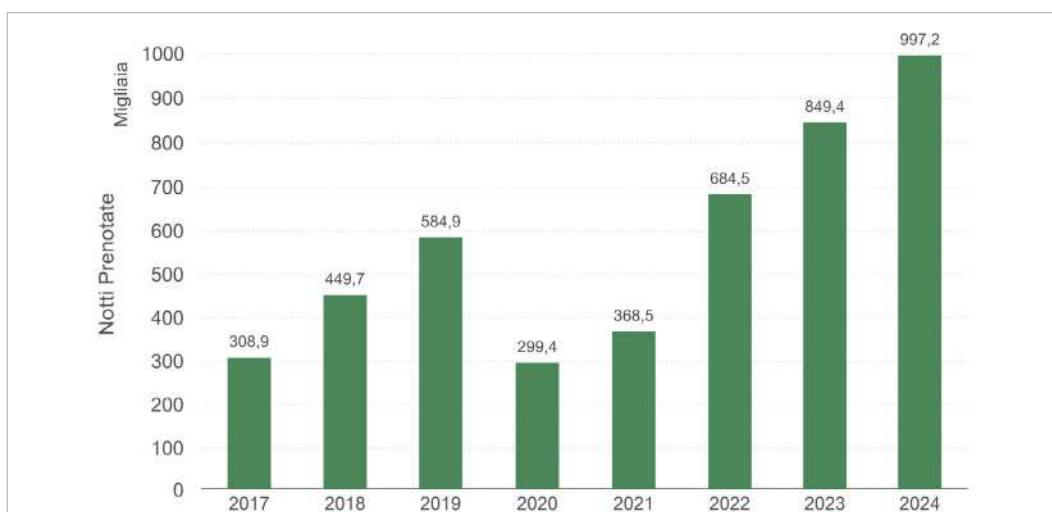


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

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<sup>3</sup>.

L'aumento tanto della domanda quanto dell'offerta si è coniugato con un parallelo rafforzamento delle prestazioni medie degli annunci. La tabella 3 mostra che, al netto della parentesi

---

<sup>3</sup> I dati forniti dalla piattaforma sono espressi in dollari americani. Per questioni di leggibilità di questo rapporto, è stata effettuata la conversione in euro, prendendo a riferimento un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9015.

pandemica, gli indicatori principali migliorano in modo netto tra 2017 e 2024: il tasso di occupazione passa da 0,17 a 0,40 (circa +129,9%), le notti prenotate per unità crescono da circa 45 a circa 95 (circa +112%), e l'ADR (tariffa media giornaliera), espressa in euro, aumenta da circa 61 €/notte a circa 97 €/notte (circa +58%).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,17	45	61
2018	0,22	55	62
2019	0,27	65	63
2020	0,17	39	65
2021	0,26	57	79
2022	0,43	89	82
2023	0,43	96	95
2024	0,40	95	97

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Nel corso degli anni si è osservato un progressivo innalzamento dei livelli di occupazione degli alloggi, accompagnato da un aumento delle tariffe medie. Questo ha fatto crescere in modo significativo i valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): il giro d'affari passa da circa 19,0 milioni di euro nel 2017 a 96,6 milioni nel 2024, con una crescita di circa +409,8%. A crescere sono anche i ricavi medi per unità e per *host*, aumentati rispettivamente del +235,1% (da 2.748 € nel 2017 a 9.209 € nel 2024) e del +252,7% (da 4.947 € a 17.448 €).

Anno	Ricavi totali (€, mln)	Ricavi per unità (€/anno)	Ricavi per host (€/anno)
2017	19,0	2.748	4.947
2018	28,0	3.394	6.100
2019	36,9	4.080	7.457
2020	19,6	2.543	4.645
2021	29,0	4.518	7.816
2022	56,3	7.294	13.204
2023	80,8	9.094	17.029
2024	96,6	9.209	17.448

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

L'espansione del giro d'affari nel Comune di Palermo appare coerente con la dinamica osservata alla scala nazionale. Un ragionamento analogo vale per la crescita dei ricavi medi per unità e per *host* nel periodo 2017-2024; tuttavia, se si guarda ai livelli assoluti, il mercato palermitano risultava meno remunerativo della media italiana (nel 2024, in Italia i ricavi medi per singola unità erano pari a 11.700 €, mentre i ricavi medi per *host* risultavano poco superiori ai 25.000 €). Le performance appena discusse mostrano una certa eterogeneità in funzione della tipologia di sistemazione. In particolare, tutti gli indicatori sono risultati sistematicamente più elevati per le intere abitazioni rispetto alle camere private. La figura 4 mostra un divario costante tra le due tipologie: le intere abitazioni hanno sempre generato ricavi medi per annuncio superiori alle camere private, con un crollo per entrambe nel 2020 e una ripresa molto marcata dal 2021 in avanti. Questo scarto è legato, da un lato, alle differenze di prezzo tra le due tipologie (a parità di condizioni, è ragionevole attendersi che la stanza privata abbia una tariffa media più contenuta, figura 5); dall'altro, riflette anche un orientamento della domanda sempre più marcato verso alloggi indipendenti, per cui le notti prenotate per unità e i relativi tassi di occupazione tendono a essere superiori per le intere abitazioni rispetto alle camere private (figure 6 e 7).

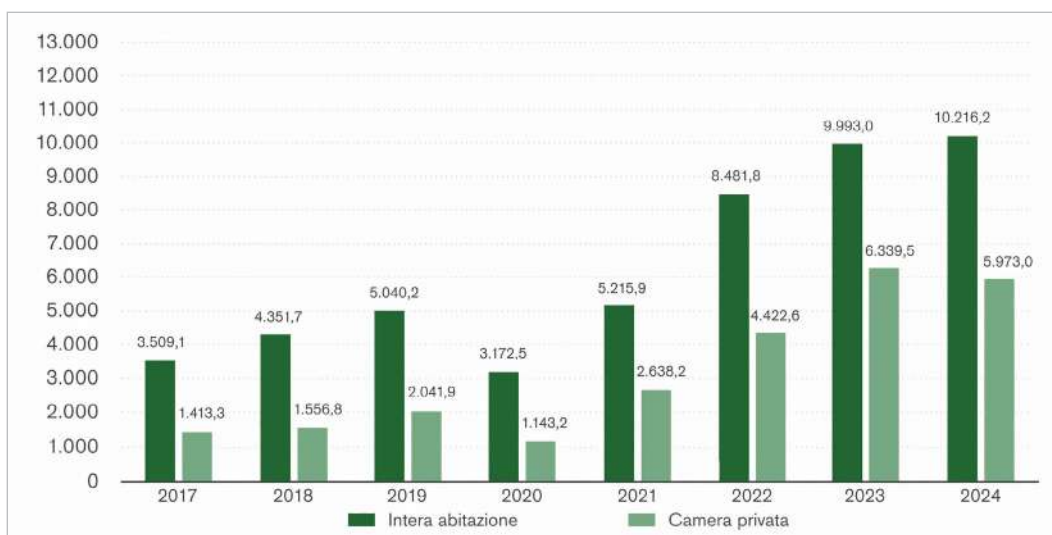


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

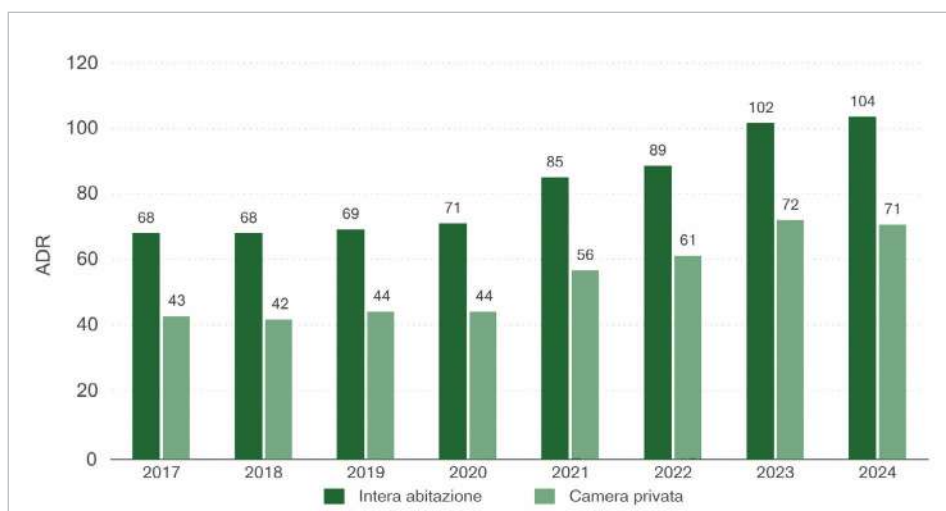


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

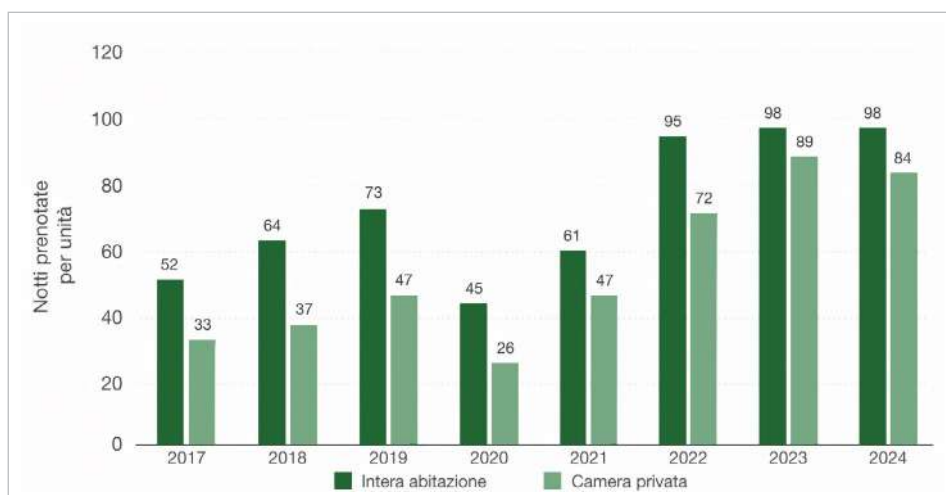


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

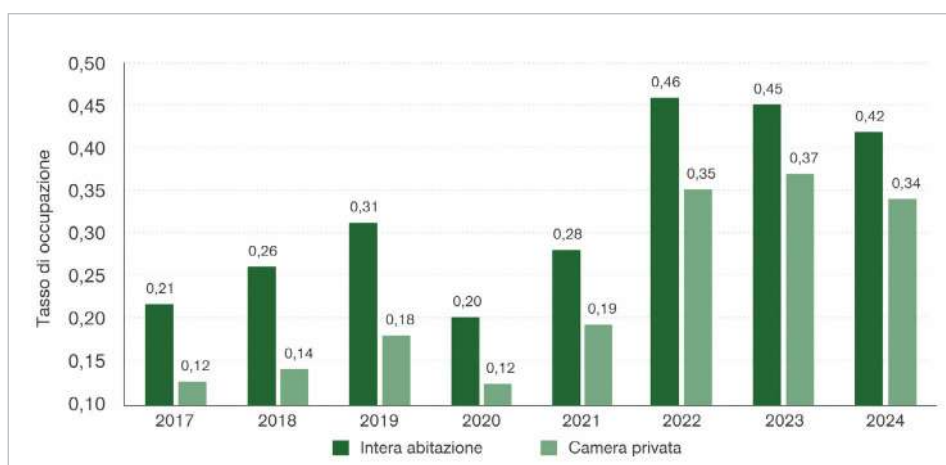


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

## 1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A PALERMO?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Palermo erano 5.538 (tabella 5), con un aumento del 44,6% (pari a circa 1.700 *host*) rispetto al 2017; una dinamica più sostenuta rispetto a quella osservata a livello nazionale (+36%). A crescere è stato anche il numero medio di unità gestite da ciascun *host*, che è passato da 1,80 a 1,89. A differenza dell'incremento del numero di *host*, questo indicatore risultava al di sotto della media italiana (2,15), segnalando una minore concentrazione del mercato palermitano su soggetti che gestiscono portafogli molto ampi 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* [SH], 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 attivo
2017	3.831	1,80
2018	4.584	1,80
2019	4.943	1,83
2020	4.216	1,83
2021	3.712	1,73
2022	4.264	1,81
2023	4.747	1,87
2024	5.538	1,89

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

Nel 2024, anche a Palermo gli *small host*, ovvero coloro che immettono sul mercato una o due abitazioni (figura 8), rappresentavano la quota largamente maggioritaria: circa il 78% del totale, un valore leggermente inferiore alla media italiana (84%). All'estremo opposto, i *large host* costituivano una componente residuale, poco più del 2%. Nonostante la loro marginalità numerica, nel periodo considerato il loro numero è aumentato in modo marcato: tra 2017 e 2024 i *large host* sono infatti passati da 65 a 113 (+74%).

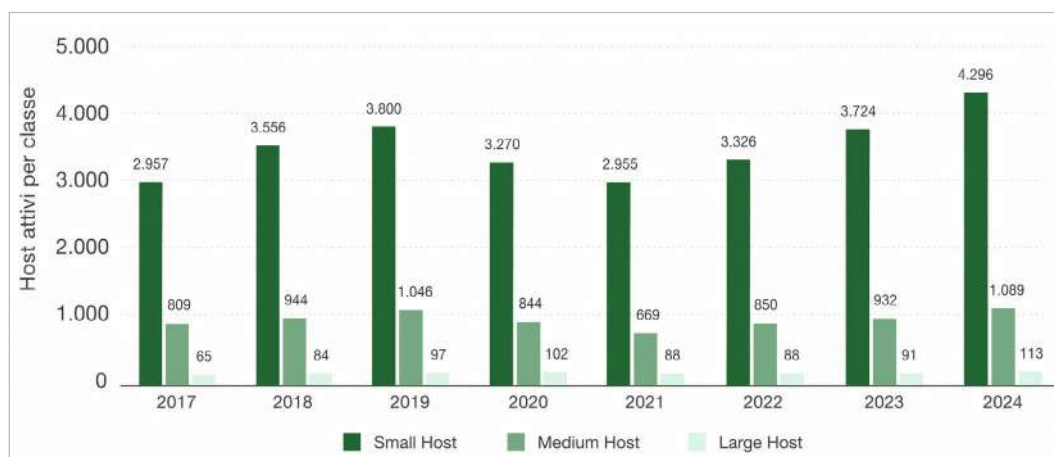


Figura 8 – *Host attivi per classe, 2017-2024*

Se l'attenzione si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di unità presenti su Airbnb, il ruolo dei *large host* risulta più evidente. Pur rimanendo la quota più ampia di alloggi in capo agli *small host* (circa il 48,8% del totale), il peso dei *large host* è cresciuto in modo non trascurabile (figura 9): su poco più di 10.400 unità attive nel 2024, circa il 13,3% era gestito da *large host*, mentre nel 2017 questa quota era pari a circa il 7,7%. In termini dinamici, le unità riconducibili ai *large host* nel 2024 erano circa due volte e mezzo quelle del 2017.

L'incidenza dei *large host* risulta elevata anche se si considerano i posti letto: nel 2024 essi mettevano a disposizione circa 5.600, vale a dire il 14,0% del totale (nel 2017 erano circa 2.300, pari all'8,5% dei posti letto complessivi), con una crescita nell'arco di otto anni di oltre 3.300 posti letto (figura 10).

Nel complesso, l'incremento percentuale delle unità gestite dai *large host* a Palermo appare superiore al dato nazionale (pari a +136%). Al tempo stesso, osservando le quote assolute,

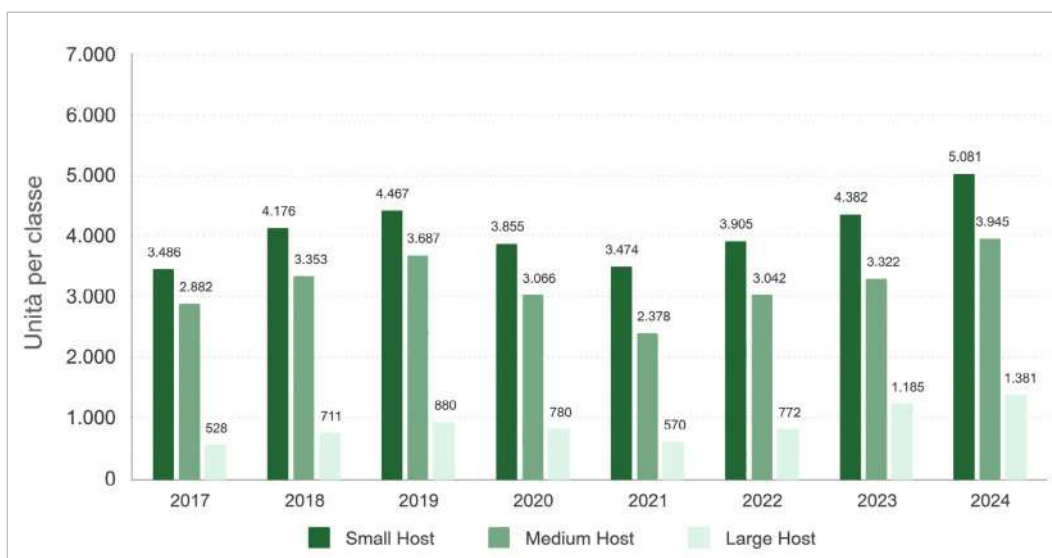


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

il mercato palermitano risulta ancora meno polarizzato rispetto alla media italiana: nel 2024, infatti, i *large host* gestivano circa il 13% delle unità, contro il 24,6% a livello nazionale.

A Palermo il numero medio di unità gestite dai *large host* è aumentato tra il 2017 e il 2024, passando da 8,1 a 12,2 (tabella 6), mentre i valori medi per le altre due classi sono rimasti sostanzialmente stabili: gli *small host* si collocano attorno a 1,2 unità per *host* e i *medium host* intorno a 3,6.

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,2	3,6	8,1
2018	1,2	3,6	8,5
2019	1,2	3,5	9,1
2020	1,2	3,6	7,6
2021	1,2	3,6	6,5
2022	1,2	3,6	8,8
2023	1,2	3,6	13,0
2024	1,2	3,6	12,2

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

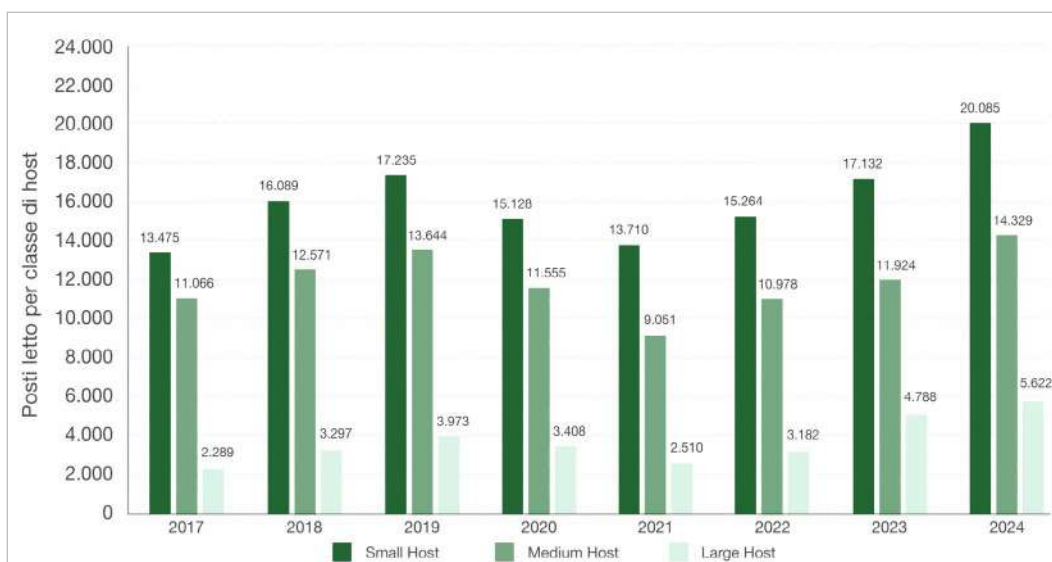


Figura 10 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

Le differenze discusse in precedenza tra le diverse tipologie di *host* si rispecchiano anche nelle performance delle unità da essi gestite, misurate tramite alcuni indicatori già richiamati: notti prenotate per unità abitativa (figura 11), tasso di occupazione (figura 12), ADR (tariffa media giornaliera) (figura 13), ricavi medi annui per unità (figura 14) e ricavi complessivi (figura 15).

In linea con quanto si osserva alla scala nazionale, anche a Palermo emerge con chiarezza che rendimenti e prestazioni degli annunci aumentano al crescere della “taglia” dell'*host*: in altri termini, più ampio è il portafoglio di unità gestite, migliori risultano le performance lungo tutti gli indicatori considerati. Un esempio immediato riguarda le notti prenotate per unità: nel 2024 sono state in media circa 88 all'anno per gli *small host*, mentre erano pari a circa 101 per i *medium host* e a circa 108 per i *large host* (figura 11). Un tasso di occupazione più elevato (figura 12), associato a tariffe giornaliere mediamente più alte per gli alloggi gestiti dai *large host* (figura 13), si traduce coerentemente in ricavi medi annui per unità superiori per i grandi operatori: nel 2024 ogni unità gestita da un *large host* ha generato in media circa 12.700 €/anno, contro circa 8.100 €/anno per gli *small host* e circa 9.500 €/anno per i *medium host* (figura 14).

Le differenze più marcate rispetto alla media nazionale riguardano soprattutto ADR e ricavi medi per annuncio: se in Italia nel 2024 tali valori erano rispettivamente pari a 235 €/notte e 17.100 €/anno per i *large host*, nel caso palermitano risultavano sensibilmente più contenuti

(circa 117 €/notte e 12.700 €/anno). La lettura diacronica dei ricavi medi evidenzia, tuttavia, un rafforzamento generalizzato della redditività tra 2017 e 2024 per tutte le classi di *host*, nonostante la parentesi pandemica e alcune oscillazioni specifiche: i ricavi medi per unità erano più che triplicati (+220,9% per gli *small host*; +219,2% per i *medium host*; +324,3% per i *large host*) (figura 14), e per i *medium host* si è registrato un massimo nel 2023 seguito da una lieve flessione nel 2024. Su questo sfondo, l'analisi dei ricavi complessivi mostra con evidenza la crescente rilevanza dei *large host*: pur rappresentando poco più del 2% degli *host*, nel 2024 hanno incassato circa 17,5 milioni di euro (su un totale di circa 96 milioni), pari a circa il 18% dei ricavi complessivi generati su Airbnb a Palermo (figura 15), una quota che rimaneva comunque inferiore alla media nazionale (27,9%). Si consideri che nel 2017 i *large host* ricavano circa 1,6 milioni di euro (circa l'8,3% del totale).

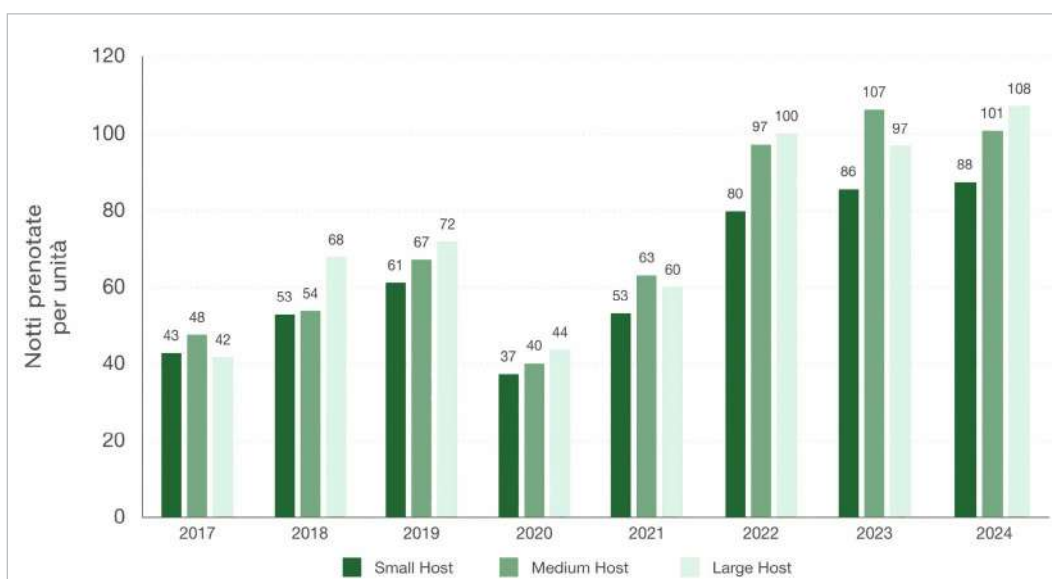


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

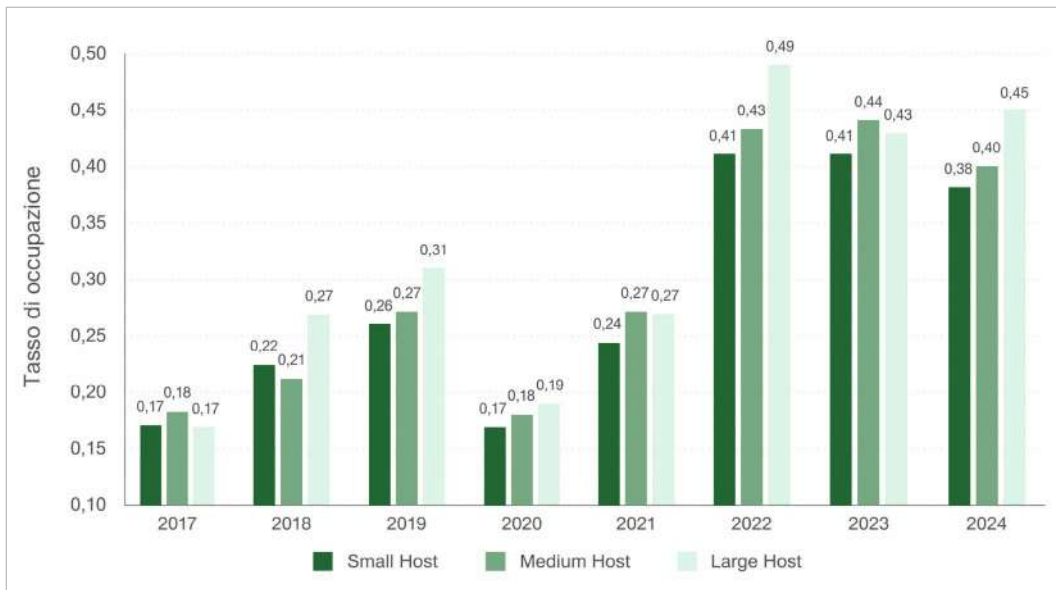


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

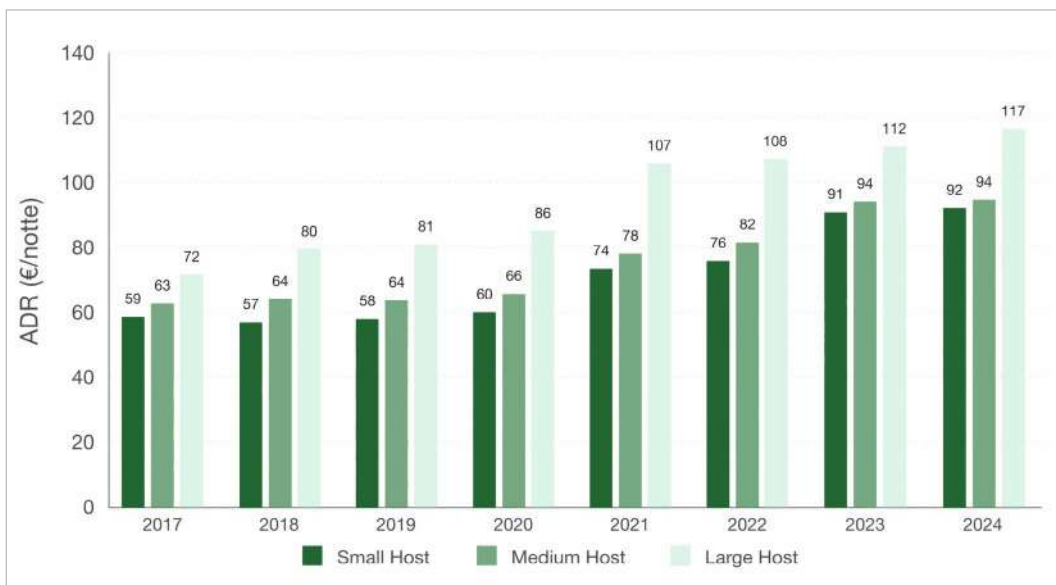


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

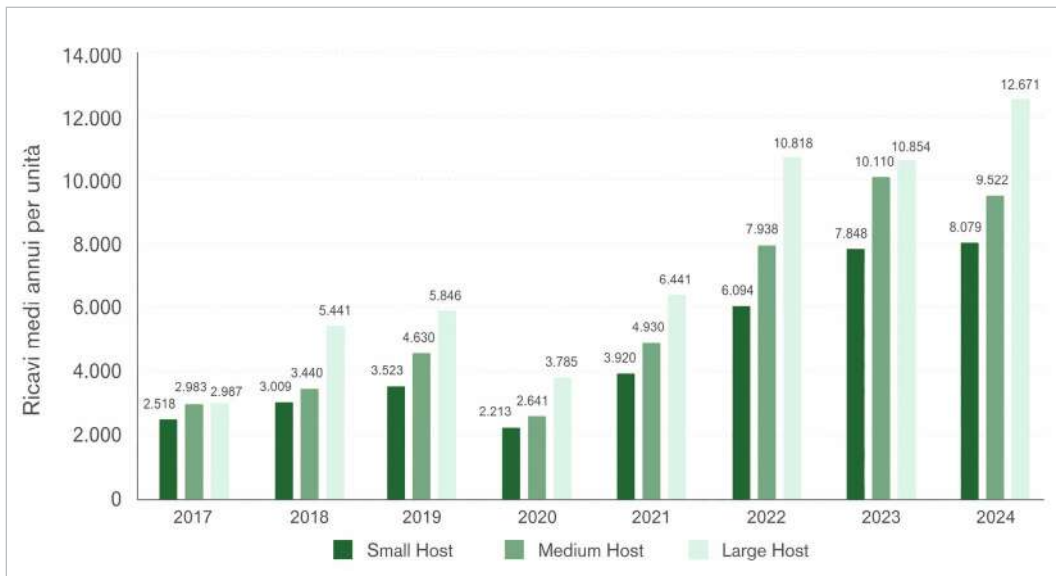


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

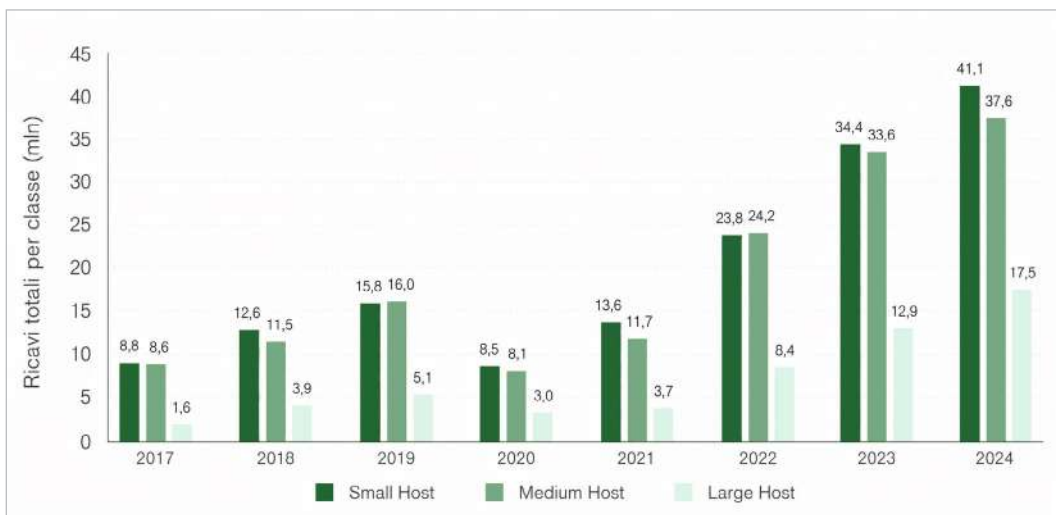


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

## 1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

I risultati presentati fin qui alla scala comunale diventano più articolati quando si scende al livello dei quartieri. La mappa di densità degli annunci (figura 16) mostra infatti una distribuzione fortemente polarizzata: i valori più alti di annunci per km<sup>2</sup> si registrano nei due quartieri del centro storico della città di Palermo (Tribunali-Castellammare e Palazzo Reale-Monte di Pietà).

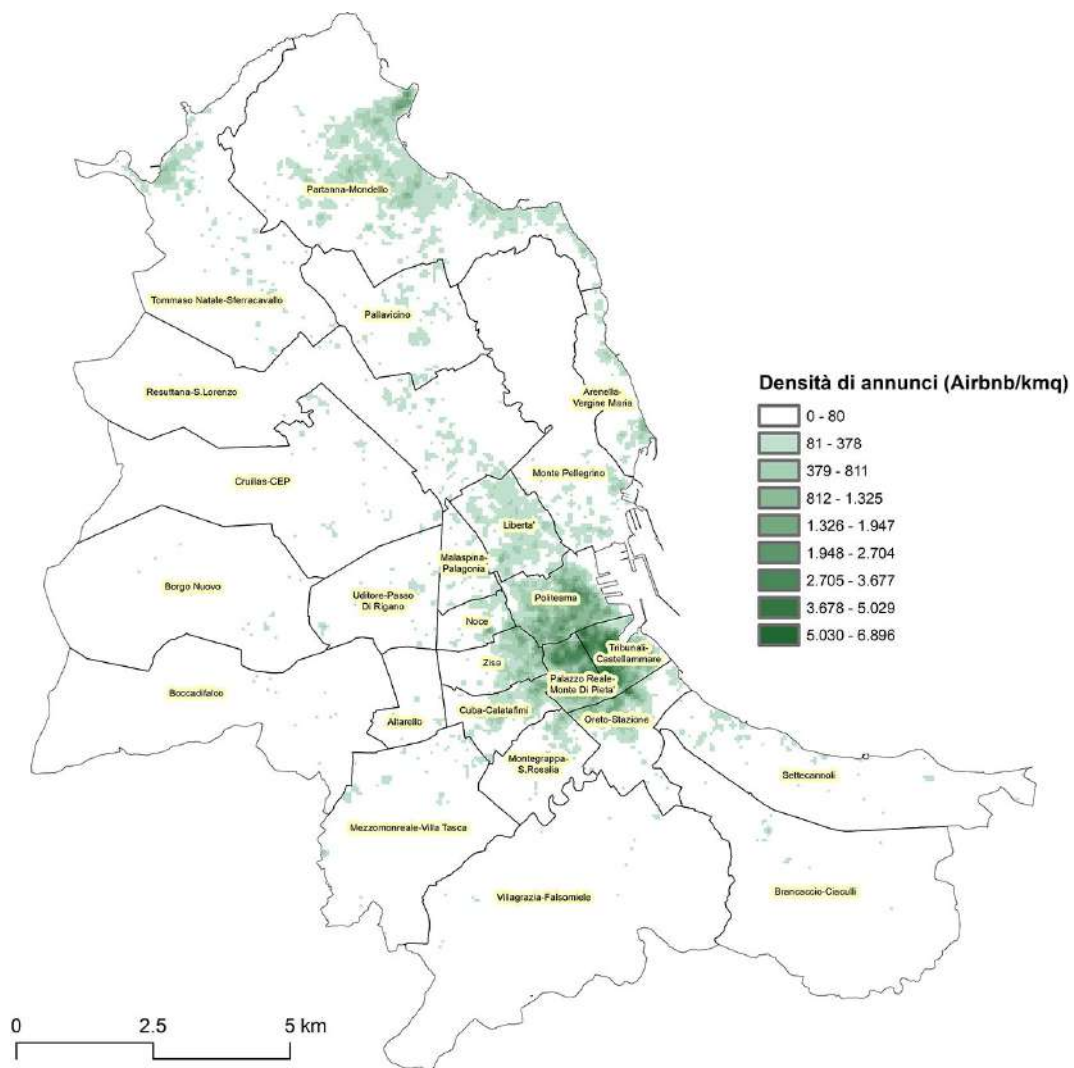


Figura 16 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

In particolare, in alcune aree del quartiere Tribunali-Castellammare si registrano valori di densità compresi fra 3.500 e 4.400 unità/kmq. Al di fuori delle mura storiche, mostrano un'elevata concentrazione degli annunci anche l'adiacente quartiere Politeama (con alcune aree in cui si registrano fino a 500 unità/kmq) e, seppur in maniera meno marcata, Partanna-Mondello, specie in corrispondenza dell'area più prossima alla spiaggia di Mondello (fino a 300 unità/kmq). Al contrario, nei quartieri più esterni del tessuto urbano la densità si riduce nettamente, attestandosi su valori molto più bassi (nell'ordine di 1-50 unità/kmq), a conferma di un divario territoriale estremamente marcato nella diffusione del fenomeno.

La città di Palermo è infatti segnata da una forte concentrazione dell'offerta nei quartieri centrali. Il solo quartiere Tribunali-Castellammare raccoglie circa 2.604 annunci, pari a circa il 25,1% dell'offerta complessiva. Seguono Palazzo Reale-Monte di Pietà con poco meno di 1.793 annunci (17,4% del totale) e Politeama, che si attesta intorno a 1.764 annunci (circa 17,1%). Nel loro insieme, questi quartieri confermano il peso preponderante dell'area centrale nella geografia degli affitti brevi. Anche il quartiere di Partanna-Mondello presenta valori elevati con 1.308 annunci e il 12,7% sul totale (figura 17)<sup>4</sup>.

Una quota molto consistente dell'offerta si concentra dunque in solamente quattro dei venticinque quartieri che compongono il territorio urbano: Tribunali-Castellammare, Palazzo Reale-Monte di Pietà, Politeama e Partanna-Mondello insieme rappresentano circa il 72,3% del totale comunale. Sono in larga parte le stesse aree che, tra il 2017 e il 2024, mostrano anche gli incrementi più marcati in termini assoluti di annunci attivi (figura 18): in particolare Palazzo Reale-Monte di Pietà registra un aumento di 805 annunci, seguito da Tribunali-Castellammare (+783). Valori di crescita elevati si registrano inoltre nei quartieri Politeama (+495), Partanna-Mondello (+306), Oreto-Stazione (+298), e Zisa (+260), a conferma di una dinamica di espansione che interessa non solo l'area più centrale, ma anche alcuni quartieri di cintura immediatamente adiacenti e l'area più prossima alla spiaggia di Mondello.

---

<sup>4</sup> Le percentuali riportate nelle mappe di quartiere sono calcolate sul totale degli annunci geocodificati e attribuiti tramite spatial join ai confini di quartiere; tale totale può differire leggermente dal totale comunale riportato nelle tabelle aggregate.

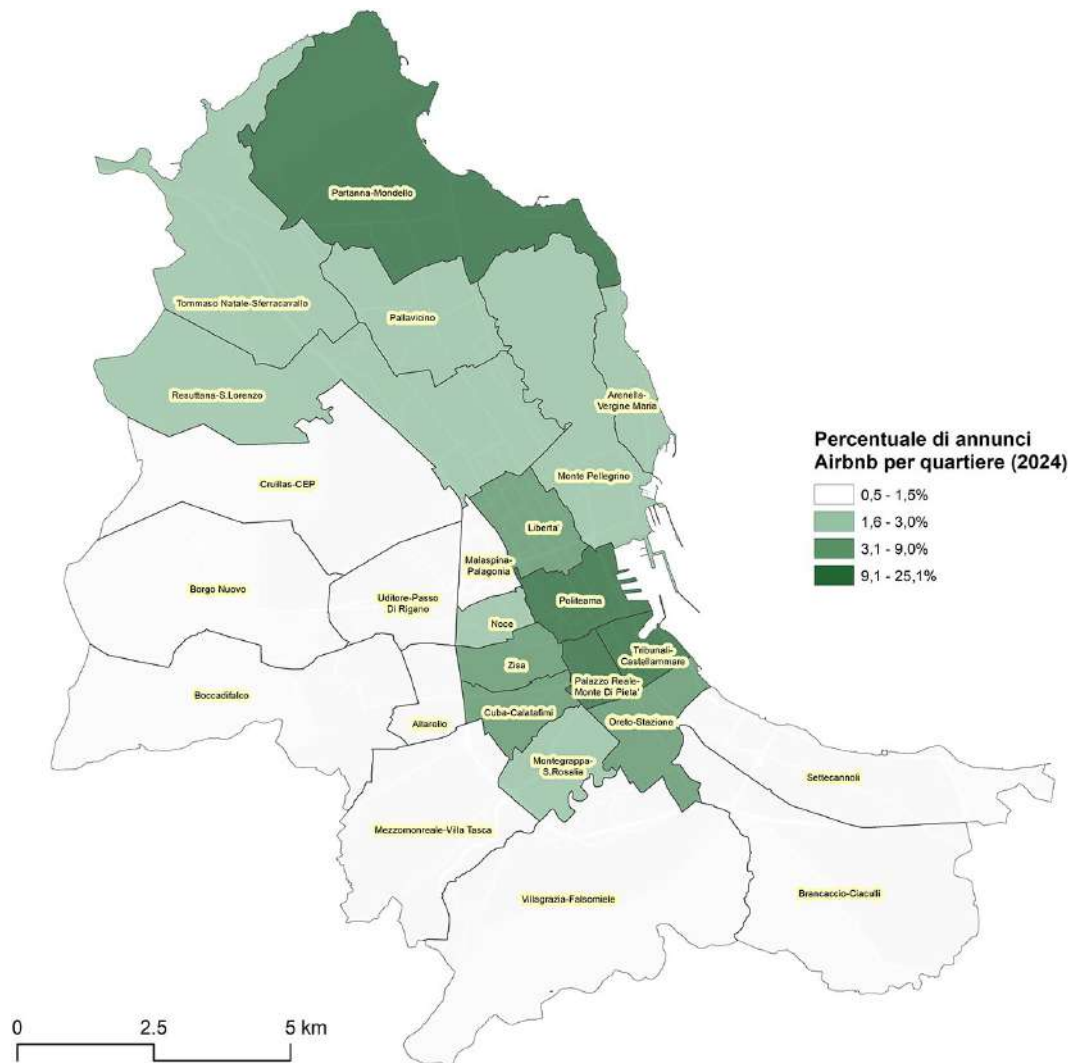


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Se leggiamo la crescita in termini relativi (figura 19), la geografia dell'espansione appare diversa da quella che emerge guardando ai soli incrementi assoluti. Le variazioni percentuali più elevate non si concentrano nei quartieri centrali, ma tendono a emergere dove nel 2017 l'offerta era meno consistente e ogni nuovo annuncio pesa di più sul totale di partenza. In questa prospettiva, alcuni quartieri come Arenella-Vergine Maria (+325,0%), Altarello (+300,0%) e Uditore-Passo di Rigano (+250,0%) mostrano aumenti estremamente marcati, con variazioni comprese tra il 200% e il 325%. Altri quartieri si attestano su incrementi compresi tra il 100,1% e il 200,0%, come Zisa, Settecannoli, Oreto-Stazione e Brancaccio-Ciaculli, a dimostrazione di una diffusione dell'offerta che si estende oltre il nucleo più centrale e coinvolge anche aree più periferiche.

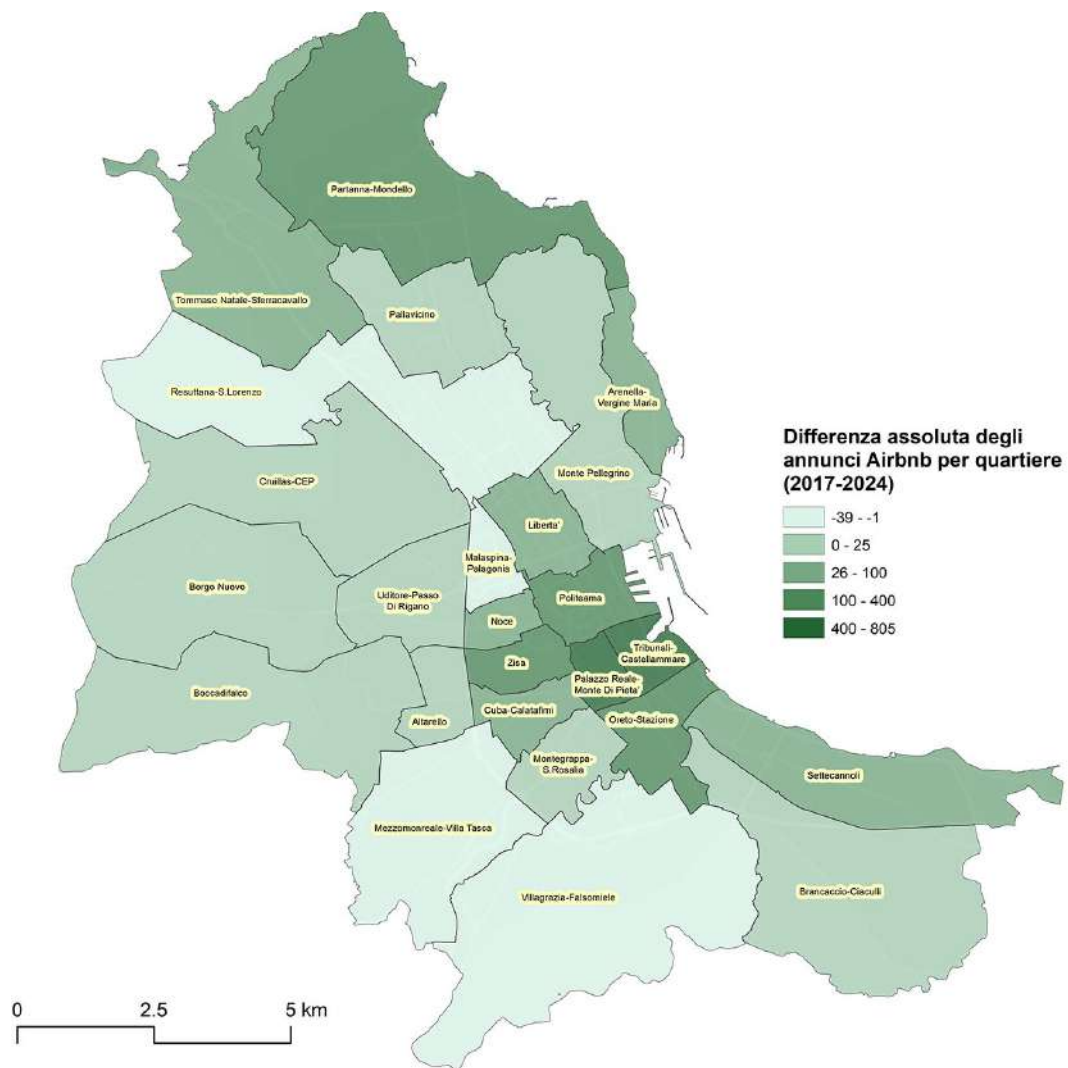


Figura 18 – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

Nel resto del territorio comunale la crescita appare relativamente più contenuta ma tutt'altro che trascurabile: i quartieri centrali hanno avuto una crescita inferiore ma parimenti rilevante (+50,1-100,0%). La maggior parte dei restanti quartieri si è attestata su variazioni comprese fra lo +0,1% e il +100%, suggerendo un aumento graduale e differenziato. Infine, il quartiere Malaspina-Palagonia e i quartieri più periferici di Resuttana-San Lorenzo, Mezzomonreale-Villa Tasca e Villagrazia-Falsomiele presentano valori in contrazione (tra -33% e 0%, figura 19).

In questo quadro, è interessante osservare che alcune delle aree che registrano gli incrementi più marcati in termini assoluti di annunci Airbnb coincidono con le zone in cui, tra il 2017 e il

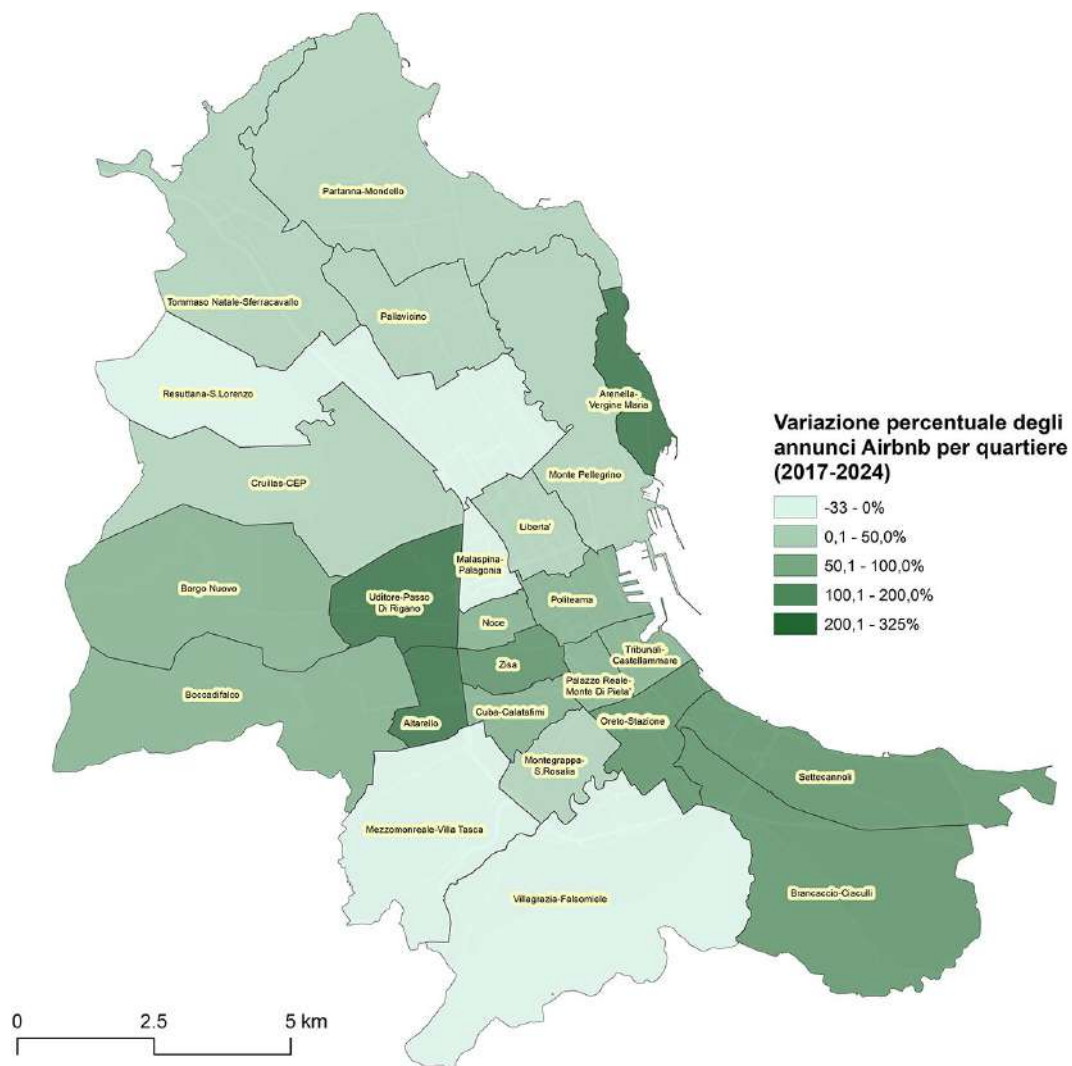


Figura 19 – *Variatione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

2024<sup>5</sup>, i prezzi medi di compravendita sono cresciuti più rapidamente (figura 20). In particolare, le variazioni più elevate (classe 15,1-23,4%) interessano alcune zone OMI<sup>6</sup> localizzate nella porzione settentrionale del Comune e in prossimità dell'area centrale, che in più casi rientrano anche tra quelle caratterizzate da un forte aumento dell'offerta Airbnb (Partanna-Mondello, Politeama, Tribonali-Castellammare). Pur trattandosi di un'evidenza descrittiva che

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

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

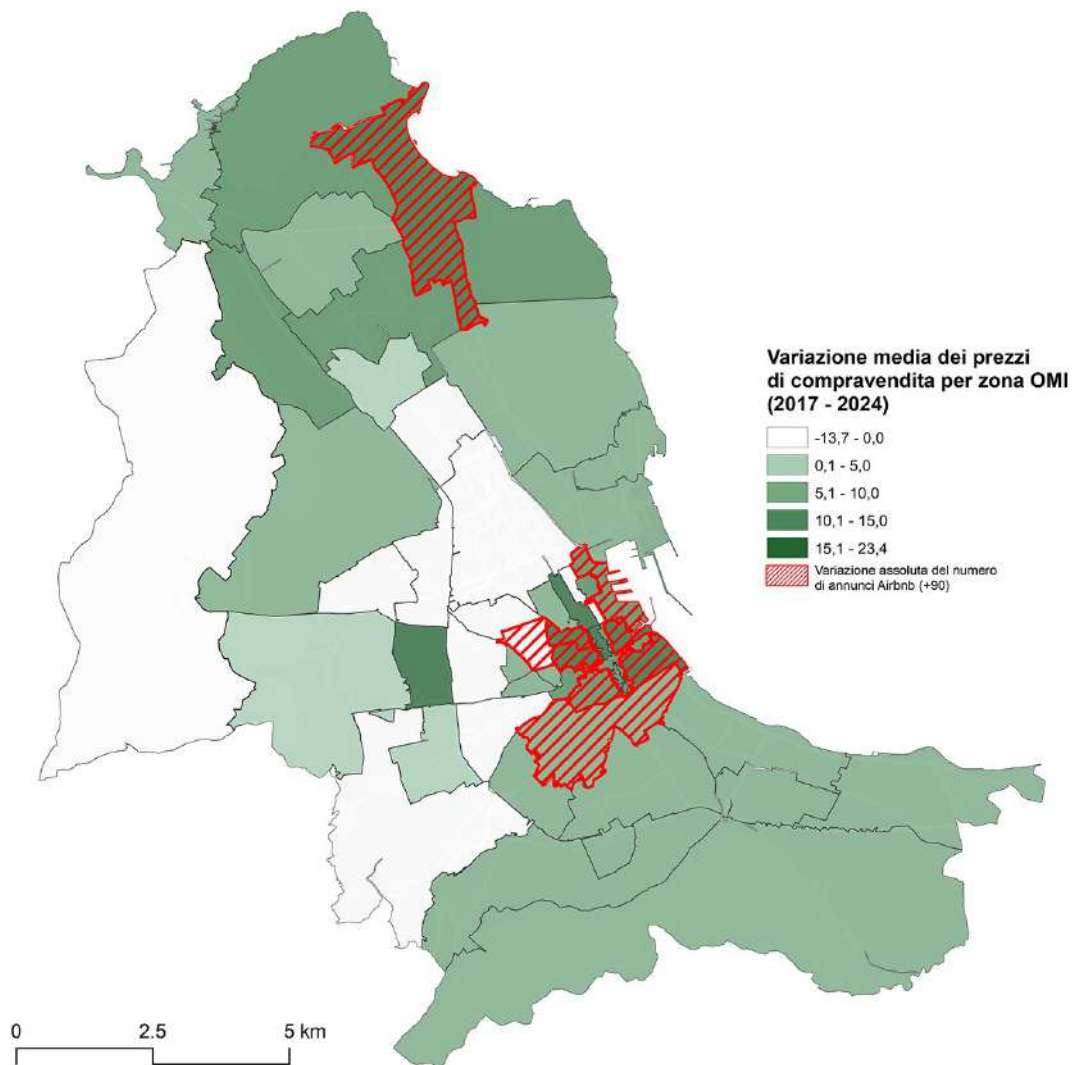


Figura 20 – *Variatione percentuale dei valori medi di compravendita per zona OMI, 2017-2024*

richiede cautela interpretativa, questa sovrapposizione suggerisce la possibile correlazione fra dinamiche di crescita del mercato immobiliare e di intensificazione degli affitti brevi in specifici ambiti urbani.

Se prendiamo in esame le prestazioni economiche degli annunci, anche a Palermo si registra un aumento complessivo delle tariffe, pur con differenze territoriali nette. Come già osservato, la tariffa media giornaliera (ADR) è cresciuta in modo diffuso, ma nel 2024 presentava livelli più contenuti in molti quartieri residenziali e periferici, che si collocano nelle classi inferiori della distribuzione (31-36 €/notte e 37-48 €/notte). La mappa restituisce tuttavia una geografia dei prezzi fortemente polarizzata: i due quartieri che ricadono nella fascia massima (80-134 €/notte)

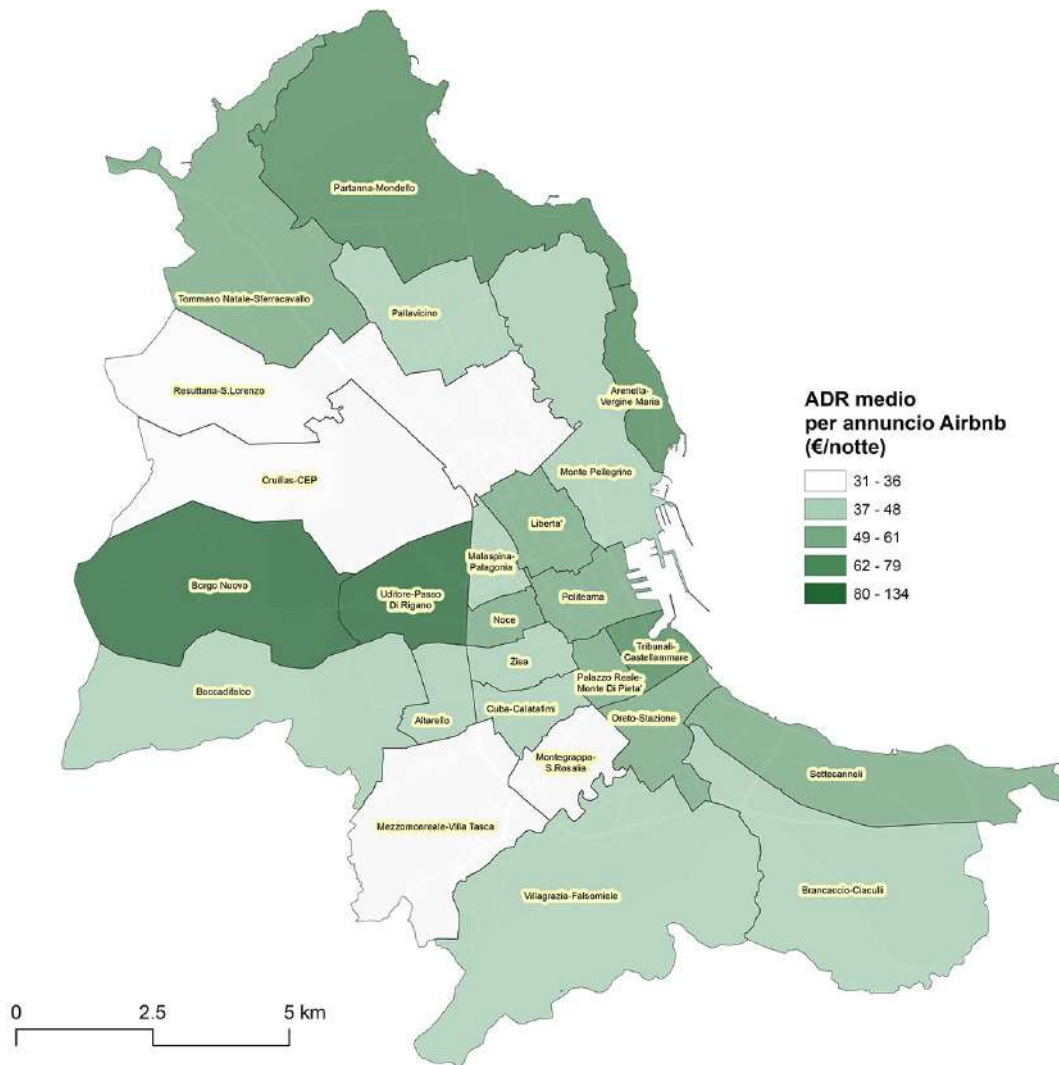


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

sono Uditore-Passo di Rigano e Borgo Nuovo, un dato che tuttavia risente anche della presenza di un numero limitato di annunci con tariffe elevate, in grado di innalzare la media di quartiere. Un livello elevato caratterizza anche il quartiere del centro storico Tribunali-Castellammare e i quartieri della costa settentrionale Partanna-Mondello e Arenella-Vergine Maria (62-79 €/notte). Nella terza classe (49-61 €/notte) si collocano gli altri quartieri centrali (Palazzo Reale-Monte di Pietà e Politeama) e alcuni dei quartieri della fascia circostante (figura 21).

Il quadro relativo al tasso di occupazione conferma la geografia fortemente polarizzata del fenomeno (figura 22). Nel 2024 i valori più elevati (0,36-0,49) si addensavano infatti nei quartieri centrali Tribunali-Castellammare, Palazzo Reale-Monte di Pietà e Politeama e Oreto-Stazione,

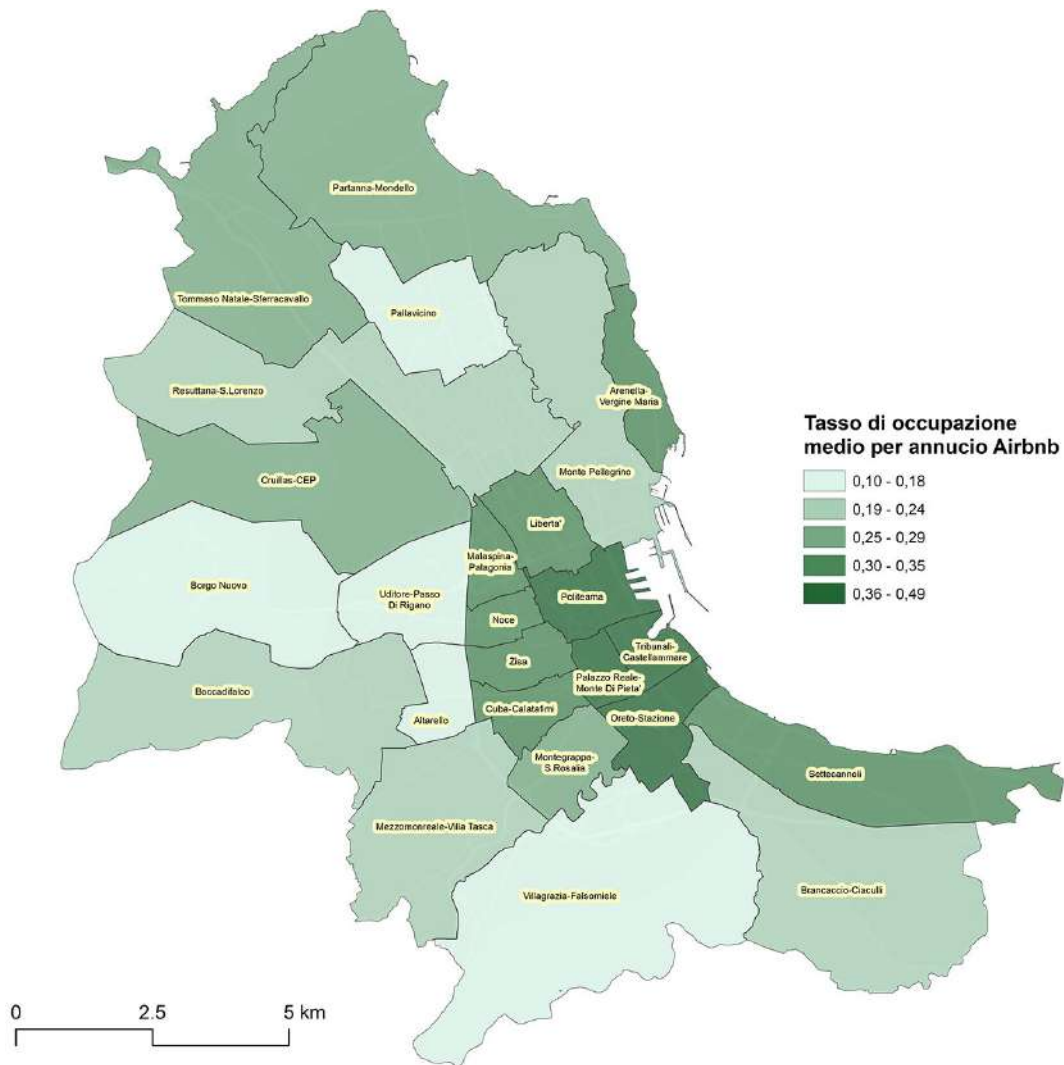


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

mentre livelli alti (0,30-0,35) interessavano le aree immediatamente contigue, fra cui Libertà. Ne emerge un chiaro gradiente centro-periferia: allontanandosi dal nucleo urbano i tassi tendono a ridursi e si collocano più spesso nelle classi inferiori (figura 22).

La distribuzione dei ricavi medi per annuncio (figura 23) ricalca in parte la geografia osservata per l'ADR e per il tasso di occupazione, confermando che le aree con tariffe più elevate tendono anche a generare incassi annui più alti. Nel 2024 i valori maggiori si concentravano da una parte nei due quartieri del centro storico, Tribunali-Castellammare (11.897 €/anno) e Palazzo Reale-Monte di Pietà (10.084 €/anno), dall'altra nei due quartieri del settore nord con affaccio costiero già citati, ovvero Partanna-Mondello (9.850 €/anno) e Arenella-Vergine Maria (9.175

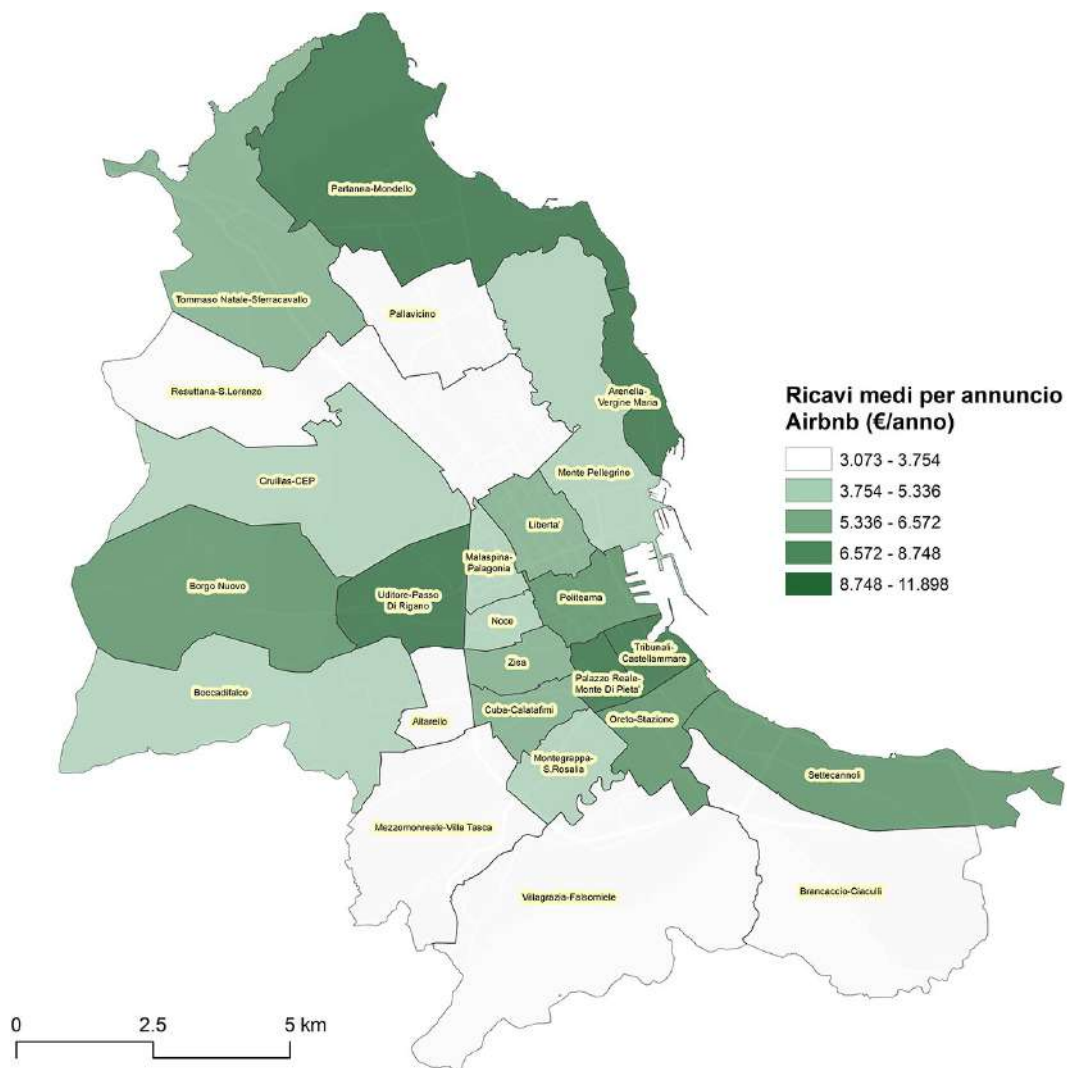


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

€/anno). Come per l'ADR, si nota tuttavia che alcuni quartieri con pochi annunci possono presentare valori medi elevati (ad esempio Uditore-Passo di Rigano), suggerendo che in contesti con un'offerta numericamente limitata la media possa essere influenzata dalla presenza di poche unità particolarmente performanti. I valori più bassi si registrano invece nei quartieri periferici del settore nord-occidentale e sud-orientale (3.754 €/anno ad Altarello, 3.373 €/anno a Villagrazia-Falsomiele, 3.365 €/anno a Brancaccio-Ciaculli, 3.360 €/anno a Resuttana-San Lorenzo, 3.349 €/anno a Pallavicino, 3.073 €/anno a Mezzomonreale-Villa Tasca).

Dal punto di vista della distribuzione temporale dell'offerta, anche a Palermo si osserva una marcata stagionalità. Nel 2024 il numero di unità attive mensilmente sulla piattaforma ha registrato

una lieve flessione tra gennaio e febbraio (da 6.718 a 6.627 annunci), per poi avviare una crescita pressoché continua nei mesi successivi, che ha raggiunto il massimo a settembre (8.123 unità). Dopo il picco di fine estate, l'offerta si è ridotta gradualmente nel corso dell'autunno, chiudendo l'anno su valori comunque elevati (7.639 unità a dicembre) (figura 24).



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

Per quanto riguarda le prestazioni, gennaio e febbraio sono risultati i mesi meno favorevoli del 2024: il tasso medio di occupazione si è attestato rispettivamente a 0,19 e 0,20 (figura 25) e le notti complessive prenotate hanno toccato i minimi annuali (36.003 a gennaio e 35.769 a febbraio), con una media di circa 5,4 notti al mese per annuncio (figure 26 e 27). Su livelli contenuti si sono collocate anche le tariffe medie giornaliere, attorno ai 78 €/notte (figura 27). Il quadro è invece cambiato dalla primavera in avanti: a differenza di altre città italiane, dove i picchi tendono a distribuirsi tra primavera e autunno, a Palermo l'apice della domanda si è concentrato nei mesi estivi. Il punto più alto si è registrato infatti ad agosto, quando si sono osservati i massimi sia in termini di occupazione (0,58) sia di notti prenotate (126.939), accompagnati da circa 15,8 notti medie per annuncio e da un ADR che supera i 108 €/notte; valori molto alti si sono mantenuti anche a settembre (figure 25-27). Dopo ottobre la dinamica si è invertita: a novembre e dicembre si è assistito a un calo marcato, con tassi di occupazione pari a 0,24 e 0,21 e un ritorno a livelli più bassi sia delle notti prenotate sia delle tariffe (figure 25-27).

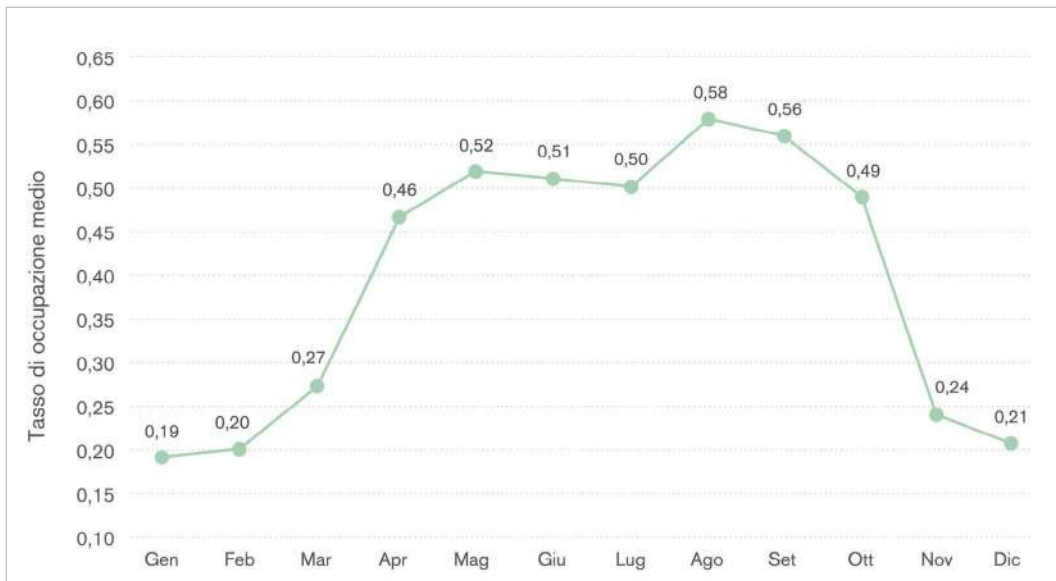


Figura 25 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio, anno 2024



Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

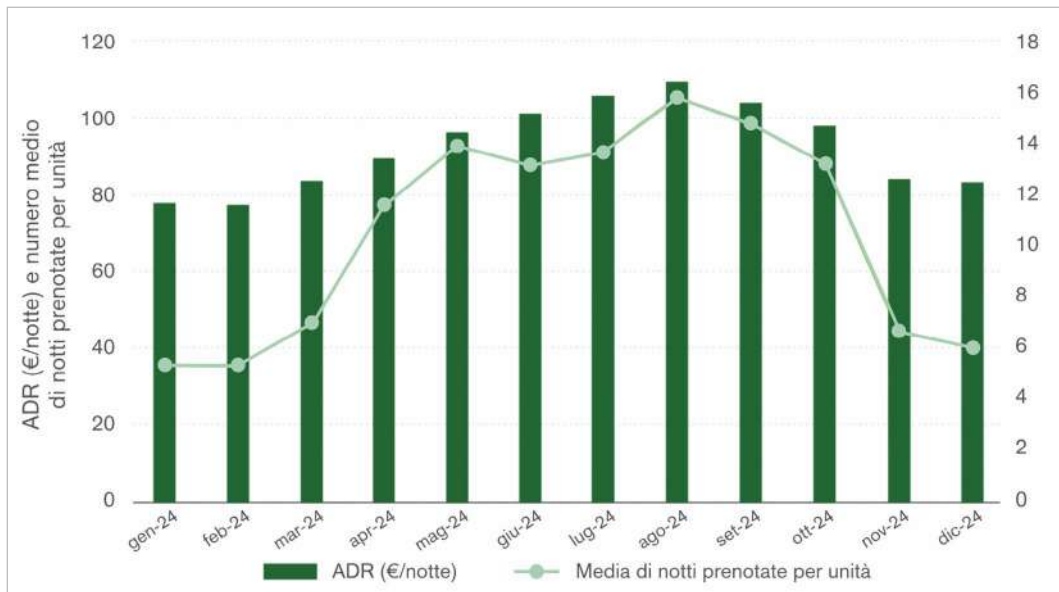


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024



## **PARTE 2**

---

Airbnb nell'area metropolitana  
di Palermo



## 2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

### Nota terminologica

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

Per costruire un'analisi sul mercato degli affitti brevi a Palermo può essere utile spingersi oltre i confini comunali: la città si intreccia infatti con una densa cintura di comuni limitrofi e con dinamiche che hanno una scala metropolitana. In questa sezione, guarderemo quindi al sistema locale del lavoro (SLL<sup>7</sup>), un'unità statistica che comprende Palermo (CM) e diversi altri comuni attorno alla città (OM).

Nel 2024 l'offerta complessiva nel SLL palermitano ha raggiunto 12.786 annunci attivi, con 50.735 posti letto disponibili. Rispetto al 2017, l'incremento è stato pari a +54,3% in termini di annunci (da 8.284 a 12.786) e a +52,3% in termini di posti letto (da 33.323 a 50.735). Anche nei soli comuni OM la crescita è stata sostenuta: gli annunci sono passati da 1.388 a 2.293 (+65,2%) e i posti letto da 6.493 a 10.385 (+59,9%).

Palermo (CM) resta il principale polo dell'offerta: nel 2024 ha ospitato 10.493 annunci, pari a circa l'82,1% del totale del SLL (nel 2017 erano 6.896, circa l'83,2%). Sul versante della domanda, il capoluogo concentra la quota maggiore di notti prenotate: nel 2024 a Palermo se ne registravano 997.198 sulle 1.103.455 dell'intero SLL (circa il 90,4%); nel 2017 la quota era

---

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

leggermente più alta (308.890 su 339.683, circa 90,9%), segnalando una moderata ma leggermente crescente diffusione dell'utilizzo della piattaforma anche nei comuni OM (tabella 7). Dal punto di vista delle prestazioni, tra il 2017 e il 2024 il numero medio annuo di notti prenotate per annuncio è aumentato in modo marcato in entrambi i livelli territoriali: nel SLL è passato da 41 a 86 (+110,5%), mentre nei comuni OM da 22 a 46 (+108,9%); nel Comune di Palermo, infine, tale media è cresciuta da 45 a 95 (+112,2%). In parallelo, sono migliorati anche i tassi di occupazione: nel SLL sono passati da 0,16 a 0,37 (+131,9%), nei comuni OM da 0,08 a 0,20 (+149,3%), e a Palermo da 0,17 a 0,40 (+129,9%). La crescita delle prestazioni si è poi accompagnata a un aumento delle tariffe: l'ADR medio nel SLL è salito da 63 a 100 €/notte (+57,7%), mentre nei comuni OM è passato da 81 a 125 €/notte (+53,6%) e a Palermo da 61 a 97 €/notte (+57,9%).

Pur considerando l'inflazione, questo insieme di dinamiche si è tradotto in un incremento fortemente marcato della redditività e del giro d'affari. I ricavi medi per annuncio nel SLL sono aumentati da 2.589 a 8.592 €/anno (+231,9%); nei comuni OM sono passati da 1.798 a 5.770 €/anno (+220,9%); nel Comune di Palermo da 2.748 a 9.209 €/anno (+235,1%). A livello aggregato, i ricavi totali sono cresciuti da 21,4 a 109,9 milioni di euro nel SLL (+412,2%), e da 2,5 a 13,2 milioni nei comuni OM (+430,1%), mentre Palermo è passata da 19 a 96,6 milioni (+409,8%) (tabella 7).

Variabile	Palermo (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	%	2017	2024	%	2017	2024	%
N° di annunci	6.896	10.493	+52,2%	1.388	2.293	+65,2%	8.284	12.786	+54,3%
Posti letto	26.830	40.350	+50,4%	6.493	10.385	+59,9%	33.323	50.735	+52,3%
Notti prenotate	308.890	997.198	+222,8%	30.793	106.257	+245,1%	339.683	1.103.455	+224,8%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	45	95	+112,2%	22	46	+108,9%	41	86	+110,5%
Tasso di occupazione medio	0,17	0,40	+129,9%	0,08	0,20	+149,3%	0,16	0,37	+131,9%
ADR (€/notte)	61	97	+57,9%	81	125	+53,6%	63	100	+57,7%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	2.748	9.209	+235,1%	1.798	5.770	+220,9%	2.589	8.592	+231,9%
Ricavi totali (mln, €)	19,0	96,6	+409,8%	2,5	13,2	+430,1%	21,4	109,9	+412,2%

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

Se guardiamo alla scala del SLL e degli OM, il quadro evidenzia una forte disomogeneità territoriale (figura 28). In diversi comuni il fenomeno è assente o marginale: nel 2024 alcuni territori non presentavano annunci attivi (Camporeale, Roccamena, Ventimiglia di Sicilia, Bolognetta, Marineo, Villafrati, Baucina, Cefalà Diana, Godrano, Mezzojuso, Ciminna), mentre altri si collocavano nella classe più bassa (1-20), segnalando una presenza molto limitata della piattaforma. All'estremo opposto, si distinguono alcuni comuni in cui l'offerta risulta più consistente. Escludendo il Comune di Palermo, nel 2024 i comuni con il numero più elevato di annunci attivi nel SLL palermitano erano Terrasini (553 annunci) e Carini (386 annunci), seguiti da Cinisi (369 annunci) e Monreale (200 annunci). Nel complesso, la mappa suggerisce che la diffusione di Airbnb sia più marcata nei comuni prossimi al capoluogo e lungo l'asse costiero

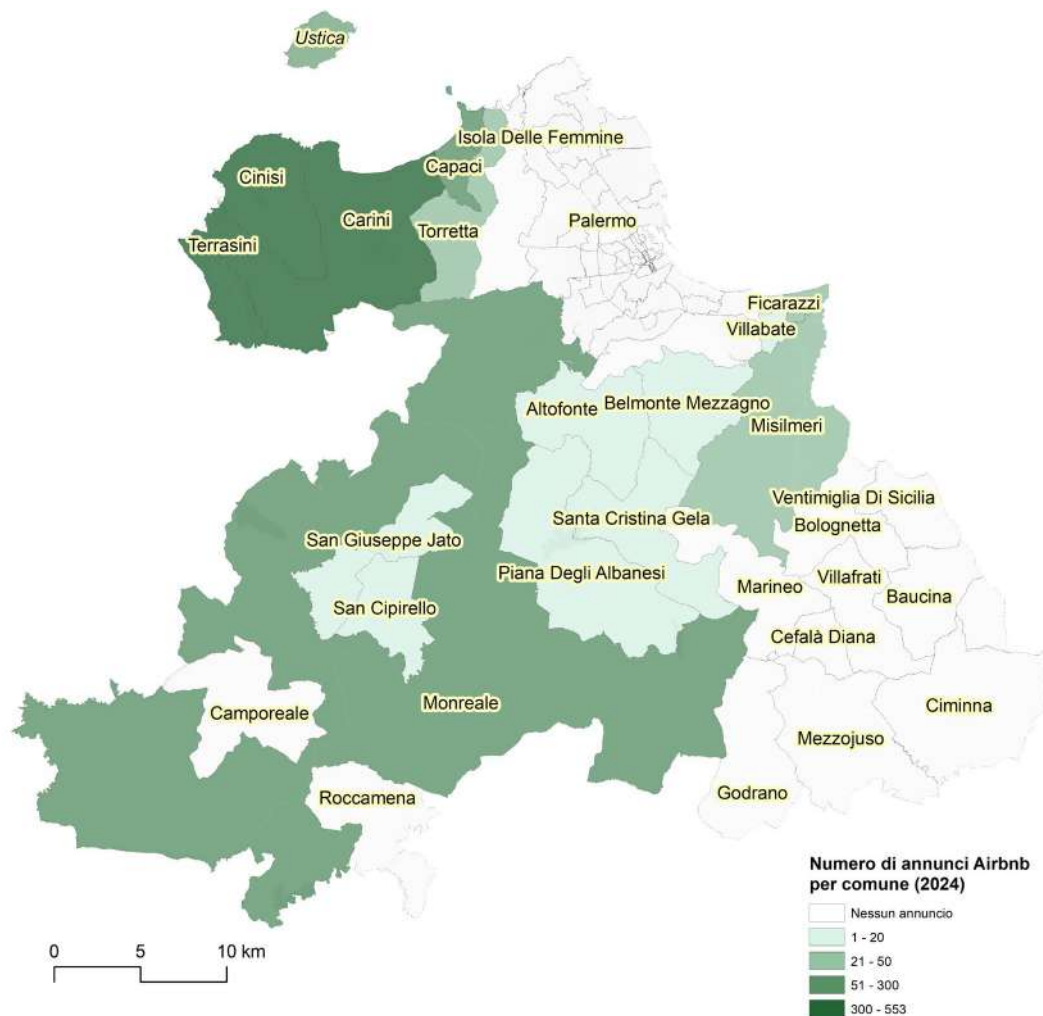


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per Comune OM, anno 2024

nord-occidentale, dove la combinazione tra accessibilità, attrattività turistica e prossimità a Palermo può aver esercitato un effetto di traino (figura 28).

All'interno di questo quadro, può essere utile un breve approfondimento su tre comuni OM che, per ragioni diverse, aiutano a leggere la diffusione degli affitti brevi al di fuori di Palermo: Carini, Monreale e Ustica. Carini rappresenta un caso significativo per la sua prossimità al capoluogo, per la consistenza dell'offerta e perché appartiene a quel gruppo di comuni dell'asse costiero nord-occidentale in cui il fenomeno di diffusione di alloggi Airbnb risultava più marcato. Monreale combina una vicinanza funzionale a Palermo con una forte attrattività autonoma, legata alla presenza del Duomo (parte del percorso UNESCO) e al valore paesaggistico dell'area; Ustica, infine, è stata scelta perché testimonia come tali dinamiche si innestino in un contesto insulare non riconducibile alla "cintura" metropolitana.

Variabile	Carini			Monreale			Ustica		
	2017	2024	%	2017	2024	%	2017	2024	%
N° di annunci	207	386	+86,5%	169	200	+18,3%	127	147	+15,7%
Posti letto	1.135	2.075	+82,8%	710	815	+14,8%	526	600	+14,1%
Notti prenotate	5.113	20.612	+303,1%	3.752	7.700	+105,2%	3.900	6.969	+78,7%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	25	53	+116,2%	22	38	+73,4%	31	47	+54,4%
Tasso di occupazione medio	0,15	0,28	+86,7%	0,13	0,20	+53,8%	0,14	0,30	+114,3%
ADR (€/notte)	18	63	+247,3%	15	36	+142,6%	25	60	+137,7%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	451	3.385	+650,8%	326	1.373	+320,6%	2.931	5.718	+95,1%
Ricavi totali (mln, €)	0,1	1,3	+1300,0%	0,1	0,3	+397,8%	0,4	0,8	+125,8%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Carini, Monreale e Ustica, 2017-2024

Tra il 2017 e il 2024 gli indicatori di domanda e performance sono cresciuti in modo netto nei contesti selezionati, a conferma della progressiva strutturazione del mercato degli affitti brevi anche al di fuori del Comune di Palermo (tabella 8). A Carini, in particolare, l'espansione è evidente sia sul lato dell'offerta sia su quello della domanda: il numero di annunci è passato da 207 a 386 (+86,5%), mentre le notti prenotate sono cresciute da 5.113 a 20.612 (+303,1%). In parallelo sono aumentate le notti medie per annuncio (da 25 a 53; +116,2%) e il tasso di occupazione

(da 0,15 a 0,28; +86,7%). I dati economici restituiscono la trasformazione più marcata: l'ADR sale da 18 a 63 €/notte (+247,3%) e i ricavi medi per annuncio sono passati da 451 a 3.385 €/anno (+650,8%), indicando un forte incremento della capacità di generare reddito.

Monreale mostra una traiettoria di crescita più moderata in termini di numerosità, ma significativa nelle prestazioni: gli annunci sono aumentati da 169 a 200 (+18,3%), mentre le notti prenotate sono raddoppiate (da 3.752 a 7.700; +105,2%). Sono cresciute anche le notti medie per annuncio (da 22 a 38; +73,4%) e l'occupazione (da 0,13 a 0,20; +53,8%). Anche in questo caso, le tariffe sono aumentate in modo consistente (ADR da 15 a 36 €/notte; +142,6%) e con esse i ricavi medi annui per annuncio (da 326 a 1.373 €/anno; +320,6%).

Il caso di Ustica mostra come anche nel contesto territoriale di una piccola isola il fenomeno di Airbnb possa intensificarsi rapidamente. Se il numero di annunci è cresciuto da 127 a 147 (+15,7%) e i posti letto da 526 a 600 (+14,1%), la domanda è aumentata invece in modo più marcato: le notti prenotate sono passate da circa 3.900 a 6.969 (+78,7%), mentre il numero medio di notti prenotate per annuncio è salito da 31 a 47 (+54,4%). In parallelo, è migliorata sensibilmente anche l'occupazione, che è passata da 0,14 a 0,30 (+114,3%). L'aumento delle prestazioni si è accompagnato a un incremento netto delle tariffe: l'ADR è cresciuto da 25 a 60 €/notte (+137,7%). Ne è derivato un rafforzamento della redditività media, con i ricavi per annuncio che sono passati da 2.931 a 5.718 €/anno (+95,1%) e i ricavi totali da 0,4 a 0,8 milioni di euro (+125,8%), confermando una crescita significativa del giro d'affari legato agli affitti brevi anche nel contesto usticese.

## USTICA

unità: 147 [+15,7%]  
media di notti per annuncio: 47 [+54,4%]  
ADR (€ /notte): 60 [+137,7%]  
tasso di occupazione: 0,30 [+114,3%]

## PALERMO

unità: 10.493 [+52,2%]  
media di notti per annuncio: 95 [+112,2%]  
ADR (€ /notte): 97 [+57,9%]  
tasso di occupazione: 0,40 [+129,9%]

## CARINI

unità: 386 [+86,5%]  
media di notti per annuncio: 53 [+116,2%]  
ADR (€ /notte): 63 [+247,3%]  
tasso di occupazione: 0,28 [+86,7%]

## MONREALE

unità: 200 [+18,3%]  
media di notti per annuncio: 38 [+73,4%]  
ADR (€ /notte): 36 [+142,6%]  
tasso di occupazione: 0,20 [+53,8%]

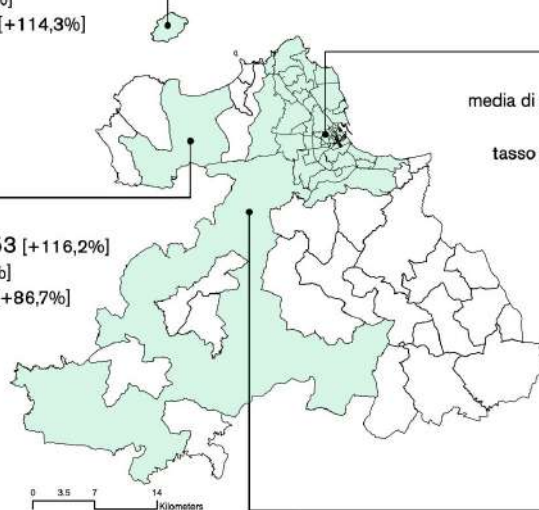


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Palermo, 2017-2024

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

Nel 2024 il mercato Airbnb nel SLL di Palermo contava 6.764 *host* attivi, ossia 2.086 in più rispetto al 2017 (+44,6%). Nei soli comuni del mercato OM l'aumento è stato analogo: 1.346 *host* nel 2024, con un incremento di 402 unità sul 2017 (+42,6%). La struttura del mercato restava dominata dagli *small host* (1-2 unità), che nel 2024 rappresentavano la quota più ampia sia nel SLL sia in OM (78% e 77% degli *host*). I *medium host* pesavano per 18,6% nel SLL e 15,6% in OM. I *large host* (più di 10 unità) rimanevano inoritari, ma non trascurabili: 153 nel SLL (2,3%) e 82 in OM (6,1%). In termini dinamici, la crescita dei *large host* è stata significativa tra 2017 e 2024 (+88,9% nel SLL; +156,2% in OM).



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

Pur essendo numericamente pochi, i *large host* hanno un ruolo rilevante nell'offerta e, soprattutto, nei risultati economici. Nel 2024 gestivano 1.785 unità nel SLL (14,0% del totale) e 404 unità negli OM (17,6%). Questa concentrazione si riflette nei ricavi: nel SLL i *large host* intercettavano circa 21,9 milioni di euro (pari al 20% dei 109,9 milioni complessivi), mentre negli OM arrivavano a circa 4,4 milioni di euro, ossia un terzo dei 13,2 milioni totali.

La figura 30 mette quindi in evidenza due profili: nel SLL (fortemente trainato dal capoluogo) i ricavi risultavano distribuiti in modo relativamente più equilibrato tra *small* e *medium host*, mentre nei comuni OM la quota dei *large host* risultava più incisiva, arrivando a rappresentare circa un terzo dei ricavi complessivi. Coerentemente, nel 2024 gli annunci dei *large host* mostravano livelli elevati di remunerazione: ricavi medi annui per unità pari a 12.256 euro nel SLL e 10.834 euro negli OM, con crescite molto marcate rispetto al 2017 (+317,1% e +295,2%). Anche le tariffe medie erano alte, soprattutto fuori dal capoluogo: 125 euro/notte per i *large host* nel SLL e 169 euro/notte negli OM.



# **APPENDICE 1**

---

Palermo e il suo sistema locale  
del lavoro



PORTO EMANUELE II

Foto | Xerones

Palermo è al centro di un sistema locale del lavoro (SLL) che comprende il capoluogo e un insieme articolato di altri 28 comuni dell'area metropolitana (figura A.1), estendendosi su un territorio eterogeneo di 1.523 km<sup>2</sup>, che include sia aree costiere ad alta vocazione turistica sia ambiti più periferici con caratteristiche semi-rurali.

Dal punto di vista demografico, il SLL di Palermo presenta dinamiche relativamente stabili, con una popolazione complessiva che si mantiene su valori poco inferiori al milione di abitanti (per una popolazione residente complessiva al 2023 di 888.583 abitanti). Il comune capoluogo concentra la quota largamente maggioritaria della popolazione, seguito da alcuni centri di medie dimensioni dell'area metropolitana (tra cui Monreale, Carini e Misilmeri), che svolgono un ruolo rilevante nella struttura territoriale del sistema.



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

Sotto il profilo del mercato del lavoro, l'area palermitana si caratterizza per una situazione di maggiore fragilità rispetto alla media nazionale. Il tasso di occupazione si mantiene su livelli sensibilmente inferiori a quelli italiani, mentre il tasso di disoccupazione risulta più elevato, giungendo a punte particolarmente elevate (oltre il 24%) nel periodo 2013-2017 e riflettendo criticità strutturali del contesto economico locale. Tali elementi contribuiscono a delineare un quadro in cui le attività legate al turismo, incluse le locazioni brevi, assumono un ruolo crescente come fonte di reddito integrativo o principale.

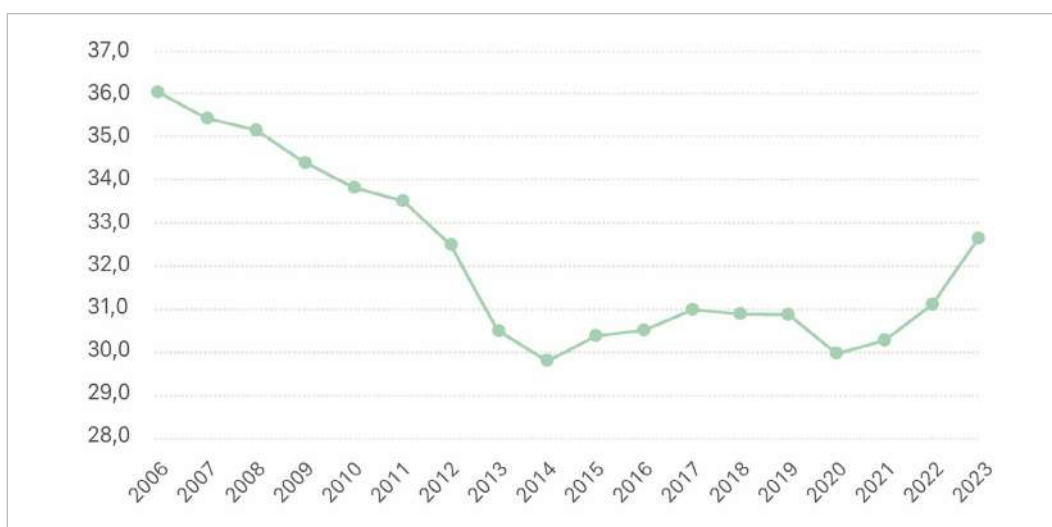


Figura A.2 – Tasso di occupazione, SLL di Palermo, 2006-2023

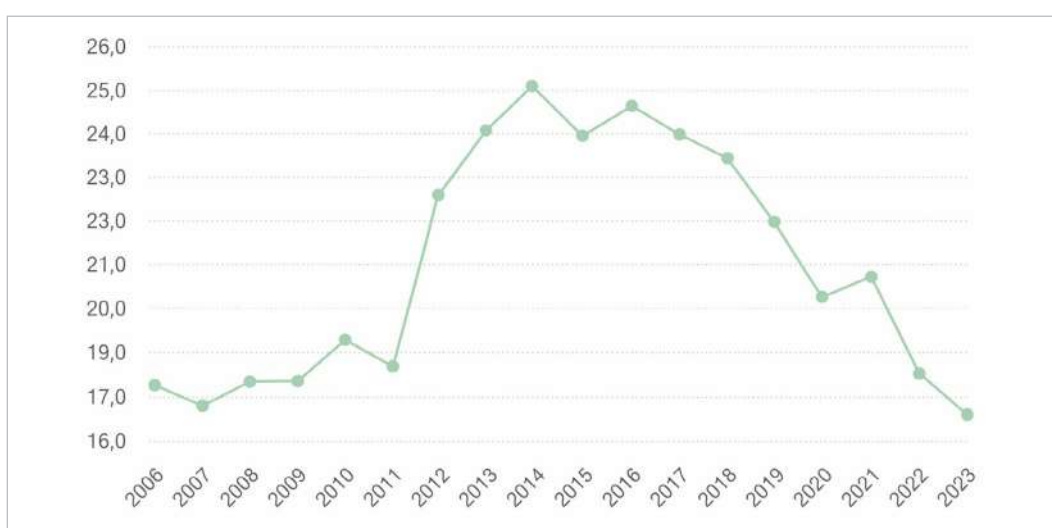


Figura A.3 – Tasso di disoccupazione, SLL di Palermo, 2006-2023

Dal punto di vista del mercato immobiliare, i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al periodo 2017-2024 descrivono, nel caso del SLL di Palermo, un quadro complessivamente caratterizzato da una sostanziale stabilità dei valori. I canoni di locazione mostrano incrementi contenuti nel corso del periodo considerato, mentre i valori di compravendita risultano in larga parte stabili, con alcune variazioni negative nelle fasce intermedie e periferiche. Il quadro si articola in maniera più differenziata se si considera il territorio comunale. In relazione alla città di Palermo, l'andamento dei canoni di locazione evidenzia una crescita moderata, particolarmente visibile nelle aree a maggiore attrattività urbana e turistica, ma complessivamente inferiore rispetto a quella osservata in altri contesti urbani italiani. Per quanto riguarda

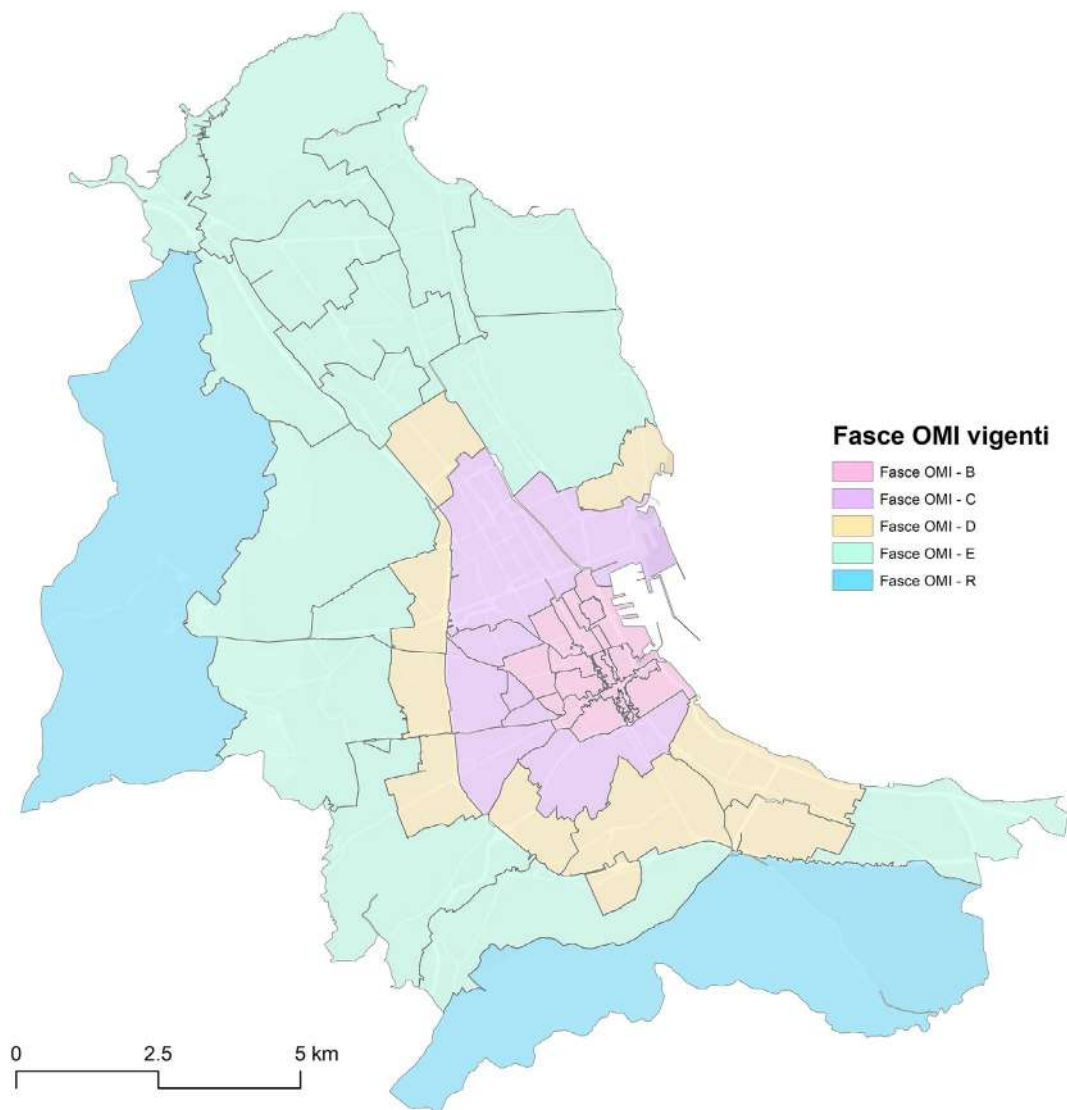


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, comune di Palermo

la compravendita, i dati mostrano una dinamica meno espansiva: a fronte di una sostanziale stabilità nella fascia centrale, si osservano variazioni contenute o lievemente negative nelle fasce semicentrali e periferiche.

Questo andamento suggerisce che il mercato immobiliare palermitano si caratterizzi per una dinamica più debole e meno orientata all'apprezzamento rispetto a quella riscontrabile in contesti urbani più dinamici, con effetti territorialmente differenziati e in parte selettivi (figure A.4, A.5 e A.6).

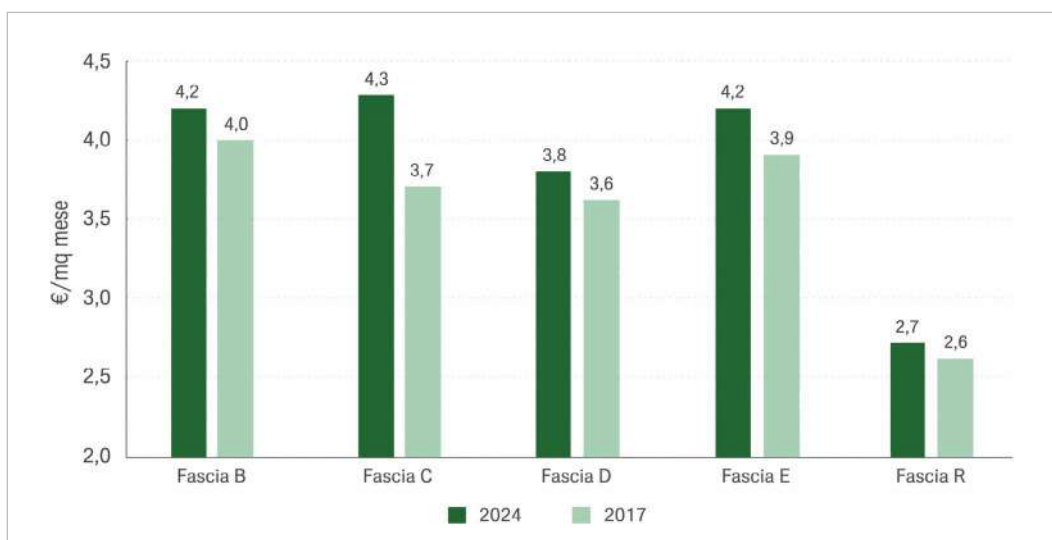


Figura A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, comune di Palermo, 2017-2024

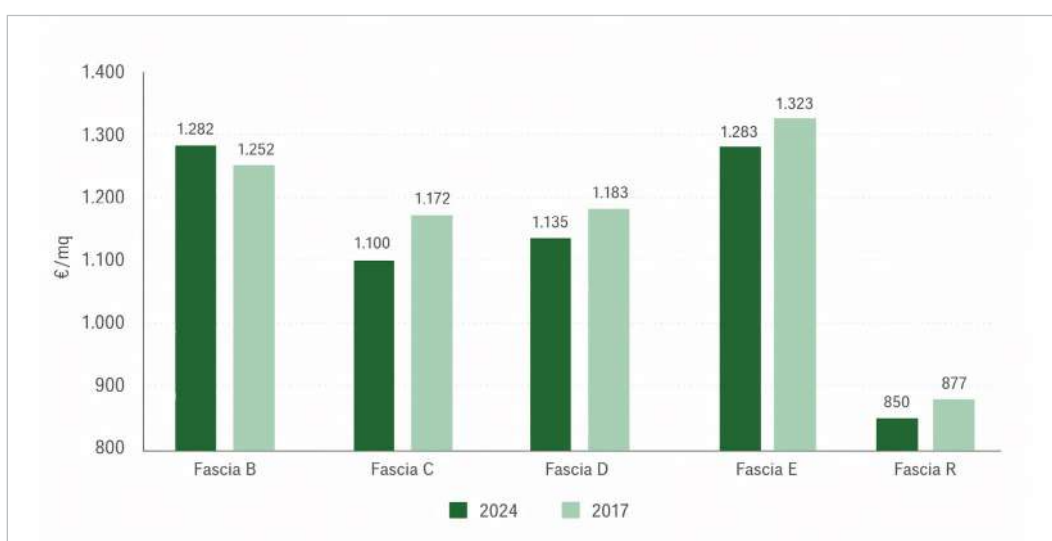


Figura A.6 – Valori medi di compravendita per fascia OMI, comune di Palermo, 2017-2024

In termini di offerta turistica, il quadro del sistema locale del lavoro di Palermo appare fortemente polarizzato. Il fulcro è rappresentato dal Comune di Palermo, che concentra la quota largamente prevalente dell'offerta ricettiva, sia alberghiera sia extra-alberghiera. Secondo i dati ufficiali Istat, nel 2024 nel Comune di Palermo si contavano 87 strutture alberghiere, per un totale di 8.259 posti letto, a fronte di un'offerta complessiva di 13.896 posti letto considerando l'insieme delle strutture ricettive.

Al di fuori del capoluogo, l'offerta turistica si distribuisce nei comuni del sistema locale del lavoro in modo più frammentato, con una presenza significativa soprattutto lungo l'asse costiero nord-occidentale e in alcuni centri a vocazione turistica, ma senza configurare poli di attrazione comparabili per dimensioni e intensità a quello del capoluogo.





## **APPENDICE 2**

---

Affitti brevi in Sicilia tra dati Airbnb  
e statistiche ufficiali



Nel sistema statistico ufficiale italiano, le strutture ricettive extra-alberghiere comprendono, secondo le definizioni Istat<sup>8</sup>, l'insieme degli esercizi che offrono ospitalità al di fuori del settore alberghiero tradizionale. Si tratta di un segmento particolarmente eterogeneo, caratterizzato da modalità gestionali e dimensioni differenti rispetto alle strutture alberghiere.

In tale contesto, il fenomeno degli affitti brevi analizzato in questo report può essere inquadrato nel più ampio insieme della ricettività extra-alberghiera; in particolare, Airbnb ha consentito l'entrata nel mercato ricettivo di un numero consistente di alloggi gestiti in forma imprenditoriale per soggiorni di breve durata, prevalentemente in forma di appartamenti, stanze private e intere abitazioni.

Grazie alla diffusione delle piattaforme digitali, la possibilità di condividere temporaneamente beni e servizi ha favorito una rapida espansione delle forme di ospitalità non tradizionali, portandole nel tempo a raggiungere dimensioni rilevanti. Tale evoluzione ha contribuito a modificare il modo di fare turismo, ampliando l'offerta ricettiva, diversificando l'esperienza di soggiorno e incidendo in misura crescente sulle dinamiche territoriali e sui mercati locali dell'alloggio. Tuttavia, per motivi non semplici da descrivere, il sistema statistico ufficiale sul turismo almeno finora ha seguito l'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi solo con grosse difficoltà, senza riuscire veramente a censire e registrare con tempestività il numero di alloggi effettivamente messi a disposizione dal mercato turistico – né tantomeno a seguirne le prestazioni dal punto di vista della capacità di ospitare clienti/turisti e di generare ricavi sul piano economico.

Alla luce di queste considerazioni, il confronto tra i dati ufficiali dell'ISTAT e quelli provenienti da Airbnb, pur presentando limiti di comparabilità (legati ad esempio al diverso metodo di calcolo e al diverso significato degli indicatori elementari), risulta particolarmente utile per analizzare l'evoluzione della ricettività extra-alberghiera (in particolare proprio quella che sfugge alle statistiche ufficiali) e per comprendere in che misura le nuove forme di ospitalità mediate da piattaforme digitali abbiano ridefinito il panorama turistico contemporaneo.

---

<sup>8</sup> <https://www.istat.it/informazioni-sulla-rilevazione/capacita-degli-esercizi-ricettivi/>

Attraverso “IstatData”, il data warehouse di ISTAT, è possibile accedere ai dati ufficiali derivanti dall'indagine sulla capacità degli esercizi ricettivi, una delle principali fonti statistiche che Istat mette a disposizione per analizzare l'offerta turistica ricettiva a diversi livelli territoriali, sino a quello comunale.

In tabella B.1, si riportano a livello regionale, provinciale e comunale (rispettivamente, per l'intera Sicilia, la provincia di Palermo e il Comune di Palermo) i principali dati ufficiali sulla capacità<sup>9</sup> e sul movimento degli esercizi ricettivi<sup>10</sup> pubblicati dall'Istat con riferimento all'anno 2024.

Variabile	Comune di Palermo				Provincia di Palermo				Regione Sicilia			
	N. eserc.	Letti	Presenze	Occup.	N. eserc.	Letti	Presenze	Occup.	N. eserc.	Letti	Presenze	Occup.
<b>Totale esercizi ricettivi</b>	770	13.896	1.964.765	38,74%	1.404	37.494	4.283.514	31,30%	7.694	193.515	17.348.238	24,56%
<b>Esercizi alberghieri</b>	87	8.259	1.425.846	47,30%	175	23.266	3.338.165	39,31%	1.150	106.804	12.697.494	32,57%
Alberghi 5 stelle, 5 stelle lusso, 4 stelle	38	5.576	-	-	78	17.618	2.678.892	41,66%	429	69.733	8.662.133	34,03%
Alberghi 3 stelle, Residenze turistico alberghiere	32	2.261	-	-	67	4.878	597.033	33,53%	577	33.515	3.702.935	30,27%
Alberghi 2 stelle e 1 stella	17	422	-	-	30	770	62.240	22,15%	144	3.556	332.426	25,61%
<b>Esercizi extra-alberghieri</b>	683	5.637	538.919	26,19%	1.229	14.228	945.349	18,20%	6.544	86.711	4.650.744	14,69%
Campeggi e villaggi turistici	1	105	-	-	9	2.689	100.652	10,26%	68	20.325	630.414	8,50%
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	364	3.071	-	-	602	5.476	461.273	23,08%	2.623	27.550	2.000.963	19,90%
Agriturismi	1	19	-	-	67	1.528	73.722	13,22%	626	13.512	679.461	13,78%
Ostelli per la gioventù, Case per ferie, Rifugi di montagna, Altri esercizi ricettivi n.a.c.	13	534	-	-	47	1.350	71.438	14,50%	252	6.110	198.264	8,89%
Bed and breakfast	304	1.908	-	-	504	3.185	238.264	20,50%	2.975	19.214	1.141.642	16,28%

Tabella B.1 – Capacità ricettiva e movimento dei clienti in Sicilia, Anno 2024. Dati Istat

I dati risultano disaggregati per tipologia di struttura ricettiva, distinguendo principalmente tra esercizi alberghieri ed extra-alberghieri. È all'interno della categoria degli esercizi extra-alberghieri e più in particolare nell'ambito degli “Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale” e “bed and breakfast” che si inserisce l'offerta di Airbnb.

Osservando la tabella è possibile di osservare in maniera più puntuale la composizione e i risultati dell'offerta turistica nei diversi contesti territoriali. Tra le variabili disponibili, assumono particolare rilevanza alcuni indicatori fondamentali per descrivere il mercato turistico: il numero di esercizi ricettivi, i posti letto e le presenze (cioè il numero delle notti trascorse dai clienti

<sup>9</sup> <https://siqua.istat.it/SIQual/visualizza.do?id=5000158>.

<sup>10</sup> <https://siqua.istat.it/SIQual/visualizza.do?id=5000159>.

negli esercizi), in quanto consentono di cogliere, rispettivamente, la consistenza numerica delle strutture, la capacità potenziale di accoglienza e l'effettivo utilizzo dell'offerta ricettiva da parte della domanda turistica.

Dai dati ufficiali diffusi dall'Istat, complessivamente sul territorio siciliano, risultano 7.694 esercizi ricettivi e 193.515 posti letto, suddivisi tra 1.150 esercizi alberghieri (con 106.804 posti letto) e 6.544 extra-alberghieri (con 86.711 posti letto). Nel comune di Palermo, il numero complessivo di esercizi ammonta a 770 (13.896 posti letto), classificati tra 87 esercizi alberghieri e 683 extra-alberghieri. Considerando l'offerta in termini di posti letto, risulterebbero 8.259 posti letto in esercizi alberghieri (59,4%) e 5.637 posti letto in esercizi extra-alberghieri (40,6%).

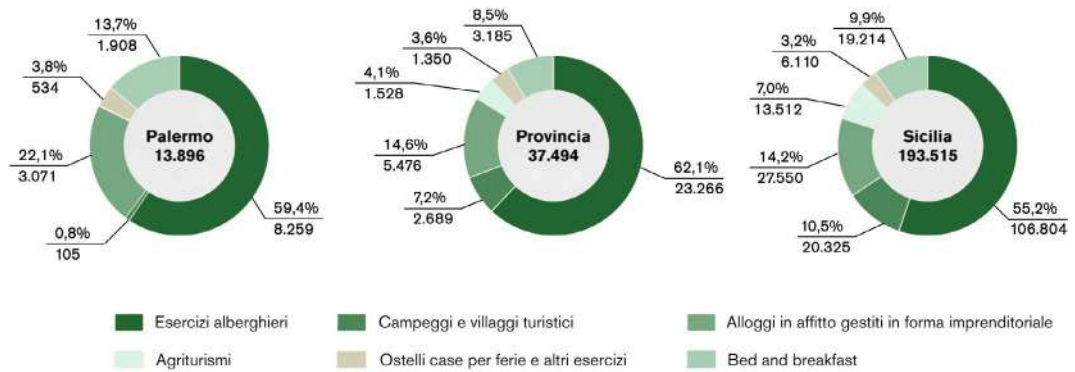


Figura B.1 – Composizione percentuale dei posti letto per tipologia di esercizio ricettivo. Dati Istat

Sempre a Palermo, risulterebbero quindi 3.071 posti letto in alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e 1.908 posti letto in Bed and breakfast, rispettivamente il 54,5% e il 33,8% per un complessivo 88,3% sul totale dei posti letto negli esercizi ricettivi extra-alberghieri.

Tuttavia, guardando i dati Istat relativi alle strutture extra-alberghiere nell'anno 2024, in particolare i dati riportati nelle due categorie Istat relativi agli "Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale" e ai "Bed and breakfast" e, contemporaneamente i dati Airbnb dello stesso anno, emerge un gap importante nella numerosità delle strutture extra-alberghiere e nella disponibilità di posti letto.

Il confronto con i dati AirDNA restituisce un quadro molto diverso. Come già evidenziato nel report, nel 2024 e nel solo comune di Palermo, il numero di unità attive sulla piattaforma disponibili per affitti brevi è di circa 10.500, per un totale di oltre 40.000 posti letto. Il rapporto tra i posti letto censiti dall'Istat per le strutture ricettive extra-alberghiere incluse nelle due categorie "Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e Bed and breakfast" e le sole strutture presenti sulla piattaforma Airbnb sarebbe quindi di 5.000 a 40.000, cioè di 1 a 8. Il confronto va tuttavia interpretato con cautela, perché le due fonti non rilevano necessariamente lo stesso universo di strutture e utilizzano criteri di classificazione differenti.

Inoltre, sarebbero da considerare anche tutte le strutture disponibili per affitti brevi presenti in altre piattaforme e non inserite in Airbnb (ad esempio, Booking.com, Vrbo, Tripadvisor, ecc.).

In maniera simile, anche considerando le presenze ufficiali nelle strutture extra-alberghiere, il gap tra valori riportati dall'Istat e quelli derivati da Airbnb è molto elevato; dai dati Istat si ricavano infatti quasi 539.000 presenze mentre dai dati Airbnb risultavano quasi un milione di notti prenotate. Anche in questo caso, il confronto non va letto come equivalenza diretta tra presenze turistiche e notti prenotate, ma segnala comunque la dimensione rilevante del fenomeno Airbnb rispetto alla ricettività extra-alberghiera registrata dalle statistiche ufficiali. Se riproducessimo lo stesso rapporto a livello regionale, ci troveremmo verosimilmente a circa 5.000.000 di presenze non registrate dai dati Istat e conseguentemente a un quadro totalmente diverso da quello regolarmente diffuso come "ufficiale".

Ulteriori considerazioni si possono fare analizzando, per la città di Palermo, la dimensione media degli "alloggi in affitto in forma imprenditoriale" e dei "bed and breakfast" che dai dati Istat risulterebbero rispettivamente pari a circa 8,4 e 6,3 posti letto per unità mentre le unità messe a disposizione dal portale Airbnb sembrerebbero molto più piccole (vedi tabella 1 nel report) con una media di circa 3,8 posti letto per unità.

Altro dato importante riguarda i tassi di occupazione che emergono da entrambe le fonti di dati.

Dal dato ISTAT è possibile ottenere un tasso di occupazione annuale lordo come:

$$\frac{\text{Presenze}}{(\text{Posti Letto} \times 365)} \quad [1]$$

Nel 2024, il tasso di occupazione relativo agli esercizi extra-alberghieri nel comune di Palermo<sup>11</sup> era di circa il 26,1% per gli esercizi extra-alberghieri, contro il 47,3% per gli esercizi alberghieri. Anche a livello provinciale il tasso di occupazione relativo agli esercizi extra-alberghieri è sempre più basso di quello ottenuto per gli esercizi alberghieri; e infine la stessa dinamica, si configura anche a livello regionale.

Per quanto riguarda invece i dati Airbnb, il tasso di occupazione in un determinato periodo, al netto dei giorni non disponibili, viene calcolato verosimilmente in forma approssimata, non conoscendo con esattezza il numero di posti letto occupati ma solo i giorni di occupazione dell'unità in affitto breve. Esso è dato quindi dal rapporto tra il numero di notti in cui l'unità risulta prenotata e la somma del numero di notti in cui risulta prenotata e del numero dei giorni in cui l'unità è disponibile, non prenotata, nel periodo considerato:

$$\frac{\text{Numero di Notti Prenotate nel periodo considerato}}{\text{(Numero di Notti Prenotate nel periodo considerato + Numero di Giorni Disponibili nel periodo considerato)}} \quad [2]$$

Per l'anno 2024 e per il comune di Palermo, il tasso di occupazione delle unità su Airbnb risultava pari a 39,8%. Quindi ben più alto di quello registrato sulla base dei dati Istat.

Mese/Anno	Sicilia* (Fonte Istat)	Provincia di Palermo* (Fonte Istat)	Comune di Palermo** (Fonte AirDNA)
01/2024	4,3%	6,0%	19,1%
02/2024	4,9%	7,2%	20,1%
03/2024	6,9%	11,0%	26,5%
04/2024	12,6%	19,0%	46,0%
05/2024	15,9%	23,1%	52,2%
06/2024	20,6%	24,2%	50,6%
07/2024	26,8%	27,4%	50,2%
08/2024	32,7%	31,9%	57,7%
09/2024	23,0%	27,5%	55,9%
10/2024	16,3%	23,1%	49,3%
11/2024	6,4%	9,4%	24,0%
12/2024	4,9%	7,6%	21,3%

Tabella B.2 – Tassi mensili di occupazione delle strutture ricettive extra-alberghiere da dati Istat\* e AirDNA\*\*, anno 2024

<sup>11</sup> Il dettaglio delle presenze per le singole categorie ricettive alberghiere ed extralberghiere a livello comunale (Palermo) non è disponibile nella banca dati IstatData.

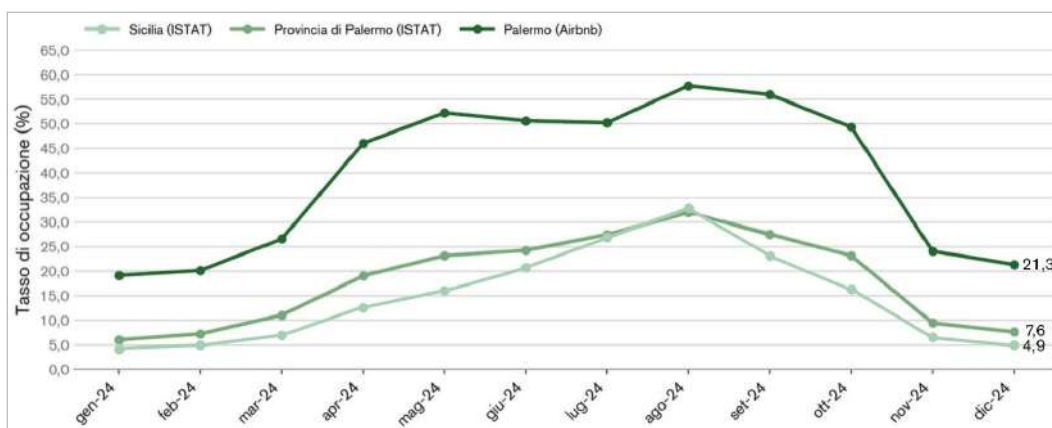


Figura B.2 – Tassi mensili di occupazione delle strutture ricettive extra-alberghiere da dati Istat (Sicilia e Provincia di Palermo) e AirDNA (Comune di Palermo), anno 2024

In tabella B.2 si riportano i tassi di occupazione (lordi) rispettivamente delle strutture ricettive extra-alberghiere in Sicilia e nella provincia di Palermo (dati Istat) e i tassi di occupazione (netti) delle unità disponibili per gli affitti brevi su Airbnb nel comune di Palermo (dati AirDNA).

Seppure non immediatamente confrontabili a causa del diverso metodo di calcolo e del diverso significato degli indicatori elementari, il mercato legato agli affitti brevi dimostra certamente dei livelli di efficienza di gran lunga maggiore verosimilmente dovuti all'efficacia della piattaforma stessa e alla maggiore professionalità con cui le unità vengono promosse e vendute all'interno del mercato turistico.

Infine, ribadiamo quanto già evidenziato nelle tabelle del report (tabelle 3 e 4). Il solo mercato degli affitti brevi su Airbnb, nella città di Palermo, ha prodotto un ricavo totale di quasi 100 mln di euro, un ricavo totale annuo medio per unità pari a quasi 10 mila euro e un ADR medio giornaliero per unità pari a quasi 100 euro. Valori che indicano una rilevanza economica del mercato e una capacità di produrre ricavi del tutto paragonabile a quella di tipo alberghiero.



## **APPENDICE 3**

---

Airbnb e vulnerabilità abitativa  
nei quartieri di Palermo



SUOS DEVORAT · ALIENOS NUTRIT

Il fenomeno di Airbnb a Palermo si è innestato su una geografia sociale e abitativa fortemente disomogenea, dove la pressione delle locazioni brevi incontra contesti urbani con risorse e fragilità differenziate. In questa prospettiva, l'appendice propone una lettura del fenomeno alla scala dei 25 quartieri della città, mettendo in relazione la distribuzione dell'offerta Airbnb con alcuni indicatori di pressione sul mercato residenziale e di vulnerabilità abitativa<sup>12</sup>. L'obiettivo non è soltanto individuare le aree in cui la presenza di Airbnb risulta più intensa, ma anche evidenziare i quartieri in cui tale presenza si sovrappone a condizioni strutturalmente più fragili. A questo scopo, l'analisi combina i dati sulla presenza di Airbnb, elaborati tramite GIS, con dati sociodemografici di fonte ISTAT<sup>13</sup>. Sono stati considerati quattro indicatori: la pressione ricettiva di Airbnb, misurata come rapporto tra posti letto Airbnb e popolazione residente; la pressione residenziale di Airbnb, data dal rapporto tra alloggi Airbnb interi e famiglie che non vivono in abitazione di proprietà; un indicatore di vulnerabilità abitativa basato sul valore immobiliare medio residenziale (considerando più vulnerabili i contesti in cui tali valori sono minori); una mappa bivariata che combina pressione residenziale e vulnerabilità abitativa.

La pressione ricettiva di Airbnb, calcolata come numero di posti letto Airbnb per 100 residenti, consente di misurare il peso relativo dell'offerta breve nei diversi quartieri della città. Pur non esaurendo la ricettività urbana nel suo complesso, essa permette di cogliere dove la presenza di Airbnb assume una maggiore incidenza rispetto alla popolazione residente, segnalando le aree in cui il fenomeno si manifesta con maggiore intensità sul versante turistico-ricettivo. La mappa evidenzia una concentrazione particolarmente marcata nel quartiere Tribunali-Castellammare (78,2%), seguito da Palazzo Reale-Monte di Pietà (47,2%) e Partanna-Mondello (30,7%). I valori più elevati si concentrano dunque nei due quartieri del centro storico e nel quartiere balneare di Mondello. Su valori inferiori, ma comunque significativi, si collocano alcuni quartieri centrali

---

<sup>12</sup> L'appendice adotta una metodologia semplificata ispirata all'approccio elaborato dal gruppo di ricerca coordinato da Filippo Celata presso il Dipartimento MEMOTEF dell'Università di Roma "La Sapienza", adattandone gli indicatori al contesto palermitano e ai soli dati disponibili.

<sup>13</sup> I dati sub-comunali di fonte ISTAT utilizzati in questa appendice provengono dall'allegato statistico diffuso dall'Istituto nel 2024 in occasione dell'audizione presso la Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie. Per Palermo, l'allegato restituisce gli indicatori alla scala dei 25 quartieri della città. Da questa fonte sono state ricavate la popolazione residente, la percentuale di famiglie che non vivono in abitazione di proprietà e il valore immobiliare medio delle abitazioni residenziali.

che circondano il centro storico (Politeama, Libertà, Zisa, Cuba-Calatafimi, Oreto-Stazione) e i due quartieri costieri settentrionali di Arenella-Vergine Maria e Tommaso Natale-Sferracavallo. Al contrario, gran parte dei quartieri periferici e semicentrali, soprattutto nella parte sud della città, presenta livelli più contenuti di pressione ricettiva. Nel complesso, l'indicatore mostra come l'offerta breve di Airbnb tenda a concentrarsi nelle aree di maggiore attrattività turistica, restituendo un primo quadro della geografia del fenomeno nella città (figura C.1).

La pressione residenziale di Airbnb, calcolata come numero di alloggi Airbnb interi per 100 famiglie che non vivono in abitazione di proprietà, costituisce l'indicatore più direttamente legato ai possibili effetti di Airbnb sul mercato abitativo locale. Misura infatti il peso degli alloggi interamente sottratti all'uso residenziale rispetto alla componente del contesto abitativo

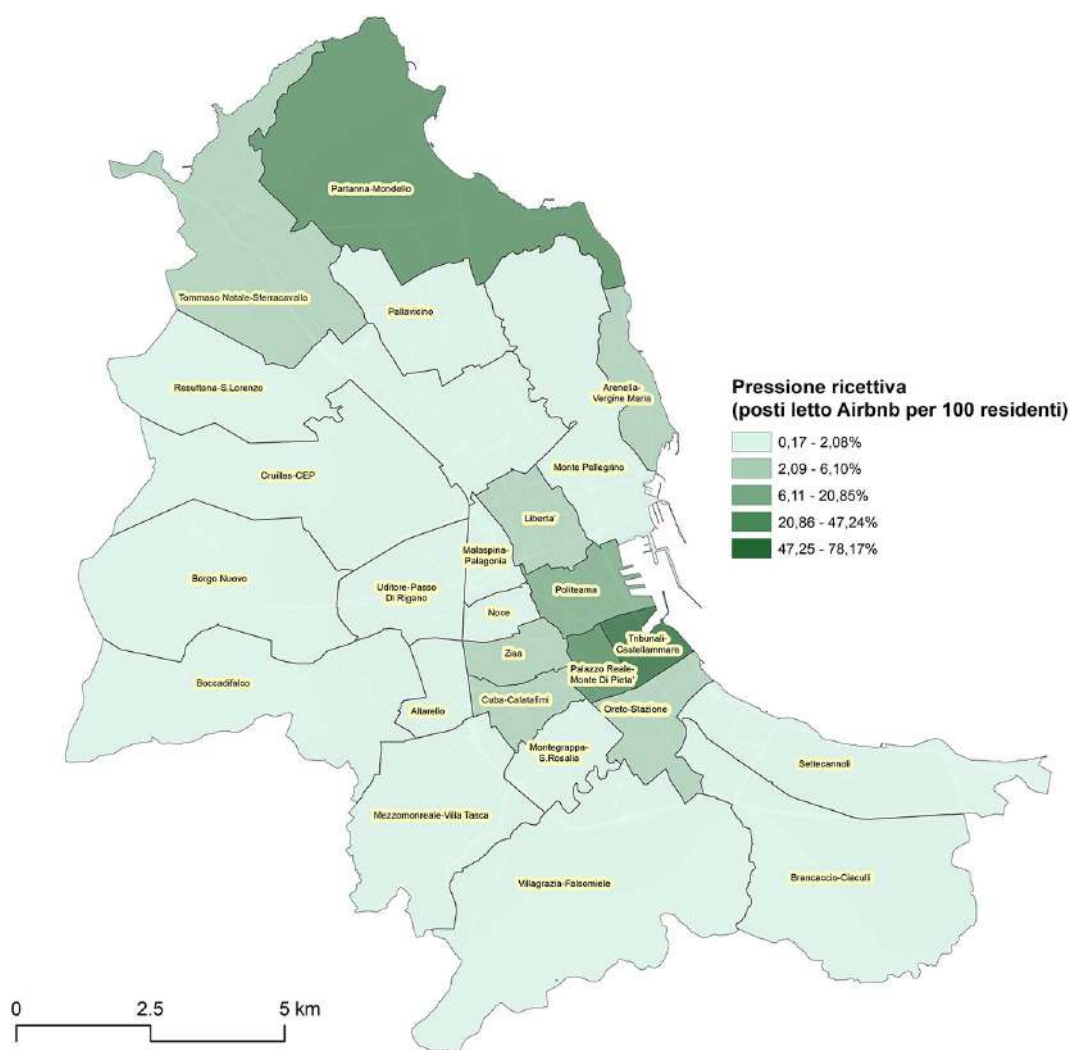


Figura C.1 – Pressione ricettiva di Airbnb per quartiere, anno 2024

potenzialmente più esposta alla pressione delle locazioni brevi. I valori più elevati si registrano nei quartieri centrali di Tribunali-Castellammare (38,6), Politeama (34,7) e Palazzo Reale-Monte di Pietà (23,4), oltre che nel quartiere a vocazione balneare di Partanna-Mondello (36,4). Al di sotto dei valori massimi, la mappa restituisce un'area di pressione relativamente elevata che si estende oltre il centro storico e coinvolge quartieri contigui come Libertà, Zisa e Oreto-Stazione (6,57-11,83) e, in misura minore, Cuba-Calatafimi e i quartieri della zona settentrionale della città. Nelle periferie occidentali e meridionali invece, l'indicatore tende a ridursi sensibilmente. Nel complesso, la mappa segnala che la pressione di Airbnb sul mercato della casa tende a concentrarsi non solo nelle aree di più forte attrattività turistica, ma anche in alcuni quartieri nei quali la struttura abitativa risulta relativamente più esposta (figura C.2).

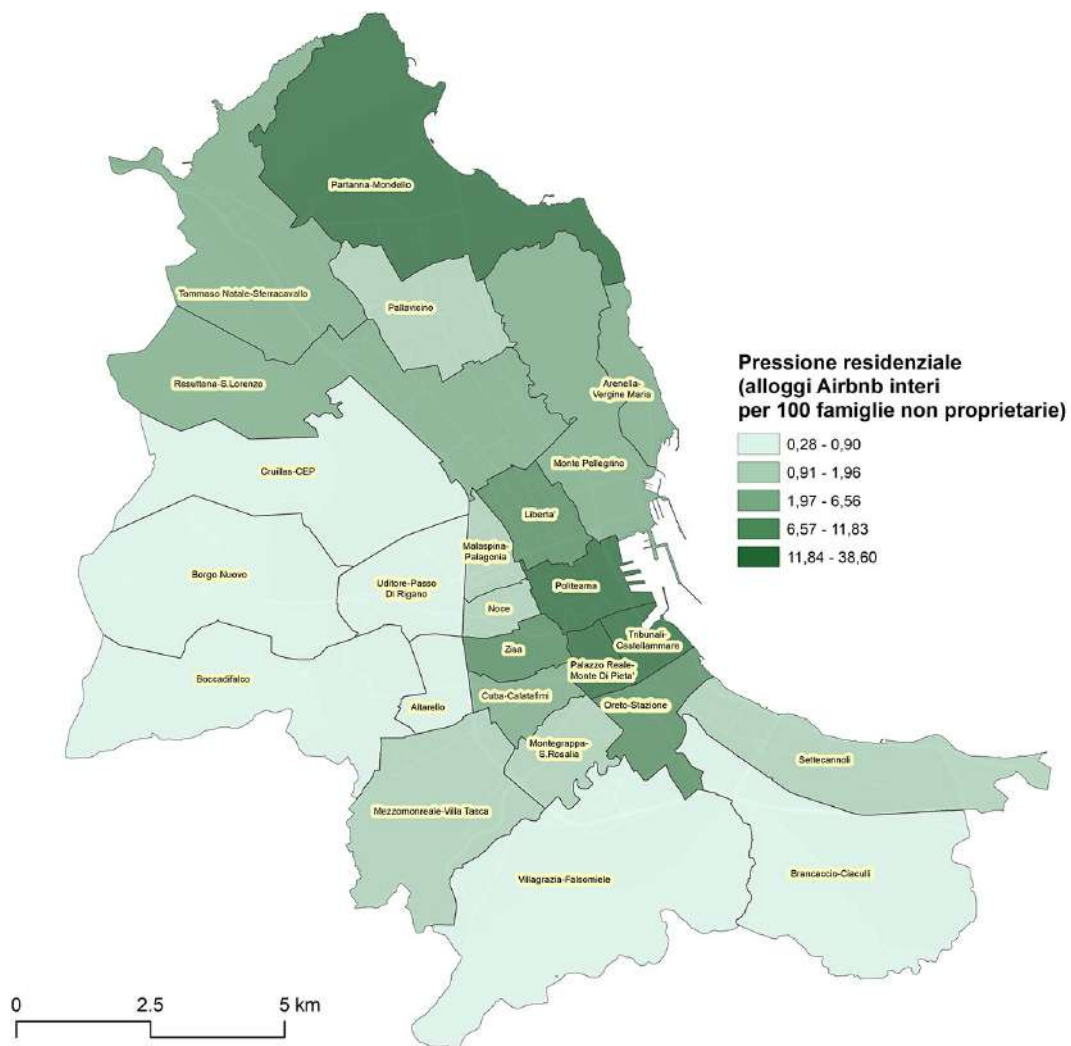


Figura C.2 – Pressione residenziale di Airbnb per quartiere, anno 2024

L'indicatore di vulnerabilità abitativa è costruito attraverso una normalizzazione inversa lineare del valore immobiliare medio residenziale di compravendita del quartiere, espresso in euro al metro quadro<sup>14</sup>. Valori immobiliari più bassi segnalano infatti quartieri potenzialmente più fragili rispetto alla pressione del mercato abitativo e, dunque, più esposti agli effetti della diffusione delle locazioni brevi. La mappa mostra una distribuzione della vulnerabilità in parte diversa rispetto a quella delle precedenti misure di pressione di Airbnb: i valori più elevati (0,54-0,56) si concentrano soprattutto in alcuni quartieri periferici della fascia meridionale e orientale della città, come Brancaccio-Ciaculli, Settecannoli, Oreto-Stazione e Montegrappa-Santa Rosalia. Nella seconda classe, si collocano il quartiere Palazzo Reale-Monte di Pietà (0,51) e gli adiacenti Zisa (0,53) e Cuba-Calatafimi (0,53), insieme ai quartieri dell'area occidentale come Borgo Nuovo, Boccadifalco e Cruillas-CEP. Al contrario, i livelli più contenuti si osservano in alcuni quartieri centrali e di maggiore pregio immobiliare, come Libertà, Politeama e Malaspina-Palagonia, oltre che a Partanna-Mondello. Nel complesso, la mappa segnala che la geografia della vulnerabilità non coincide con quella in cui l'offerta Airbnb è più concentrata, mettendo così in evidenza i contesti nei quali la pressione delle locazioni brevi può risultare potenzialmente più critica (figura C.3).

La mappa bivariata (figura C.4) combina la pressione residenziale di Airbnb con l'indicatore di vulnerabilità abitativa basato sul valore immobiliare, consentendo di distinguere i quartieri in cui la diffusione delle locazioni brevi si sovrappone a contesti più fragili da quelli in cui il fenomeno insiste su aree relativamente più forti. Le situazioni di maggiore criticità potenziale si concentrano soprattutto nei quartieri Zisa, Cuba-Calatafimi e Oreto-Stazione, dove una forte pressione residenziale di Airbnb (6,5-8,8 alloggi interi per 100 famiglie non proprietarie) si combina con una vulnerabilità abitativa alta (indice superiore a 0,52). In una fascia di criticità comunque elevata si collocano Palazzo Reale-Monte di Pietà, esposto a una forte pressione residenziale a fronte di una vulnerabilità abitativa intermedia, e Montegrappa-Santa Rosalia, che combina

---

<sup>14</sup> Il punteggio è calcolato come  $(2500 - Vq) / 2.500$ , così che a valori immobiliari più bassi corrispondano livelli più elevati di vulnerabilità. Il valore di 2.500 €/mq è assunto come soglia convenzionale superiore, posta al di sopra dei valori osservati nel dataset, per evitare che il quartiere con il prezzo immobiliare più elevato riceva un punteggio nullo.

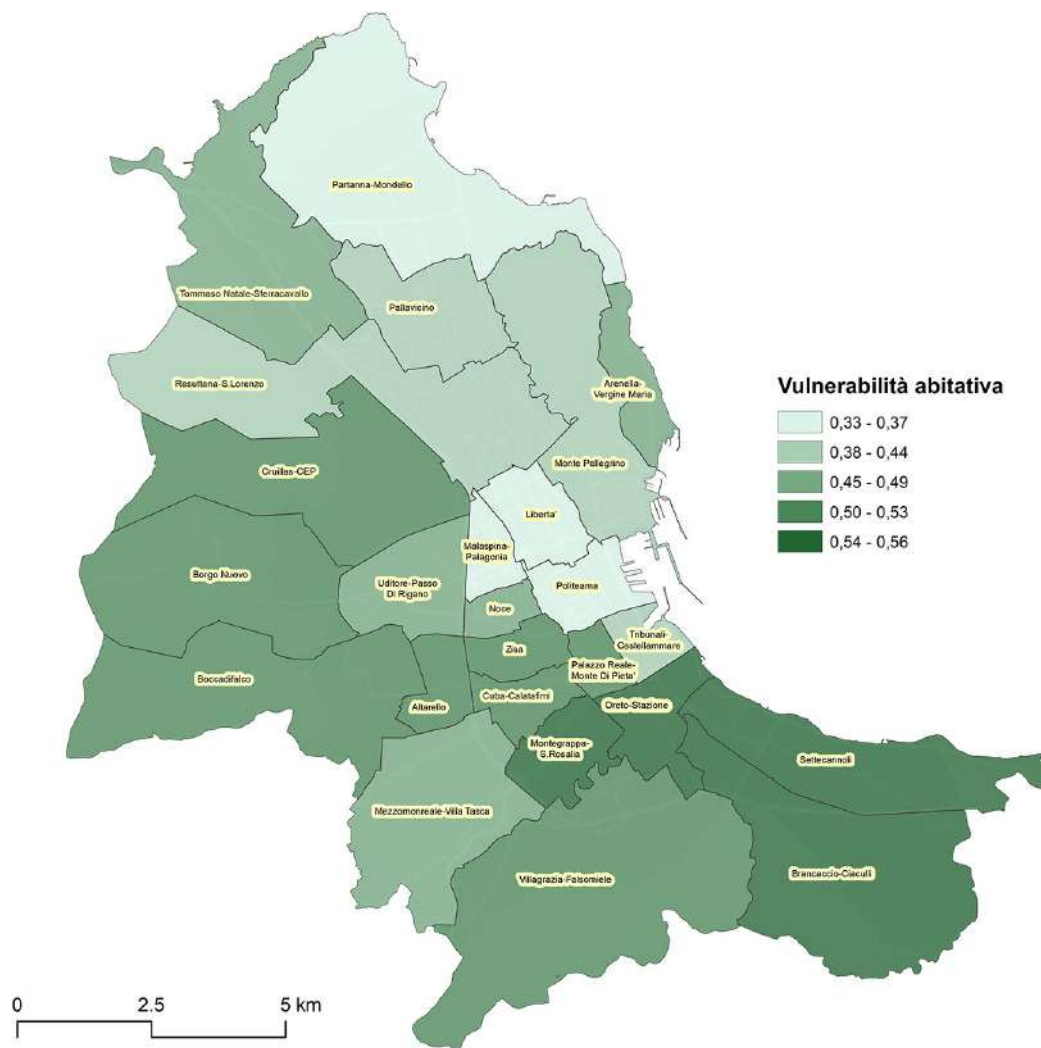


Figura C.3 – Indicatore di vulnerabilità abitativa basato sul valore immobiliare, anno 2024

invece una pressione residenziale media con una vulnerabilità abitativa alta. Diverso è il caso di Tribunali-Castellammare, Politeama, Libertà e Partanna-Mondello, caratterizzati da una pressione residenziale elevata ma da una minore vulnerabilità del contesto, così come di quartieri quali Brancaccio-Ciaculli, Settecannoli, Borgo Nuovo e Cruillas-CEP, nei quali la vulnerabilità risulta alta pur in presenza di una pressione di Airbnb più contenuta. Nel complesso, la figura suggerisce che le criticità potenziali si collocano all'incrocio tra due dinamiche già emerse nel rapporto: da un lato il rafforzamento dei principali ambiti di concentrazione dell'offerta, dall'altro, ancor più significativamente, l'estensione della crescita verso quartieri di cintura e più periferici, dove la diffusione di Airbnb può innestarsi su condizioni abitative più fragili.

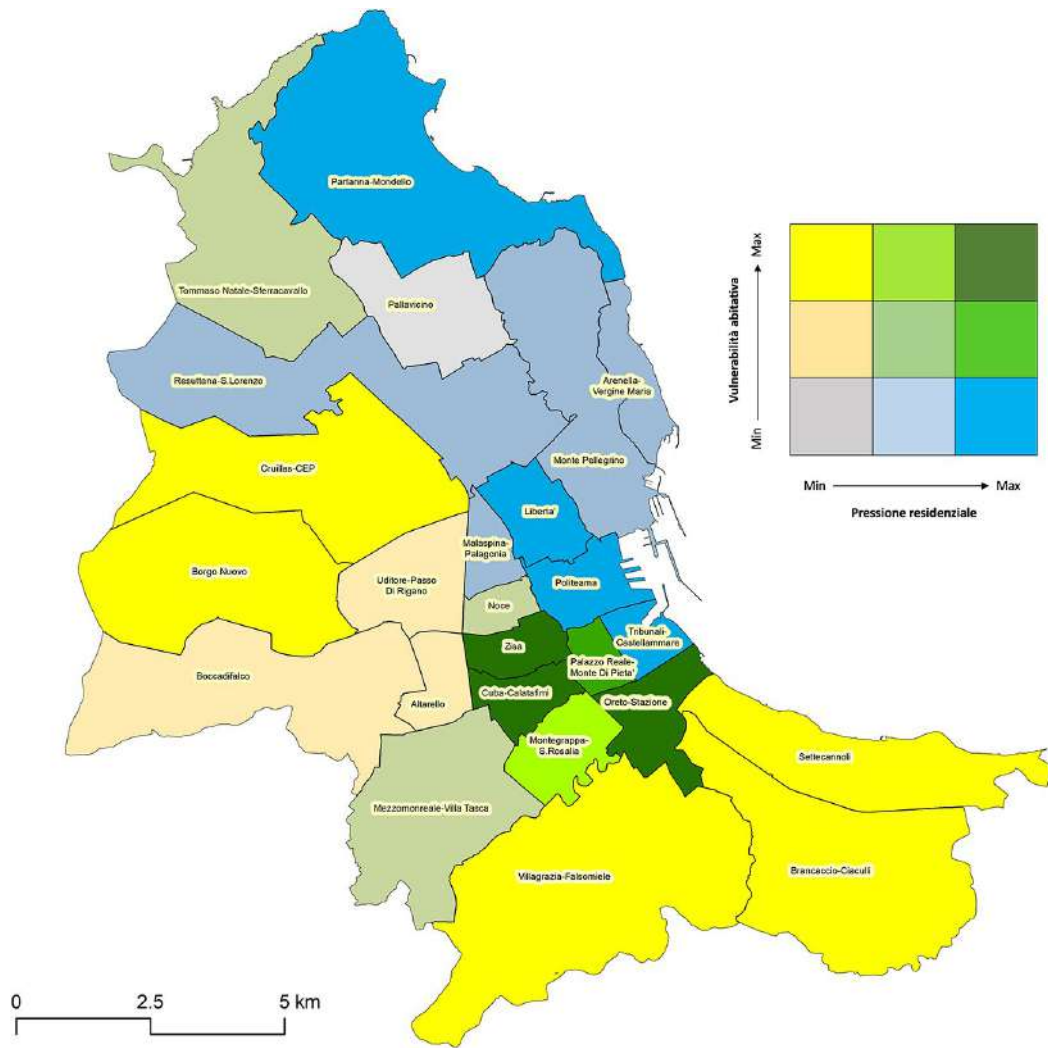


Figura C.4 – Pressione residenziale di Airbnb e vulnerabilità abitativa nei quartieri di Palermo, anno 2024



Politecnico  
di Torino

Future  
*Urban Legacy*  
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab