



CHI GESTISCE AIRBNB A ROMA (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A ROMA (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A ROMA (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

Luca Tricarico (Consiglio Nazionale delle Ricerche)

Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Antonia Astore (Gran Sasso Science Institute) e Luca Tricarico (Consiglio Nazionale delle Ricerche)

Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

Proprietà dei dati

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

Immagine di copertina

Luca Tricarico

Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

Come citare questo rapporto:

Astore A., Tricarico L. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Roma (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

Con 47.090 annunci disponibili su Airbnb, Roma era nel 2024 la prima municipalità italiana per diffusione della piattaforma di affitti brevi a scopo turistico, seguita da Milano, Napoli, Firenze e Venezia. Rispetto al 2017, quando gli annunci erano 44.201, l'offerta è cresciuta del 6,5%, con un incremento complessivo di circa 2.889 unità.

Nel complesso, nel 2024 gli annunci presenti sulla piattaforma offrivano 175.235 posti letto, con una media di 3,7 posti letto per unità, valore sostanzialmente stabile nel periodo considerato. Anche la composizione dell'offerta mostra una forte prevalenza delle intere abitazioni, che rappresentano circa il 72,8% degli annunci, mentre le stanze private costituivano il 25,4% e le stanze condivise o d'albergo una quota residuale pari all'1,8%.

Parallelamente alla relativa stabilità dell'offerta, è cresciuta in maniera molto significativa la domanda turistica intermediata dalla piattaforma. Il numero complessivo di notti prenotate è infatti passato da 3,4 milioni nel 2017 a oltre 6 milioni nel 2024, con un incremento del 79,2%. In linea con tale dinamica, anche le prestazioni degli annunci sono migliorate: il numero medio di notti prenotate per unità abitativa è passato da 77 a 129, con una crescita del 67,5%, mentre il tasso medio di occupazione è aumentato da 0,31 a 0,56 (+80,6%).

L'aumento della domanda turistica e dei livelli di utilizzo degli appartamenti si è riflesso anche sui valori economici generati tramite Airbnb. Nel 2024, il giro d'affari complessivo nel comune di Roma ha raggiunto circa 1,1 miliardi di euro, rispetto ai 350 milioni del 2017, con una crescita pari a oltre +213%. Nello stesso periodo sono aumentati in maniera significativa anche i ricavi medi per unità e per *host*: i primi sono passati da circa 7.900 euro nel 2017 a oltre 23.300 euro nel 2024, mentre i ricavi medi per *host* sono cresciuti da circa 15.700 a oltre 46.000 euro. Tali valori risultano nettamente superiori alla media nazionale, che nel 2024 registrava 11.700 euro per unità e poco più di 25.000 euro per *host*, indicando come il mercato romano sia oggi

circa il doppio più remunerativo rispetto alla media italiana. Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Roma erano 23.877, con un incremento del 6,8% rispetto al 2017. Anche in questo caso la crescita risulta più contenuta rispetto al dato nazionale (+36%).

Come nel resto d'Italia, anche a Roma le prestazioni degli appartamenti gestiti da *large host* risultano significativamente superiori rispetto a quelle delle unità gestite da *small* o *medium host*. Nel 2024, per esempio, ogni appartamento affittato su Airbnb da un *large host* genera in media circa 33.600 euro annui, contro 18.300 euro per gli *small host* e 24.200 euro per i *medium host*. Le differenze risultano particolarmente marcate anche rispetto alla media nazionale: se in Italia nel 2024 i *large host* generano in media 17.100 euro annui per unità, nella capitale il valore risultava quasi doppio, evidenziando una redditività particolarmente elevata del mercato romano. Il fenomeno Airbnb a Roma mostra inoltre una marcata variabilità territoriale. La distribuzione degli annunci è fortemente concentrata nelle zone centrali e semicentrali della città: il primo Municipio, da solo, ospita circa 48,3% dell'offerta complessiva, seguito da municipi come San Giovanni (8,3%), Parioli/Nomentano (7,6%), Aurelia (6,6%), Prenestino/Centocelle (5,1%) e Monteverde (5,1%). Complessivamente, questi sei municipi concentrano oltre il 70% degli annunci presenti nel comune di Roma, delineando una geografia fortemente polarizzata del fenomeno.

Anche i livelli di redditività mostrano importanti differenze territoriali. Nel 2024 il Centro Storico rappresentava l'area più redditizia della città, con ricavi medi superiori ai 34.800 euro annui per annuncio. Valori relativamente elevati si osservavano anche in quartieri come Aurelia (circa 19.400 euro), Monteverde (circa 15.400 euro) e Parioli/Nomentano (circa 14.700 euro). Al contrario, i municipi più periferici risultavano significativamente meno redditizi, con valori medi annui sensibilmente inferiori.

Nel complesso, il mercato romano degli affitti brevi appare oggi caratterizzato da una forte espansione della domanda turistica e da una significativa crescita della redditività delle unità, a fronte di una crescita relativamente contenuta dell'offerta. Questo quadro suggerisce come la piattaforma Airbnb nella capitale italiana stia progressivamente evolvendo da fenomeno emergente a segmento strutturato dell'economia urbana del turismo, con livelli di concentrazione spaziale e di redditività particolarmente elevati nelle aree centrali della città.

Il fenomeno di Airbnb nell'area metropolitana di Roma

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a scopo turistico a Roma è importante non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini municipali; bisogna infatti considerare la scala metropolitana per capire le geografie complesse del fenomeno Airbnb.

Roma domina il panorama dei comuni del suo sistema locale del lavoro (SLL) dal punto di vista degli annunci presenti sulla piattaforma. Nel 2024, infatti, nel SLL romano erano presenti oltre 52.500 unità attive su Airbnb, per un totale di circa 197.600 posti letto, con una crescita rispettivamente del 9,9% e dell'11% rispetto al 2017. L'offerta rimane fortemente concentrata nel comune di Roma, che nel 2024 contava oltre 47.000 annunci, pari a circa l'89,6% dell'offerta complessiva del SLL, mentre i comuni dell'area metropolitana raccoglievano poco più di 5.400 unità. Tuttavia, mentre nel capoluogo la crescita degli annunci è stata relativamente contenuta (+6,5% tra il 2017 e il 2024), nei comuni dell'area metropolitana l'espansione è stata molto più marcata (+50,4%), a testimonianza di una progressiva diffusione territoriale del fenomeno. Nel corso degli anni, dunque, il mercato degli affitti brevi a scopo turistico si è espanso anche al di fuori del capoluogo, con le prestazioni degli annunci che hanno registrato importanti variazioni. Nel complesso del SLL romano, il numero medio di notti prenotate per unità è passato da 74,9 nel 2017 a 127,6 nel 2024, mentre il tasso di occupazione è cresciuto da 0,30 a 0,54. Nello stesso periodo sono aumentate anche le tariffe medie (ADR), passate da 102,7 euro a 177,3 euro a notte. L'incremento della domanda e dei prezzi si è tradotto in una forte crescita dei ricavi medi per unità gestita da large *host*, passati da circa 10.732 euro annui nel 2017 a oltre 32.500 euro nel 2024.

All'interno di questa dinamica generale, la crescita degli affitti brevi è risultata particolarmente evidente in alcuni comuni dell'area metropolitana. È il caso, per esempio, di Fiumicino, Tivoli e Ciampino, che mostrano traiettorie differenti ma accomunate da un rafforzamento del ruolo degli affitti brevi nel mercato turistico locale. A Fiumicino il numero di annunci è passato da 765 nel 2017 a 1.362 nel 2024 (+78%), mentre le notti prenotate sono cresciute da circa 31.000 a oltre 103.000 (+234%). Nello stesso periodo, i ricavi medi per annuncio sono aumentati da circa 3.400 a oltre 8.500 euro annui (+150%). Anche a Tivoli la presenza di Airbnb è cresciuta

in modo significativo: gli annunci sono aumentati da 171 a 301 (+76%), mentre le notti prenotate sono passate da circa 7.000 a oltre 19.000 (+171%). Parallelamente, i ricavi medi annui per annuncio sono cresciuti da circa 2.800 a oltre 5.600 euro (+100%). Una dinamica simile si osserva infine a Ciampino, dove l'offerta è cresciuta più lentamente (da 146 a 177 annunci, +21%), ma dove le prestazioni degli annunci sono migliorate in modo particolarmente marcato. Le notti prenotate sono infatti passate da circa 7.000 a quasi 16.000 (+128%), mentre i ricavi medi per annuncio sono aumentati da circa 2.600 a quasi 9.000 euro annui (+248%).

Nel complesso, questi dati mostrano come, anche nell'area metropolitana romana, il mercato degli affitti brevi si sia progressivamente esteso al di fuori del capoluogo, coinvolgendo comuni caratterizzati da funzioni territoriali differenti e contribuendo a ridefinire le geografie del turismo di piattaforma su scala metropolitana.



PARTE 1

Airbnb a Roma



1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Roma erano 47.090 (per un totale di circa 175.235 posti letto complessivi), facendo così della capitale italiana la prima municipalità per numero di annunci, seguita da Milano, Napoli, Firenze, e Venezia. Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024), si è registrato un incremento del numero di annunci del 6,5% pari a 12.960 posti letto in più (tabella 1). Tale aumento è stato molto più contenuto rispetto alla crescita nazionale (+52%), dato dalla flessione particolarmente marcata delle unità attive durante i due anni successivi alla pandemia (nel 2021 con 33.364 e un calo del 24,52% rispetto al 2017) si è assistito a una flessione dell'offerta che è tornata a crescere solo a partire dal 2024.

Anno	Unità Attive	Posti letto complessivi	Posti letto per unità (media)
2017	44.201	162.275	3.6
2018	46.250	169.627	3.6
2019	47.469	175.193	3.6
2020	40.561	151.649	3.7
2021	33.364	124.600	3.7
2022	35.026	127.675	3.64
2023	38.048	139.228	3.6
2024	47.090	175.235	3.7

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

In termini generali, l'analisi longitudinale una lieve crescita sia del numero delle proprietà disponibili che dei posti letto, con il periodo pandemico particolarmente incidente nella flessione dell'offerta con una traiettoria di crescita che riprende in modo significativo solo a partire dal 2024 (Figura 1).

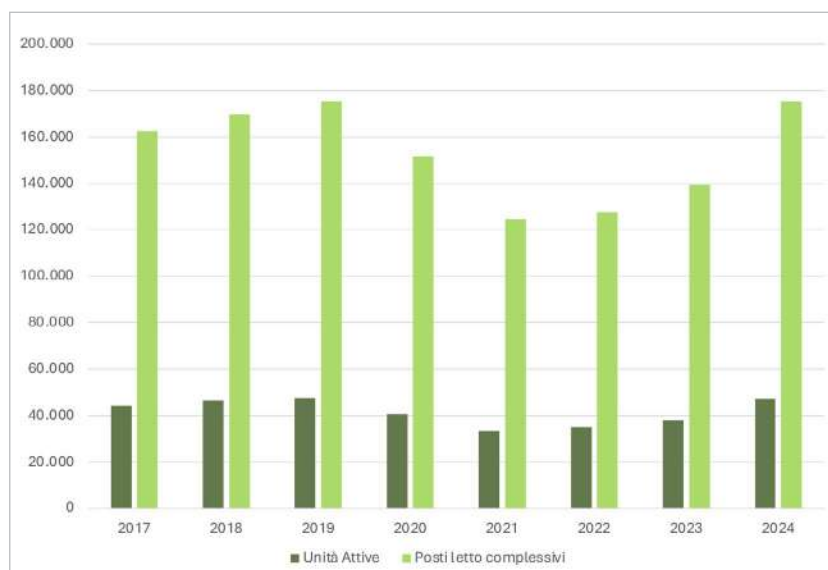


Figura 1 – Unità attive, 2017-2024

Cos'è e come funziona Airbnb?

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

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

Nel 2024 le intere abitazioni risultano maggioritarie a Roma, rappresentando circa il 72,8% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private per il 25,4% (Figura 2). Piuttosto stabile, dopo la relativa crescita nel biennio 2019-2020 (in cui è arrivata a circa il 3%) è la quota di stanze condivise e stanze d'albergo, che rappresentava nel 2024 solo il 1,8%. Ciò a cui si è assistito, nel corso degli anni, è quindi un chiaro processo di polarizzazione verso le intere unità abitative, in misura leggermente superiore alla tendenza nazionale. Gli altri tipi di sistemazione, al contrario, sono diminuiti, non solo dal punto di vista della rilevanza percentuale, ma anche in termini assoluti (per esempio, le stanze private sono passate da 16.136 nel 2017 a 11.975 nel 2024, con una diminuzione del 25,8%).

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	26.941	16.136	503	621
2018	28.440	16.338	553	919
2019	29.482	15.990	539	1.458
2020	25.764	13.035	354	1.408
2021	22.062	10.120	224	958
2022	22.785	11.067	252	922
2023	25.995	11.102	250	701
2024	34.277	11.975	316	522

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



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

Possiamo notare le stesse caratteristiche dei trend precedenti anche osservando l'andamento delle notti complessive prenotate tramite airbnb nella città di Roma, che nel 2024 ha raggiunto l'impressionante cifra di 6,09 milioni complessivi (erano 3,4 nel 2017, figura 3). Come per altre città, il numero di notti è quasi raddoppiato: al netto del drastico calo degli anni pandemici ha fatto seguito un balzo alle quasi 4 milioni di notti del 2022 e una crescita sostenuta negli ultimi due anni (circa 1 milione l'anno).

In concomitanza all'incremento congiunto di domanda e offerta, si nota un miglioramento delle prestazioni degli annunci tra il 2017 e il 2024. Ad eccezione della flessione di notti prenotate e tasso di occupazione nei due anni pandemici (2020 e 2021) possiamo notare una notevole

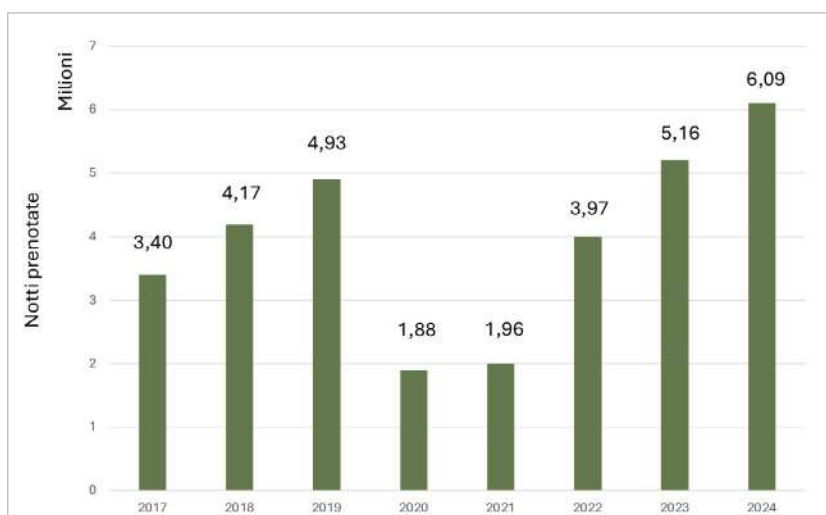


Figura 3 – Notti prenotate (ML), 2017-2024

crescita degli indicatori di performance (tabella 3): il tasso di occupazione è passato da 0,31 del 2017 a 0,56 del 2024 (+80,6%); il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto da 76 a 129 (+70%); e l'average daily rate (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da circa 102 euro a 180 euro (+75% circa).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,31	76	102
2018	0,37	90	106
2019	0,44	103	104
2020	0,20	46	93
2021	0,27	58	112
2022	0,56	113	137
2023	0,62	135	174
2024	0,56	129	180

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Tutto questo che si è tradotto nella crescita dei valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): il giro d'affari è infatti passato da circa 350,8 milioni di euro nel 2017 a 1.099,9 milioni di euro nel 2024, con un aumento del 213,6%. Ad aumentare sono stati anche i ricavi per unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 194,3% (da 7.937 del 2017 a 23.359 nel 2024) e del 193,5% (da 15.699 del 2017 a 46.068 nel 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 prenotata¹.

Anno	Ricavi Totali (€, ML)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	350,8	7.937	15.699
2018	447,1	9.669	19.398
2019	517,7	10.907	22.222
2020	177,6	4.379	8.992
2021	221,3	6.635	13.443
2022	547,8	15.641	31.824
2023	900,6	23.671	47.442
2024	1.099,9	23.359	46.068

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

L'incremento registrato per il giro d'affari totale nel comune di Roma risulta superiore al dato nazionale. Lo stesso si può affermare per i ricavi medi per unità e per *host* nel periodo 2017-2024, (in Italia nel 2024 i primi erano pari a 11.700 euro contro ai 23.359 di Roma, mentre i secondi risultavano poco superiori ai 25.000 euro contro ai 46.068 di Roma).

Le prestazioni appena analizzate sono soggette a una certa variabilità relativa al tipo di unità affittata. Tutti gli indicatori di prestazione, infatti, sono migliori per le intere unità rispetto alle singole camere. Ciò dipende non solo dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (è intuibile che, a parità di qualità, la stanza singola risulti una scelta più economica; figura 5), ma anche dal fatto che le scelte degli utenti sono sempre più orientate verso le abitazioni indipendenti, di modo che il numero medio di notti prenotate e i relativi tassi di occupazione per questo tipo di sistemazione sono superiori rispetto alle camere private (figure 6 e 7).

¹ 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.

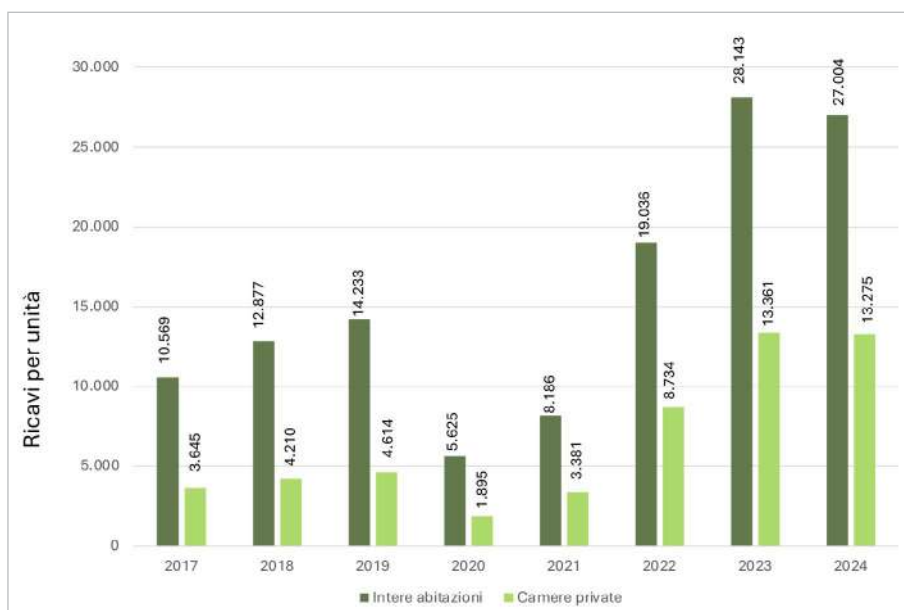


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

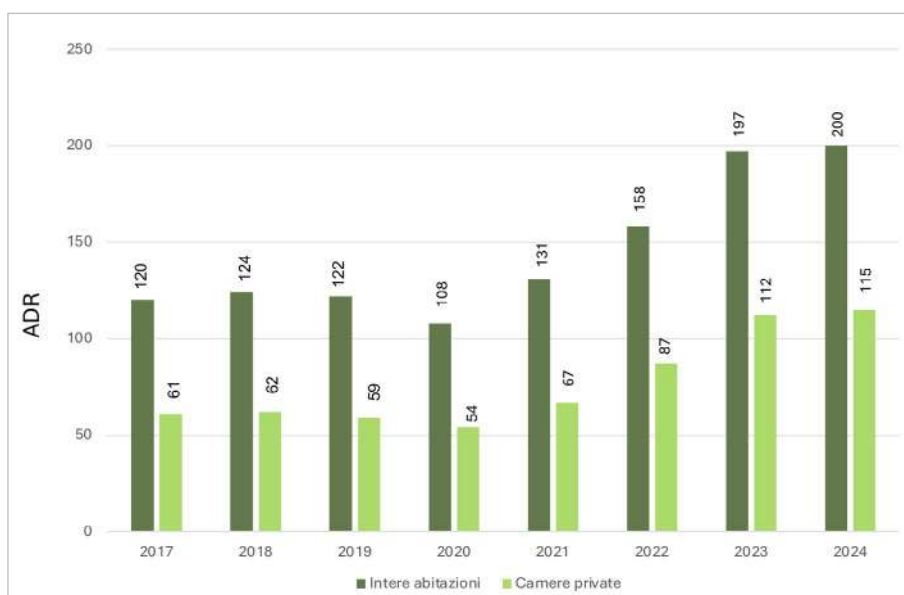


Figura 5 – Average Daily Rate (ADR): camera privata e intera abitazione (in euro), 2017-2024

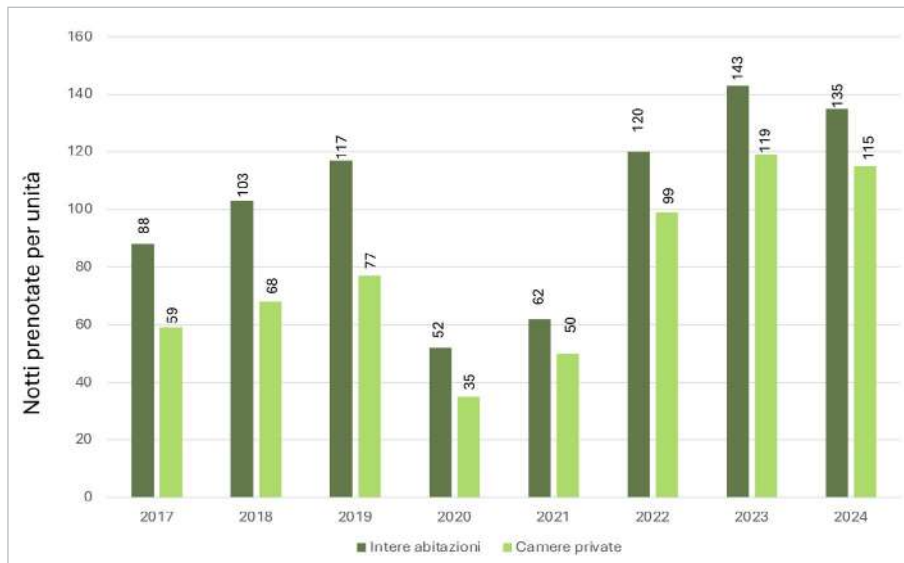


Figura 6 – *Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024*

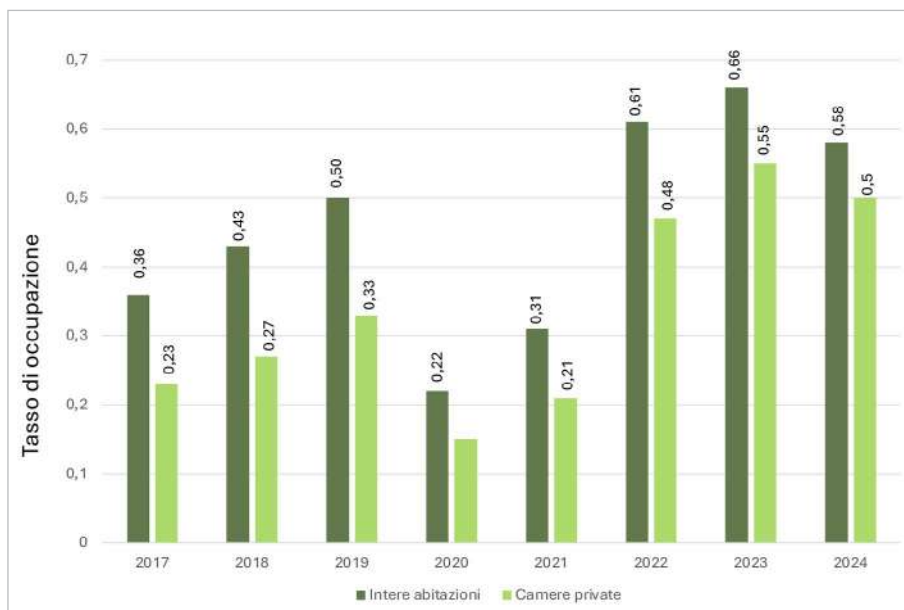


Figura 7 – *Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017- 2024*

1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A ROMA

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Roma erano 23.877 (tabella 5), con un incremento del 6,8% (pari a circa 1.500 *host*) rispetto al 2017 (tale crescita è sensibilmente inferiore al dato nazionale, pari a +36%) .

Il fenomeno delle piattaforme digitali per gli affitti brevi a scopi turistici è caratterizzato da una grande varietà in termini di attori che gestiscono le unità abitative (ossia, gli *host*). Questi ultimi possono essere tanto soggetti che affittano un appartamento per integrare il proprio reddito senza fare di ciò la propria attività lavorativa principale, quanto soggetti più professionali, tra cui si situano anche veri e propri imprenditori e agenzie specializzate, attive anche in diverse località. Il modo più diffuso di distinguere i diversi tipi di *host* è in base al numero di unità gestite. Si possono individuare tre categorie principali: *small host* [SM], che gestiscono 1 o 2 abitazioni; *medium host* [MH], che gestiscono tra 3 e 10 abitazioni; *large host* [LH], che gestiscono più di 10 abitazioni.

Anno	Host	Unità per host attivo
2017	22.349	1,97
2018	23.054	2
2019	23.300	2,03
2020	19.749	2,05
2021	16.468	2,02
2022	17.215	2,03
2023	18.984	2
2024	23.877	1,97

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

Nel 2024, infatti, gli *small host* – ossia coloro che mettevano sul mercato una o due abitazioni (figura 8) – erano l'80% del totale (le media italiana era dell'84%). I *large host*, invece, poco più del 2%. Il numero di questi ultimi è leggermente cresciuto nel periodo considerato con un aumento del 39% dal 2017 (in termini assoluti di 168 unità). Interessante leggere una dinamica di polarizzazione che vede nel 2017-2024 una decrescita dei *medium host*, scesi di 328 unità (9,7%) dal 2017 e una crescita di circa 1700 unità (7,3%) negli *small host*.

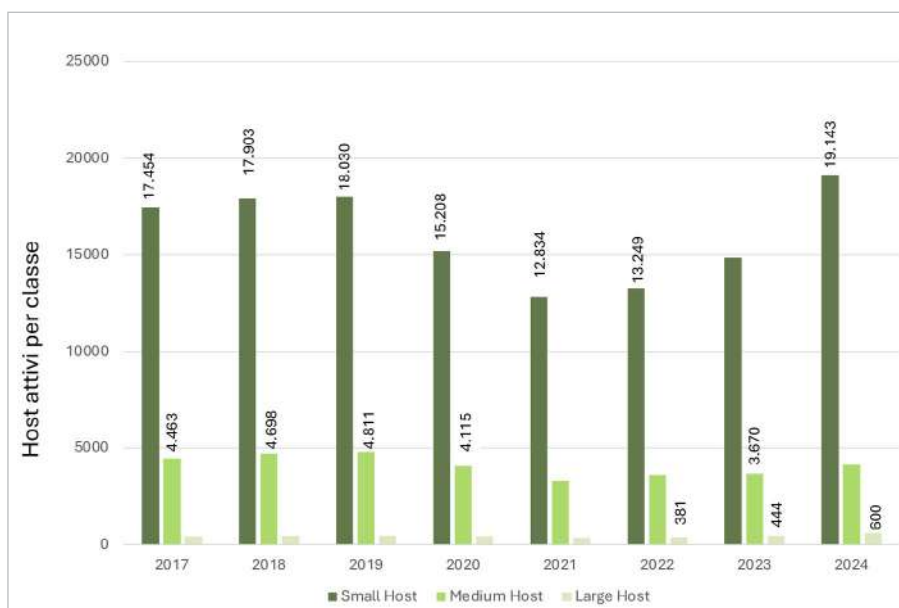


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

Se lo sguardo si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di abitazioni presenti su Airbnb, rileviamo una crescente rilevanza dei *large host*: sebbene una parte consistente delle abitazioni (il 43% del totale) rimanga in mano agli *small host*, il peso dei *large host* cresce sensibilmente (figura 9): su poco più di 47.000 abitazioni presenti su Airbnb nel 2024, il 20% era gestito da *large host* (nel 2017 le abitazioni in mano a *large host* erano circa il 16% del totale), con un aumento, nel periodo considerato, del 34%.

Tale dato aumenta leggermente se si prendono in considerazione i posti letto: nel 2024 i *large host* ne mettevano a disposizione 38.355, ossia circa il 30% del totale (nel 2017 ne offrivano 31.838, ossia il 19% dei circa 162.000 posti letto totali; l'incremento in otto anni è stato di circa il 20%) (figura 10).

La crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Roma risulta quindi leggermente superiore al dato nazionale, pari al 31,6%. Da questo punto di vista, il mercato romano sembra essere abbastanza allineata rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello italiano (nel nostro paese, nel 2024 i *large host* gestivano il 24,6% delle unità totali); tuttavia rimane inferiore a città come Venezia, dove l'incremento degli alloggi gestiti da LH tra il 2017 e il 2024 è stato del 41%.

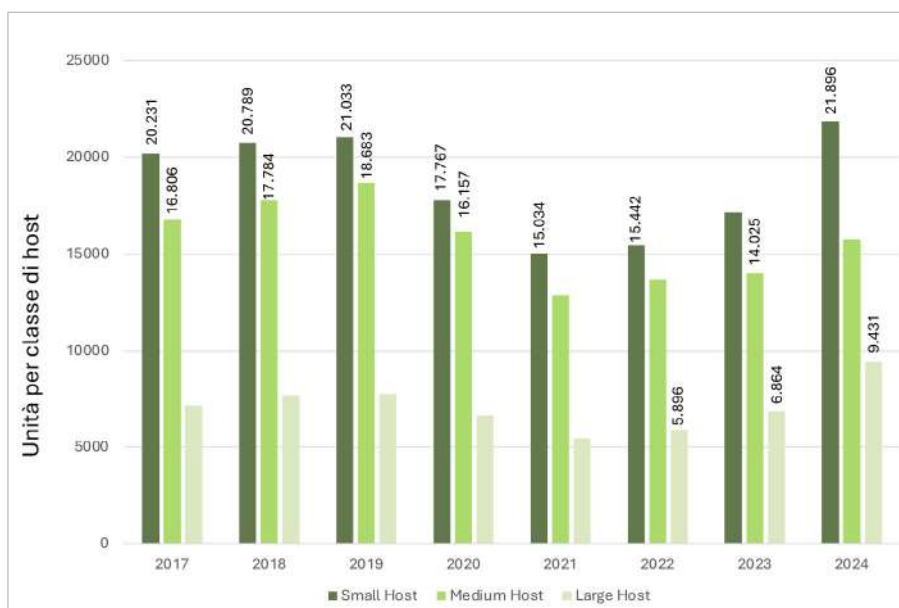


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

Osservando il numero medio di unità abitative gestite a Roma dai *large host* possiamo registrare tra il 2017 e il 2024 un calo di meno di circa un punto percentuale, da 16,5 a 15,7 (mentre il valore per le altre due categorie si è mantenuto stabile).

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

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

Le differenze precedentemente illustrate in relazione ai diversi tipi di *host* si riflettono anche nelle prestazioni delle unità abitative gestite da questi ultimi, lette attraverso alcuni indicatori significativi già menzionati: notti prenotate per unità abitativa (figura 11), tasso di occupazione (figura 12), *average daily rate* (ADR; ossia, tariffa media giornaliera) (figura 13), ricavi medi annui per unità abitativo (figura 14) e ricavi complessivi (figura 15).

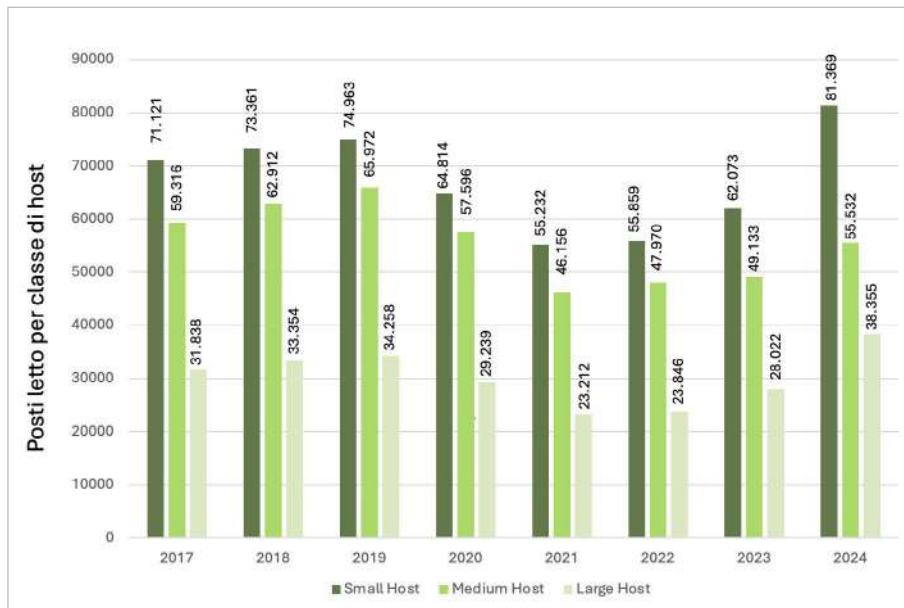


Figura 10 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

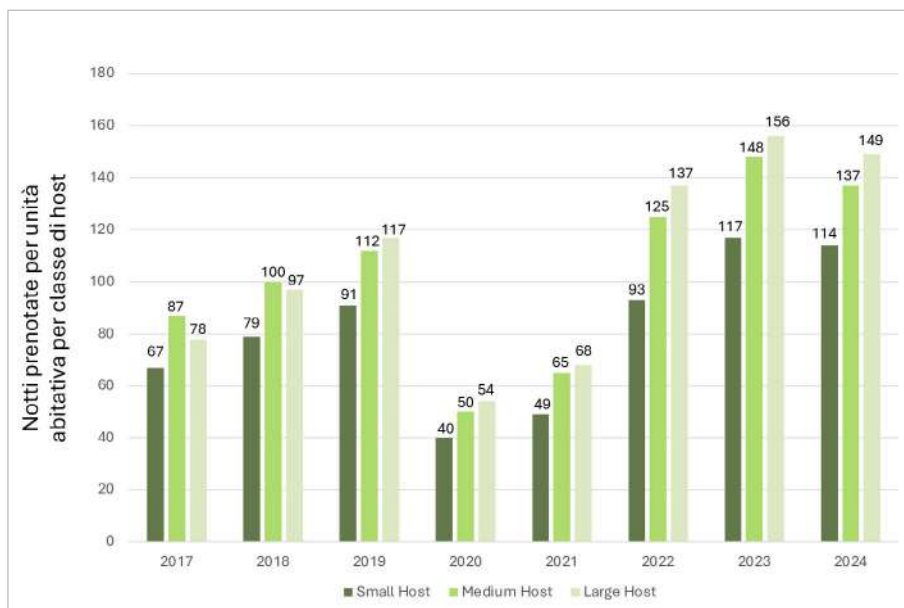


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host. 2017-2024

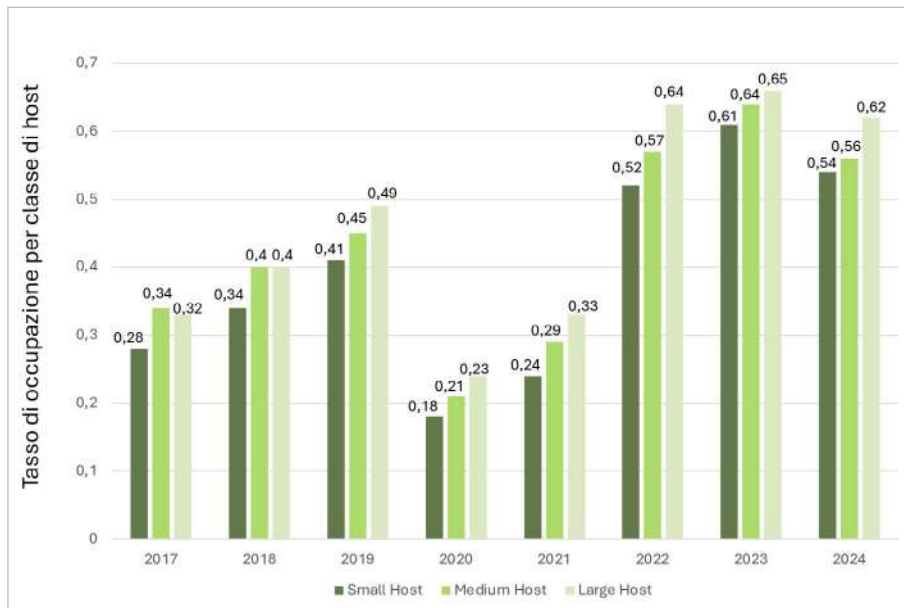


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

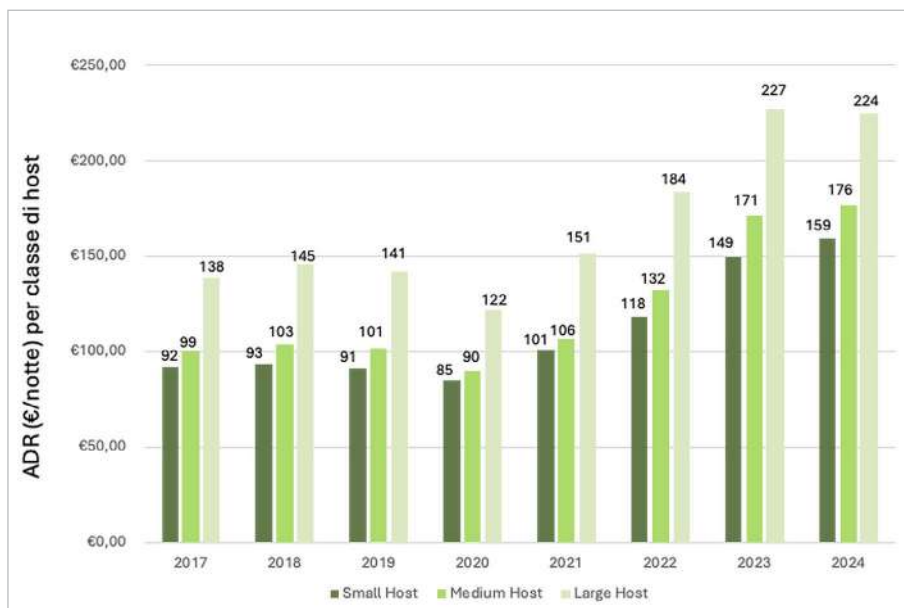


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

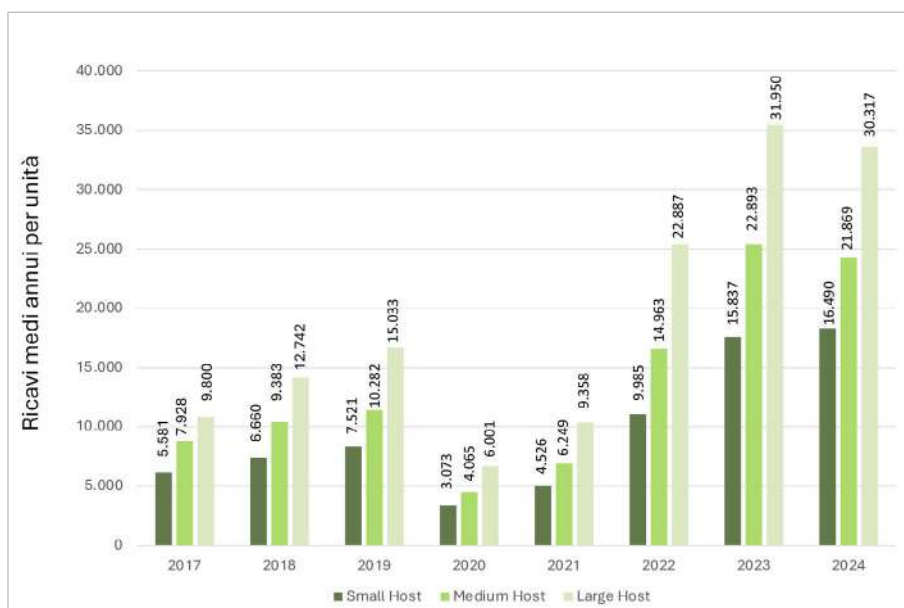


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

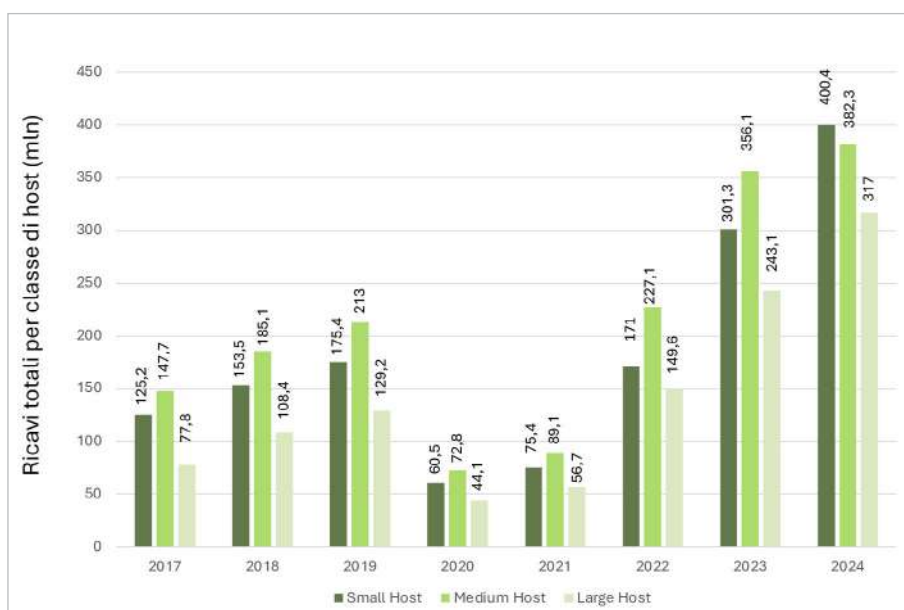


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

In linea con il dato nazionale, anche a Roma appare evidente come i rendimenti e le prestazioni degli annunci siano strettamente correlati alle dimensioni dell'host. In altre parole, maggiore è il numero di unità gestite, migliori sono le performance, da tutti i punti di vista presi in esame. Ciò è esemplificato dal dato relativo al numero di notti occupate per unità: come si evince dalla

figura 11, infatti, le notti prenotate nel 2024 per unità abitativa sono state in media 114 all'anno per gli *small host*, 137 per i *medium host* e 149 per i *large host*.

Come da trend nazionale, il maggior tasso di occupazione (combinato con tariffe giornaliere che sono in media più alte per gli appartamenti gestiti da *large host*; si vedano le figure 12 e 13) si riflette in ricavi medi per unità superiori in relazione ai grandi "padroni di casa". Nel 2024 ogni appartamento affittato a Roma su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, circa 33.600 euro, ma "solo" 18.300 agli *small host* e 24.200 ai *medium host* (figura 14). Le differenze più evidenti tra i dati romani e la media nazionale sono relative alle tariffe notturne (ADR) e ai ricavi generati in media da un singolo annuncio: se a livello nazionale nel 2024 tali valori si attestavano rispettivamente a 235 €/notte e 17.100 €/anno per i *large host*, nella capitale italiana erano superiori (224 €/notte e 33.600 €/anno).

La lettura longitudinale del dato sui ricavi a Roma mostra un notevole aumento di redditività generalizzato per gli appartamenti affittati su Airbnb dal 2017 al 2024, con un incremento medio della rendita per singola unità di circa +193.6% (con differenze significative: +195.5% per *small host*, +175.9% per *medium host*, +209.3% per *large host*). (figura 14), nonostante la pausa pandemica e alcune anomalie specifiche (per esempio, per i *large* e i *medium host* si è verificato un picco di redditività nel 2023, seguito da una decrescita l'anno successivo). Su questo sfondo, se si analizza la relazione tra i ricavi complessivi dei diversi *host* che operano su Airbnb a Roma, la traiettoria di crescita progressiva della rilevanza dei *large host* emerge in modo ancora più marcato rispetto alla media nazionale. Nel 2024, i *large host* hanno generato 317 milioni di euro sui 1.099,7 milioni di euro di ricavi totali stimati sulla piattaforma a Roma, pari al 28,8% del totale (un dato leggermente superiore alla media nazionale di 27,9%). Nel 2017, i *large host* avevano invece generato 77,8 milioni di euro, corrispondenti al 22,2% del totale (350,7 milioni di euro complessivi).

In soli sette anni, la quota di ricavi dei *large host* è quindi aumentata di circa 6,6 punti percentuali, passando dal 22,2% al 28,8%, in una significativa concentrazione della redditività verso gli operatori più strutturati.

1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

I dati a scala municipale evidenziano una marcata eterogeneità nella distribuzione territoriale degli annunci Airbnb all'interno del Comune di Roma. La mappa di densità degli annunci (figura 16) mostra una maggiore concentrazione dell'offerta nel Centro Storico e zone limitrofe, unica area in cui si riscontrano oltre 1.000 unità/kmq. Attorno a quest'area si registrano densità medio-alte, in Municipi come San Giovanni, Parioli/Nomentano, Aurelia, Prenestino/Centocelle e Monte Verde.

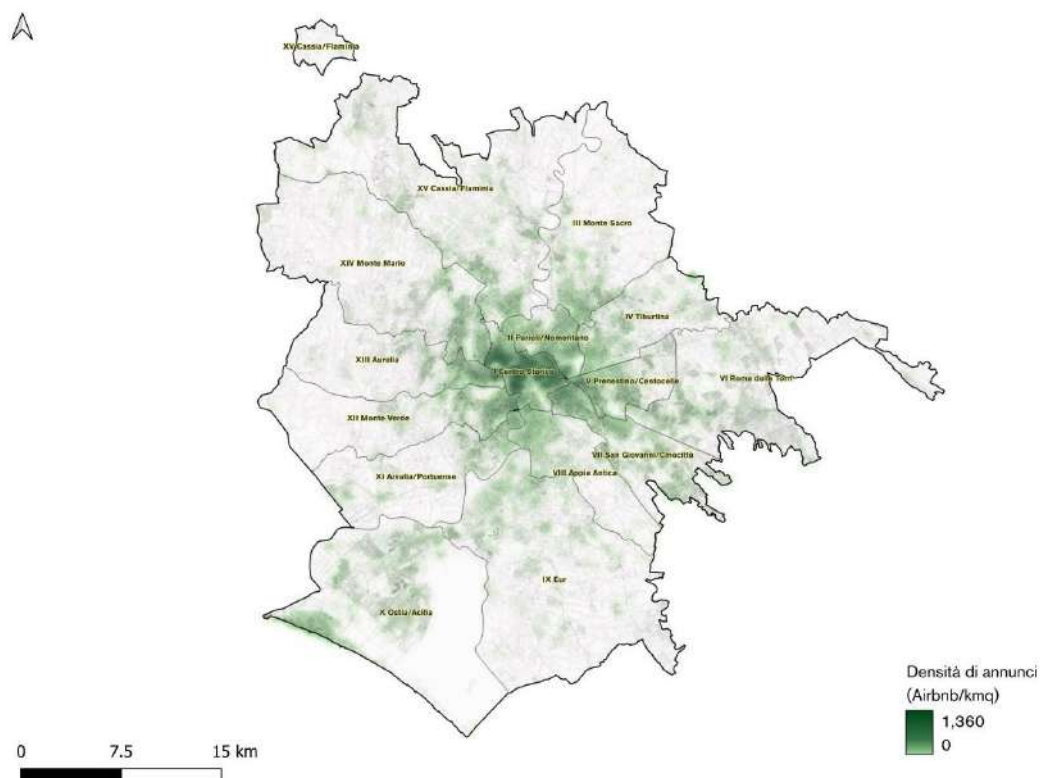


Figura 16 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

In termini numerici, il solo Centro Storico conta 22.758 annunci, pari al 48,3% del totale comunale. Seguono i Municipi di San Giovanni (8,3%), Parioli/Nomentano (7,6%), Aurelia (6,6%),

Prenestino/Centocelle (5,1%) e Monte Verde (5,1%). Complessivamente, questi sei municipi ospitano oltre il 70% dell'intera offerta Airbnb nel comune di Roma, delineando una configurazione fortemente polarizzata, in cui una quota rilevante degli annunci si concentra in una porzione relativamente ristretta del territorio urbano (figura 17).

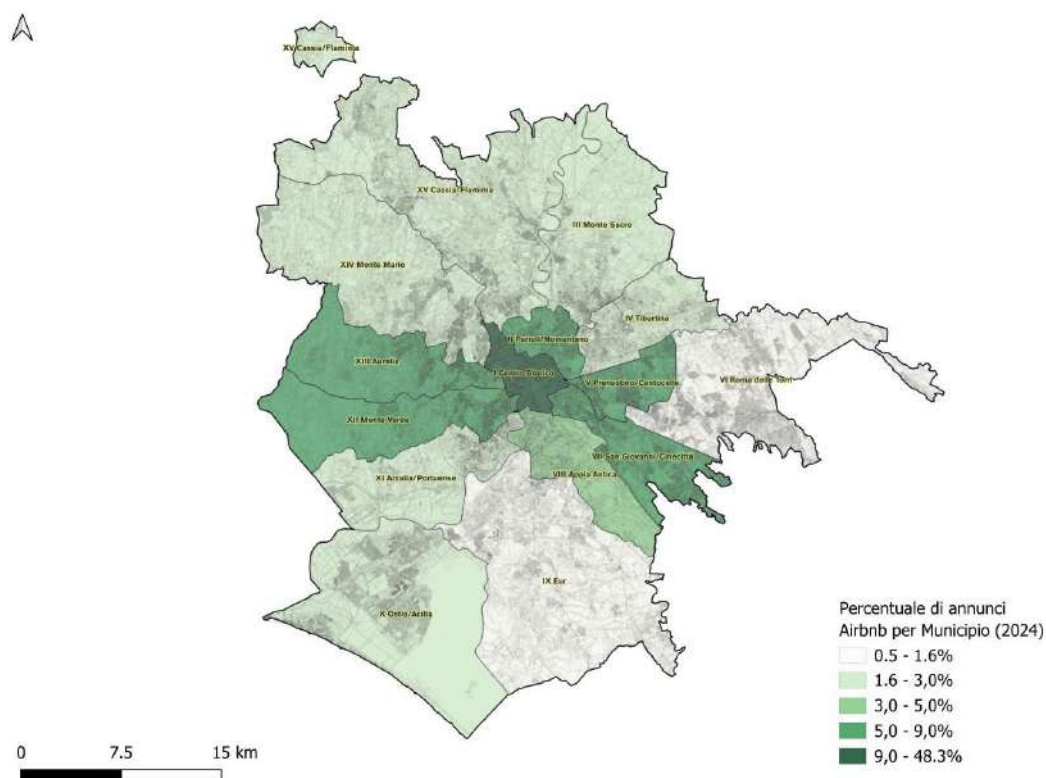


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per Municipio, 2024

L'area del centro storico è anche caratterizzata dal maggior incremento in termini assoluti di unità attive su Airbnb, registrando un aumento di 831 annunci tra il 2017 e il 2024 (figura 18). Seguono i Municipi di Ostia/Acilia (+546) e Prenestino/Centocelle (+480 annunci), mentre quelli caratterizzati da una maggiore diminuzione sono Parioli/Nomentano (-193) e San Giovanni (-89).

Osservando la variazione percentuale del numero di annunci Airbnb tra il 2017 e il 2024 (figura 19), il quadro risulta parzialmente diverso. Il Centro Storico, pur rimanendo il principale polo dell'offerta, registra una crescita percentuale contenuta (+3,79%). Analogamente, municipi come Monte Verde (+1,18%) e Appia Antica (+0,28%) mostrano variazioni molto limitate, suggerendo una fase di sostanziale stabilizzazione dell'offerta.

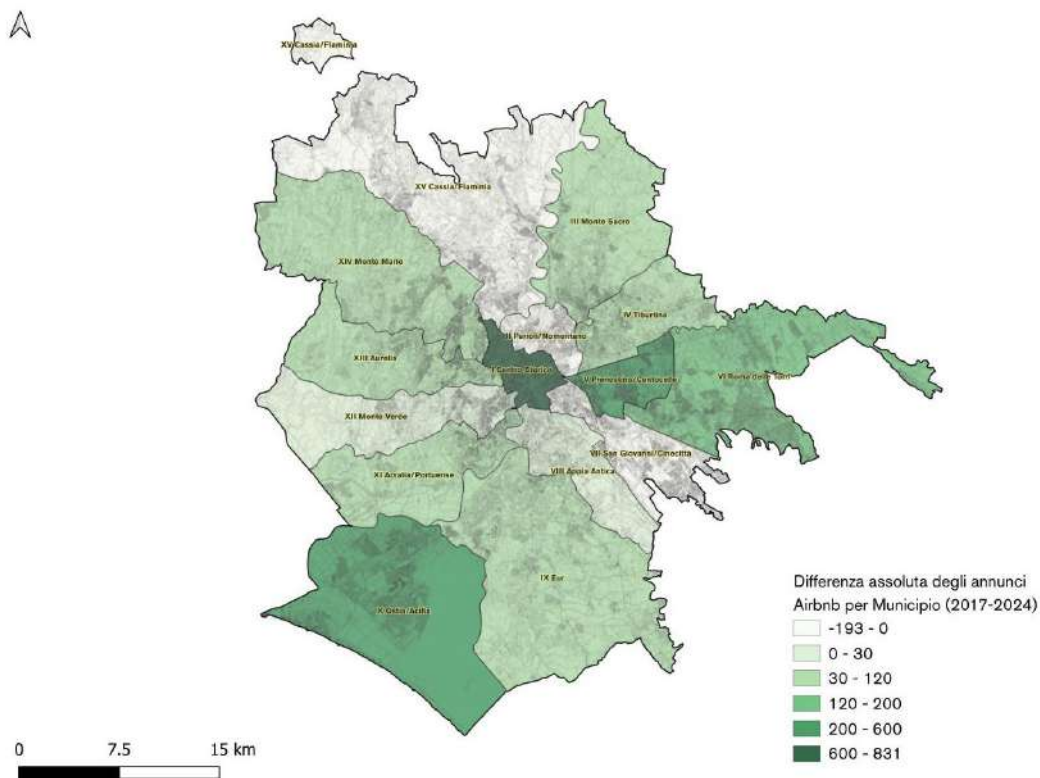


Figura 18 – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per Municipio, 2017-2024*

Al contrario, le dinamiche di espansione più marcate si osservano nei municipi esterni al nucleo storico. In particolare, Ostia/Arcilia (+65,94%) e Roma delle Torri (+47,66%) emergono come le aree a maggiore crescita relativa, indicando un progressivo spostamento dell'offerta verso contesti lontano dal centro urbano. Anche Prenestino/Centocelle (+24,79%) presenta un incremento percentuale significativo, confermando il ruolo delle aree limitrofe al centro come spazi di avanzamento del mercato degli affitti brevi.

Su questo sfondo, è interessante sottolineare come la distribuzione spaziale tra l'aumento dei valori medi di locazione e l'aumento di annunci Airbnb se visualizzata a livello di Municipio non appare perfettamente sovrapponibile: accanto ad aree in cui entrambe le variabili crescono simultaneamente (in particolare nelle aree interne al raccordo anulare), si osservano zone in cui viene registrato l'incremento dei valori di locazione ma non quello di Airbnb (figura 20) – come nel caso di Monte Mario, la parte est di Cassia/Flaminia, la zona nord di Appia Antica e alcune zone dell'Eur.

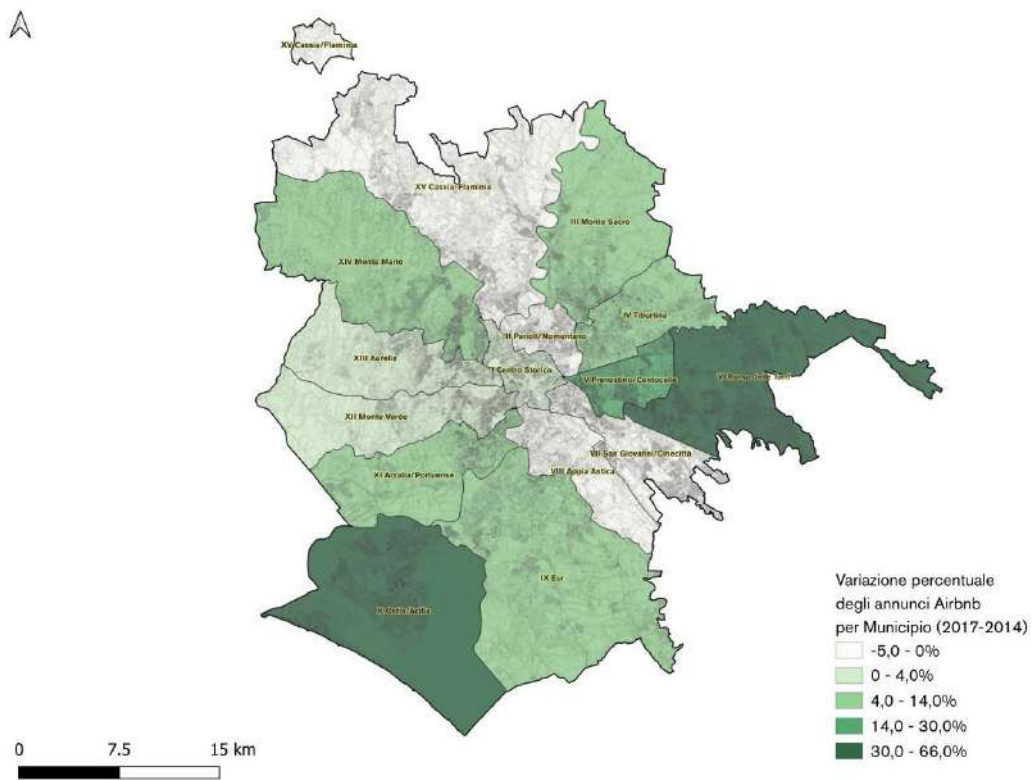


Figura 19 – *Variatione percentuale del numero di annunci Airbnb per Municipio, 2017-2024*

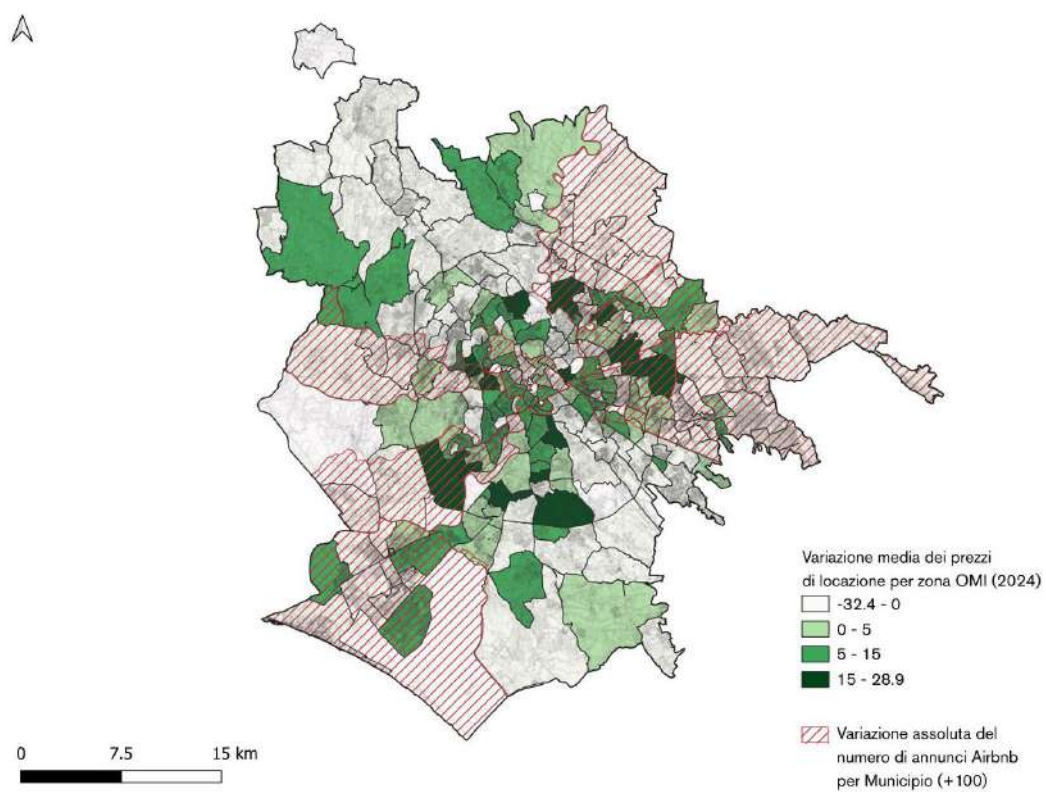


Figura 20 – *Variatione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI (+100), 2017-2024*

Le maggiori variazioni dei valori di locazione hanno interessato le zone OMI corrispondenti ai quartieri di Arvalia/Portuense, Prenestino/Centocelle, Tiburtina, Montesacro bassa, Aurelia, e una zona dell'Eur, con aumenti compresi tra 15-29%.

Spostando l'attenzione alle prestazioni degli annunci, nel 2024 il Centro Storico presenta la tariffa media notturna (ADR) più alta, pari a circa 214 euro a notte, seguito da Aurelia (circa 154 euro) e Parioli/Nomentano (circa 149 euro). Anche alcuni quartieri limitrofi e ben connessi, come Monte Verde e Cassia/Flaminia, mostrano livelli di prezzo relativamente elevati, prossimi ai 138 euro a notte.

Tariffe più contenute caratterizzano i municipi periferici e quelli a minore attrattività turistica. In particolare, Roma delle Torri registra l'ADR medio più basso (circa 87 euro a notte), seguita da Prenestino/Centocelle (circa 94 euro) e Tiburtina (circa 106 euro). Quartieri come Monte Mario ed Eur si collocano invece in una fascia intermedia, con valori attorno ai 117 euro a notte.

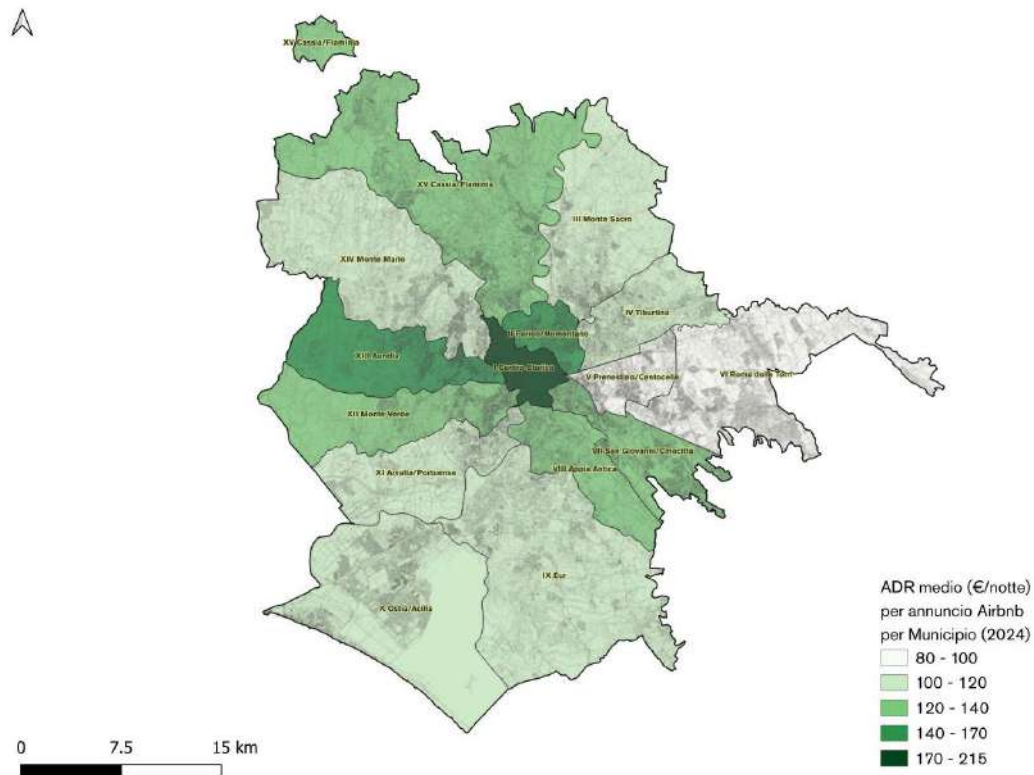


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per Municipio, anno 2024

Per quanto concerne il tasso medio di occupazione, il Centro Storico è il municipio con quello più elevato (0,57). Livelli di occupazione simili si riscontrano anche fuori dal centro, in municipi come Aurelia (circa 0,47), San Giovanni/Cinecittà e Appia Antica (entrambi intorno a 0,44), oltre a Prenestino/Centocelle (0,44). Al contrario, i valori più bassi si osservano nei municipi più esterni, come Roma delle Torri (0,26) e Cassia/Flaminia (0,28).

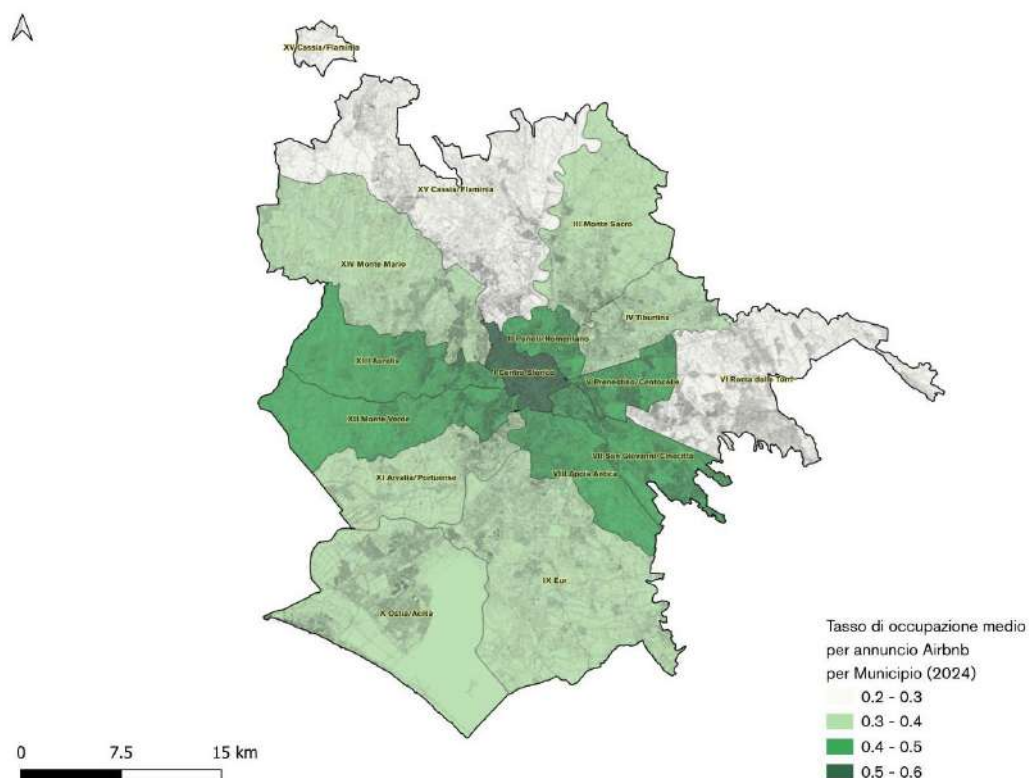


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

Il panorama dei ricavi medi annuali per annuncio (figura 23) risulta in larga parte coerente con quello osservato per l'ADR e per i tassi di occupazione. Nel 2024, il Centro Storico si conferma il municipio più redditizio, con ricavi medi superiori ai 34.800 euro annui per annuncio. Valori elevati si osservano anche in Aurelia (circa 19.400 euro), Monte Verde (circa 15.400 euro) e Parioli/Nomentano (circa 14.700 euro), che costituiscono il principale secondo livello della geografia della redditività degli affitti brevi a Roma.

Ricavi medi intermedi caratterizzano i Municipi di Appia Antica, Arvalia/Portuense, Prenestino/Centocelle e Ostia/Acilia, con valori compresi indicativamente tra 9.000 e 12.500 euro annui.

Al contrario, i livelli di redditività più bassi si riscontrano nei municipi più periferici, come Roma delle Torri (circa 4.700 euro annui) e Cassia/Flaminia (circa 7.200 euro annui).

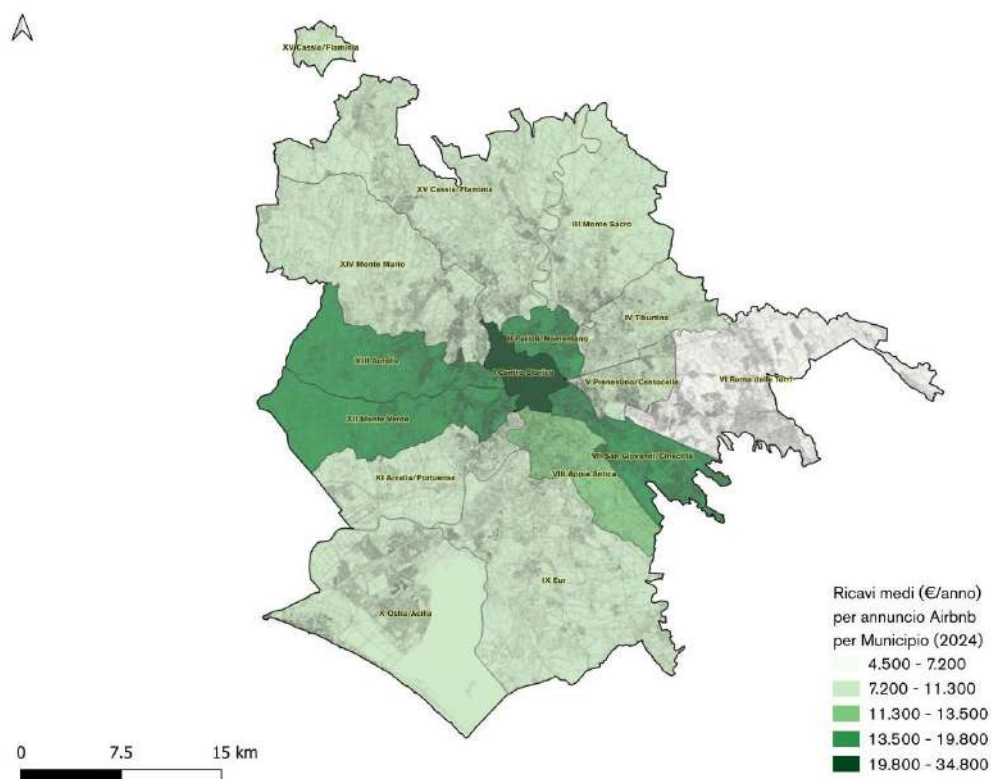


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

Dal punto di vista della distribuzione temporale del numero di unità attive, emerge un continuo e stabile incremento nel corso del 2024. Dopo un lieve calo tra gennaio e febbraio (da 29.739 a 29.473 unità), l'offerta riprende a crescere nei mesi primaverili. L'incremento prosegue anche nei mesi estivi, con un'accelerazione tra giugno e luglio, seguita da alcuni mesi di stabilità e un incremento fino a raggiungere il numero massimo di unità a dicembre (36.258).

In relazione alle prestazioni delle unità (figura 25), i mesi invernali e agosto sono stati i mesi peggiori del 2024: il tasso medio di occupazione è stato pari a 0,39 a gennaio e 0,47 a novembre e dicembre. Nello stesso periodo si osservano anche i livelli più bassi di domanda (figura 26): le notti complessive prenotate toccano il minimo annuale a gennaio (circa 300.000).



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

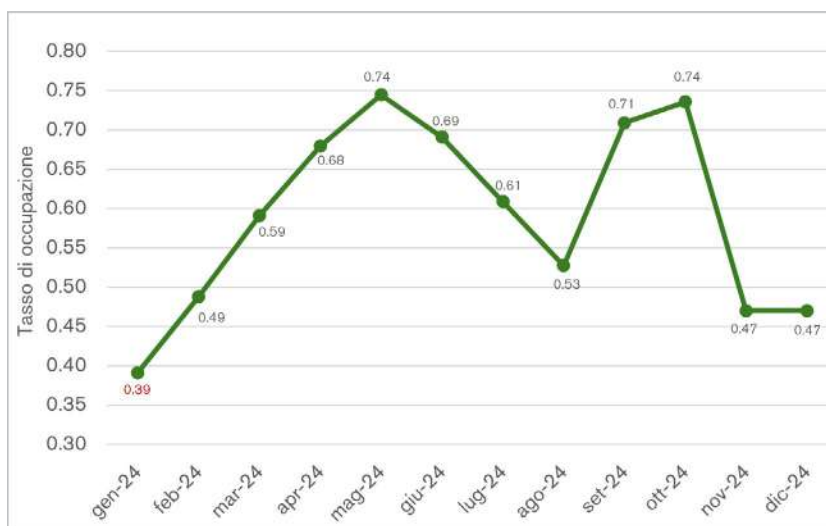


Figura 25 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio, anno 2024



Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

Il più alto tasso di occupazione è stato registrato a maggio e ottobre (0,74, rispettivamente con circa 640.000 e 680.000 notti prenotate). Nella stagione estiva, agosto risulta essere il mese caratterizzato dal più basso tasso di occupazione (0,53) e notti prenotate (circa 480.000).

Per quanto riguarda l'ADR, è registrata un'oscillazione tra i 177 e i 221 euro in media a notte per annuncio (figura 27).

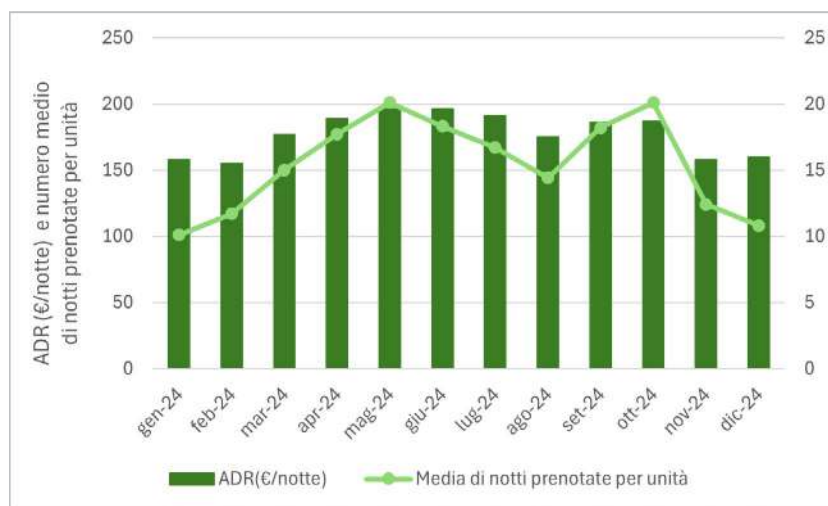


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024

PARTE 2

Airbnb nell'area metropolitana
di Roma



2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nota terminologica

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

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a Roma, è opportuno non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini amministrativi del comune, dal momento che la dimensione funzionale della città travalica ampiamente il perimetro municipale, coinvolgendo un sistema di comuni limitrofi fortemente integrati sotto il profilo economico e lavorativo. Per questo motivo, l'analisi si concentra sulla scala del Sistema Locale del Lavoro (SLL), che include Roma (CM) e gli altri comuni dell'area (qui designati collettivamente con la sigla OM).

Nel 2024 l'offerta di affitti brevi nel sistema locale del lavoro romano ha superato le 52.500 unità, con un incremento del 9,9% rispetto al 2017. Questa crescita si traduce in circa 197.600 posti letto disponibili, in aumento dell'11% nello stesso periodo. L'offerta resta fortemente concentrata nel comune di Roma, che nel 2024 conta oltre 47.000 annunci attivi (l'89,6% dell'offerta complessiva del SLL), mentre i comuni dell'area metropolitana ne raccolgono poco più di 5.400. Tuttavia, mentre nel capoluogo la crescita degli annunci è stata relativamente contenuta (+6,5%), nei comuni dell'area metropolitana si osserva un'espansione molto più marcata (+50,4%), segno di una progressiva diffusione territoriale del fenomeno.

Dal lato della domanda, l'aumento è stato ancora più significativo. Nel comune di Roma le notti prenotate sono passate da 3,4 milioni nel 2017 a oltre 6 milioni nel 2024 (+79,2%). Nei comuni OM la crescita è stata proporzionalmente molto più intensa: da circa 104.000 notti nel 2017

a oltre 306.000 nel 2024 (+193,3%), segnalando una progressiva attivazione della domanda turistica nell'area metropolitana esterna, ancora lontana dai volumi assoluti del capoluogo ma in rapida accelerazione.

Dal punto di vista delle prestazioni degli annunci, il numero medio di notti prenotate per unità nel comune di Roma cresce da 77 a 129 notti annue (+67,5%), mentre nei comuni OM la crescita è ancora più marcata: da 29 a 56 notti annue per annuncio (+93,1%). Il confronto significativo è dunque tra comune di Roma e comuni OM, non tra comune e SLL complessivo, dal momento che Roma rappresenta la quasi totalità del sistema locale del lavoro e ne trascina i valori aggregati verso risultati pressoché identici. Il tasso medio di occupazione conferma questo divario dinamico: nel comune di Roma passa da 0,31 a 0,56 (+80,6%), mentre nei comuni OM cresce da 0,11 a 0,25 (+127,3%), segnalando una progressiva intensificazione dell'utilizzo delle unità disponibili nelle aree periferiche metropolitane.

Queste dinamiche si accompagnano a un significativo aumento delle tariffe. L'ADR medio (Average Daily Rate) nel comune di Roma cresce da 103 a 180 €/notte (+75%), mentre nei comuni OM passa da 86 a 110 €/notte (+28%). Il differenziale tariffario tra le due aree si mantiene elevato, confermando la polarizzazione del valore economico del mercato verso il capoluogo.

L'insieme di queste trasformazioni si riflette direttamente sui ricavi generati dagli affitti brevi. I ricavi medi per annuncio aumentano in modo consistente in tutte le aree considerate: nel comune di Roma passano da 7.938 a 23.359 euro annui (+194%), mentre nei comuni OM crescono da 2.451 a 6.174 € (+152%). Nel complesso del sistema locale del lavoro i ricavi medi per unità raggiungono 20.370 € annui, con un incremento del 171%.

Considerando invece il volume complessivo del mercato, i ricavi totali generati dagli affitti brevi nel sistema locale del lavoro romano passano da circa 360 milioni di euro nel 2017 a oltre 1,13 miliardi nel 2024 (+215%). Nel solo comune di Roma il giro d'affari supera 1,1 miliardi di euro, mentre nei comuni dell'area metropolitana cresce da circa 9 a quasi 34 milioni di euro (+279%). Nel complesso, questi dati evidenziano non solo la forte espansione economica del mercato degli affitti brevi nella capitale, ma anche una progressiva diffusione territoriale del fenomeno all'interno del sistema metropolitano (Tabella 7).

Variabile	Roma (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	44.201	47.090	+6,5%	3.640	5.476	+50,4%	47.841	52.566	+9,9%
Posti letto	162.275	175.235	+8%	15.765	22.390	+42%	176.040	197.625	+11%
Notti prenotate	3.400.394	6.091.911	+79,2%	104.385	306.207	+193,3%	3.504.779	6.398.118	+82,6%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	77	129	+67,5%	29	56	+93,1%	73	122	+67,1%
Tasso di occupazione medio	0,31	0,56	+80,6%	0,11	0,25	+127,3%	0,3	0,53	+76,7%
ADR (€/notte)	103	180	+75%	86	110	+28%	103	178	+73%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	7.938	23.359	+194%	2.451	6.174	+152%	7.520	20.370	+171%
Ricavi totali (mln, €)	350,85	1.100	+219%	8,92	33,81	+279%	359,78	1.133,81	+215%

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

Mentre per alcuni comuni il fenomeno di Airbnb è praticamente sconosciuto – è il caso di Nettuno, Arsoli, Albano Laziale, Pomezia, e altri – in altri è decisamente significativo. Escludendo il comune di Roma, nel 2024 i dieci comuni che avevano il maggior numero di unità abitative su Airbnb nel SLL erano: Fiumicino (1.360 annunci), Guidonia Montecelio (424), Ladispoli (388), Tivoli (302), Cerveteri (242), Bracciano (239), Trevignano Romano (207), Ciampino (175), Anguillara Sabazia (162), e Frascati (149).

Su questo sfondo, è interessante un veloce affondo relativo a tre comuni che, per diversi motivi, sono significativi della diffusione degli affitti brevi a scopo turistico al di fuori di Roma Capitale nella Città Metropolitana: Fiumicino², Tivoli³ e Ciampino⁴. Fiumicino è significativo in termini di interazione tra attrattività turistica endogena legata al turismo balneare (con oltre 10 km di spiagge sabbiose da Fregene a Focene e un valore aggiunto turistico stimato in circa 499 milioni di euro nel 2025, elaborazione dati sociometrica⁵) e prossimità con la capitale, amplificata dalla presenza dell'aeroporto Leonardo da Vinci che funge da gateway internazionale. Tivoli, noto per i suoi attrattori culturali di livello mondiale (Villa Adriana e Villa d'Este, siti UNESCO,

² Gli abitanti di Fiumicino sono passati da 79.630 (dati ISTAT del 2017) a 82.829 (dati ISTAT del 2024)

³ Gli abitanti di Ciampino sono passati da 38.645 (dati ISTAT del 2017) a 38.815 (dati ISTAT del 2024)

⁴ Gli abitanti di Tivoli sono passati da 56.542 (dati ISTAT del 2017) a (dati ISTAT del 2024)

⁵ https://antoniopreiti.it/images/rapporti/pdf/La_ricchezza_dei_comuni_turistici_2025.pdf

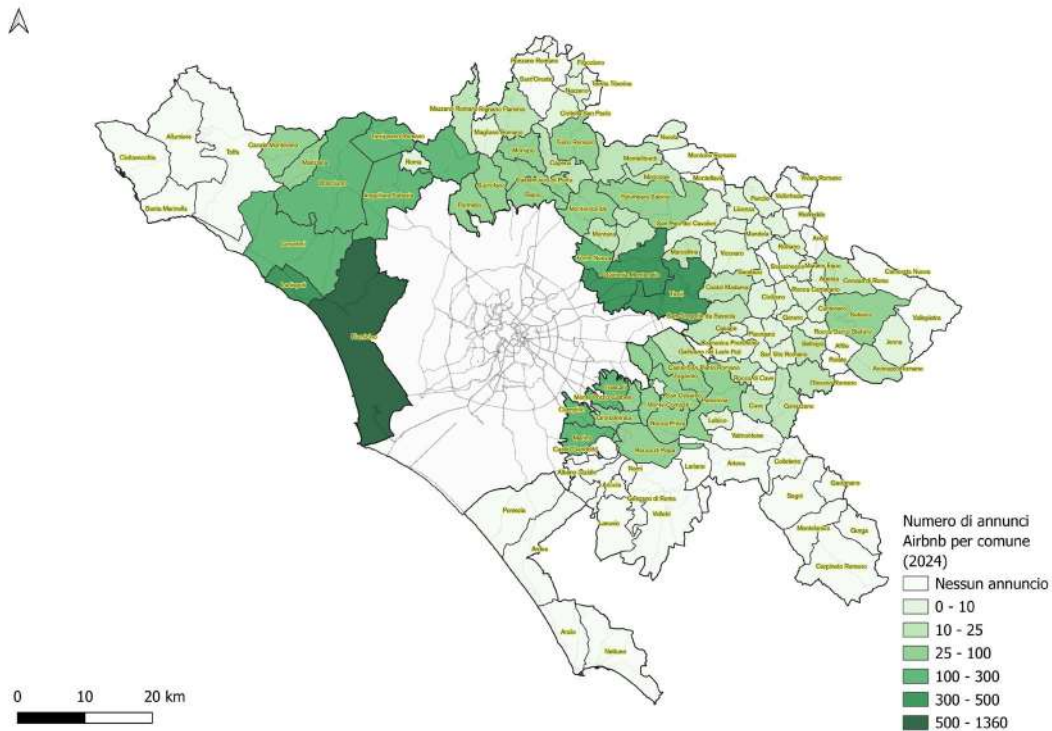


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, anno 2024

con oltre 729.907 visitatori registrati nel 20236), rappresenta il comune con flussi turistici culturali stabili e consistenti al di fuori della prima cintura metropolitana, integrando patrimonio storico con escursioni nei Monti Tiburtini. Ciampino, infine, rappresenta un comune confinante direttamente con Roma Capitale particolarmente ben collegato con la capitale (treno FL4 da Roma Termini in 15-20 minuti, bus Cotral/ATAC per metro A Anagnina in pochi minuti e prossimità all'aeroporto low-cost), che potrebbe avere un'incidenza rilevante in pendolarismo turistico Airbnb, grazie a listing orientati a soggiorni brevi per viaggiatori che combinano accessibilità al centro di Roma con costi inferiori.

Tra il 2017 e il 2024, tutti gli indicatori di performance degli annunci Airbnb nei comuni di Fiumicino, Tivoli e Ciampino hanno mostrato una crescita significativa, evidenziando la progressiva diffusione e strutturazione del mercato degli affitti brevi anche al di fuori di Roma Capitale all'interno della Città Metropolitana (tabella 8). Sebbene con intensità differenti, i tre

⁶ <https://villae.cultura.gov.it/2024/07/08/villae-tra-i-10-musei-ditalia-piu-visitati-nel-2023/>

Variabile	Fiumicino			Tivoli			Ciampino		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	765	1.362	78,04%	171	301	76,02%	146	177	21,2%
n° di annunci ogni 100 abitanti	1	1,6	71,16%	0,3	0,5	80,58%	0,4	0,5	20,7%
Notti prenotate	30.950	103.508	234,44%	7.032	19.087	171,43%	6.993	15.954	128,14%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	40	76	90%	41	63	53,6%	48	90	87,5%
Posti letto	3.196	5.312	66,2%	613	1.019	66,2%	481	634	31,8%
ADR (€/notte)	94	123	31,5%	73	97	33%	57	102	79%
Tasso di occupazione	0,17	0,3	76,5%	0,16	0,26	62,5%	0,2	0,4	100%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	3.417	8.547	150,2%	2.806	5.624	100,4%	2.579	8.977	+248,1%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Fiumicino, Tivoli e Ciampino, 2017-2024

casi analizzati testimoniano come la piattaforma si stia consolidando anche in contesti territoriali caratterizzati da specifiche funzioni turistiche o da particolari condizioni di accessibilità rispetto al capoluogo.

A Fiumicino la crescita appare particolarmente rilevante in termini di offerta. Il numero di annunci è passato da 765 nel 2017 a 1.362 nel 2024 (+78,0%), con un'incidenza sulla popolazione residente cresciuta da 1 a 1,6 annunci ogni 100 abitanti (+71,2%). Ancora più marcato è l'incremento delle notti prenotate, che superano le 103.000 unità nel 2024, registrando un aumento del 234,4% rispetto al 2017. Parallelamente, il numero medio di notti prenotate per annuncio è quasi raddoppiato (da 40 a 76 notti annue), mentre il tasso di occupazione è cresciuto da 0,17 a 0,30 (+76,5%). Anche l'offerta ricettiva si è ampliata, con i posti letto passati da 3.196 a 5.312 (+66,2%). Questa crescita si accompagna a un aumento delle tariffe medie, con un ADR salito da 94 a 123 euro a notte (+31,5%), e a un forte incremento dei ricavi medi annui per annuncio, passati da 3.417 a 8.547 euro (+150,2%). Tali dinamiche appaiono coerenti con il ruolo di Fiumicino come territorio caratterizzato da una doppia attrattività: da un lato il turismo balneare lungo il litorale (da Fregene a Focene), dall'altro la presenza dell'aeroporto internazionale Leonardo da Vinci, che rafforza l'integrazione del comune con i flussi turistici della capitale.

Anche Tivoli mostra una crescita consistente degli affitti brevi. Il numero di annunci è aumentato da 171 a 301 (+76,0%), mentre la loro incidenza sulla popolazione residente è passata da 0,3 a 0,5 annunci ogni 100 abitanti (+80,6%). La domanda turistica ha registrato un aumento significativo: le notti prenotate sono cresciute da 7.032 a 19.087 (+171,4%). Il numero medio di notti prenotate per annuncio è passato da 41 a 63 (+53,6%), mentre il tasso di occupazione è aumentato da 0,16 a 0,26 (+62,5%). Anche la capacità ricettiva ha registrato un'espansione, con i posti letto saliti da 613 a 1.019 (+66,2%). In parallelo, l'ADR medio è passato da 73 a 97 euro a notte (+33%), mentre i ricavi medi annui per annuncio sono cresciuti da 2.806 a 5.624 euro (+100,4%). Tali dinamiche riflettono verosimilmente il ruolo di Tivoli come importante polo turistico culturale al di fuori della prima cintura metropolitana, grazie alla presenza di attrattori di rilevanza internazionale come Villa Adriana e Villa d'Este, siti UNESCO che attraggono flussi turistici consistenti e relativamente stabili nel tempo.

Una dinamica differente, ma comunque significativa, si osserva infine a Ciampino. Qui la crescita del numero di annunci è stata più contenuta rispetto agli altri due comuni, passando da 146 a 177 unità (+21,2%), con un'incidenza sulla popolazione residente aumentata da 0,4 a 0,5 annunci ogni 100 abitanti (+20,7%). Nonostante ciò, la domanda ha registrato una crescita molto sostenuta: le notti prenotate sono passate da 6.993 a 15.954 (+128,1%), mentre il numero medio di notti prenotate per annuncio è quasi raddoppiato (da 48 a 90 notti annue, +87,5%). Il tasso di occupazione è raddoppiato, passando da 0,20 a 0,40 (+100%), mentre i posti letto disponibili sono aumentati da 481 a 634 (+31,8%). Particolarmente significativo è l'aumento delle tariffe medie, con un ADR cresciuto da 57 a 102 euro a notte (+79%), e dei ricavi medi annui per annuncio, passati da 2.579 a 8.977 euro (+248,1%). Questi dati suggeriscono come il comune possa intercettare una quota crescente di domanda turistica legata alla prossimità con Roma e alla presenza dell'aeroporto di Ciampino, configurandosi come una possibile base di soggiorno alternativa per visitatori che combinano accessibilità al centro della capitale con costi relativamente inferiori.

Nel complesso, i tre casi analizzati mostrano come, anche al di fuori del territorio di Roma Capitale, l'uso della piattaforma Airbnb abbia registrato una significativa intensificazione nel

periodo 2017-2024. La crescita degli annunci, delle notti prenotate e dei ricavi evidenzia come il fenomeno degli affitti brevi stia progressivamente coinvolgendo anche comuni della Città Metropolitana caratterizzati da differenti funzioni territoriali – balneari, culturali o di accessibilità infrastrutturale – contribuendo a estendere nello spazio metropolitano le dinamiche del turismo di piattaforma.

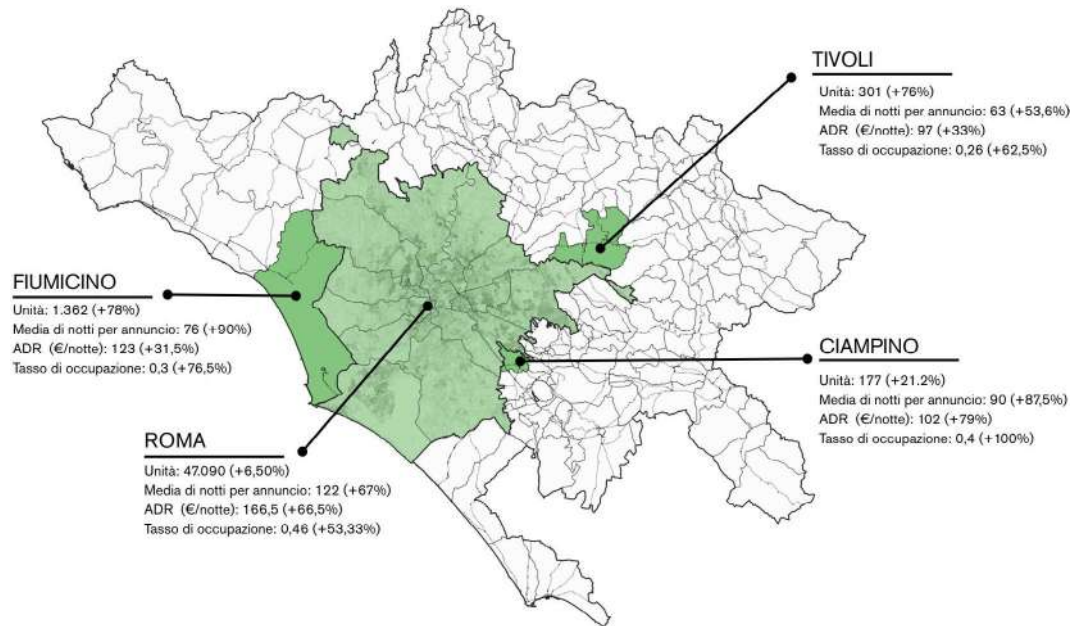


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Roma, 2017-2024

2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA

Nel 2024, gli host attivi su Airbnb nel SLL romano erano 30.036, con un incremento del 22,0% (pari a circa 5.425 host) rispetto al 2017, quando erano 24.611. In relazione ai comuni OM, tale incremento è stato più marcato, passando da 2.539 host nel 2017 a 4.011 nel 2024, pari a una crescita del 58,0%.

Nel 2024 gli small host erano la maggioranza sia a livello di SLL sia a scala OM, costituendo rispettivamente l'85,9% e l'83,6% del totale degli host attivi. I large host (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni), per contro, rappresentavano una quota minoritaria (rispettivamente pari al 3,6% nel SLL e al 2,7% nei comuni OM); in termini assoluti, i large host erano 1.080 a scala SLL e 108 nei comuni OM, caratterizzandosi però per una traiettoria di crescita molto significativa rispetto al 2017, quando erano rispettivamente 447 e 59.

Nonostante il loro numero relativamente ridotto, nel 2024 i large host gestivano una quota rilevante dell'offerta ricettiva, pari a circa il 20,4% dei posti letto complessivamente presenti su Airbnb nel SLL romano (40.296 su 197.625), mentre nei comuni OM tale quota si attestava all'8,8% (1.961 su 22.389 posti letto). Nei comuni dell'area metropolitana (OM), nel 2024 i large host gestivano complessivamente 415 unità, pari a una media di circa 3,8 unità per host. Tale valore risulta in crescita rispetto al 2017, quando la media si attestava a circa 2,7 unità per host (158 unità gestite da 59 large host), evidenziando un processo di progressiva strutturazione anche nei contesti extra-urbani.

La figura 30 evidenzia due dinamiche differenti. Il SLL romano, fortemente condizionato dalla centralità turistica della capitale, mostra una progressiva tendenza alla professionalizzazione dell'offerta: i large host riescono infatti a massimizzare le prestazioni delle proprie unità, con indicatori di performance significativamente più elevati rispetto al passato. Analogamente a

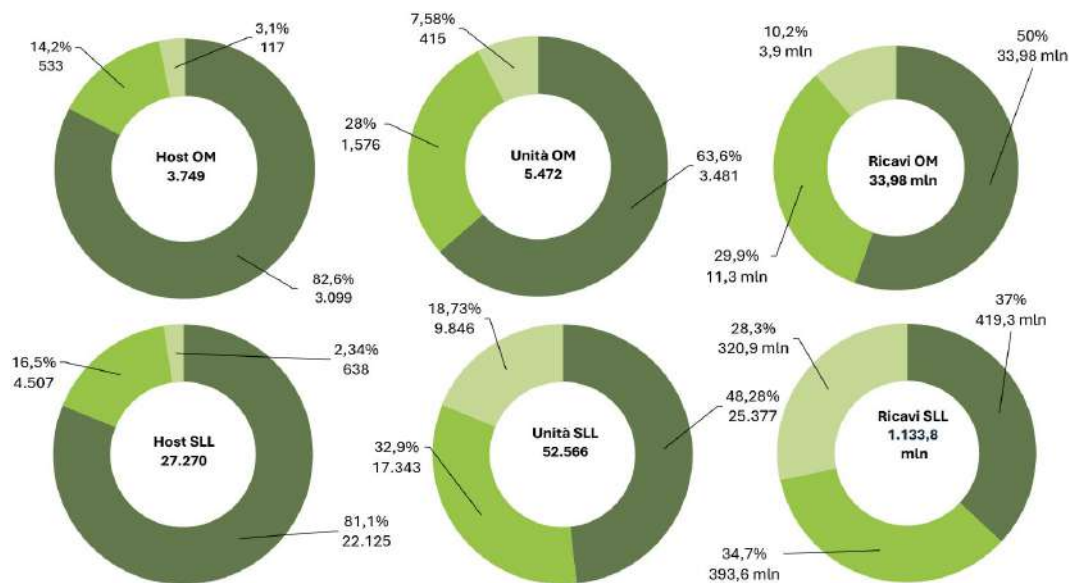


Figura 30 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024

quanto osservato in altri contesti urbani, anche nel caso romano emergono dinamiche differenziate tra il SLL nel suo complesso e i comuni OM.

Per esempio, in relazione al numero medio di notti prenotate per unità abitativa, nel 2024 la media nel SLL romano era pari a 127,6 notti, mentre si attesta a 133,9 nei comuni OM, con una crescita significativa rispetto ai valori del 2017 (rispettivamente 74,9 e 77,9 notti per unità). In crescita sono stati anche i tassi di occupazione: nel SLL romano il valore è passato da 0,30 nel 2017 a 0,54 nel 2024, mentre nei comuni OM l'incremento è stato ancora più marcato, passando da 0,11 a 0,26 nel medesimo periodo.

Aumentate sono state anche le tariffe medie. Nel 2024 l'ADR nel SLL romano era pari a 177,3 €/notte, rispetto ai 102,7 €/notte del 2017; nei comuni OM il valore è passato da 82,4 €/notte nel 2017 a 110,4 €/notte nel 2024. Tale incremento delle tariffe, combinato con l'aumento dei livelli di occupazione e della domanda turistica complessiva, ha determinato una forte crescita dei ricavi medi per unità gestita da large host. Nel 2024 tali ricavi erano pari a circa 32.592 €/anno nel SLL romano e a 33.618 €/anno nei comuni OM, a fronte di valori sostanzialmente analoghi nel 2017 (rispettivamente 10.732 € e 10.869 € per unità).

Nel complesso, questi dati suggeriscono come anche nel contesto romano il mercato degli affitti brevi abbia conosciuto tra il 2017 e il 2024 una significativa espansione e una progressiva

strutturazione dell'offerta. Tuttavia, rispetto ad altri contesti urbani, emerge una configurazione più articolata: da un lato la crescita dei large host e il miglioramento delle performance economiche delle unità gestite indicano una crescente professionalizzazione del settore; dall'altro lato, la riduzione del numero medio di appartamenti gestiti per host nel SLL romano segnala una possibile maggiore diffusione di operatori multi-proprietari di dimensioni intermedie, suggerendo un'evoluzione del mercato caratterizzata da una pluralità di modelli gestionali piuttosto che da una forte concentrazione dell'offerta.



APPENDICE 1

Roma e la città metropolitana



Roma è al centro di un sistema locale del lavoro (SLL) composto da 89 municipalità (figura A.1), che si estende su un territorio di 4.376 km² ⁷. È caratterizzato dalla compresenza di comuni territorialmente estesi ma poco popolati (nelle zone rurali, montane e collinari della provincia) e di comuni più densamente popolati (a ridosso della città di Roma e lungo le direttrici di sviluppo urbano). La popolazione residente nel territorio del SLL, dai primi anni Duemila, è cresciuta in modo significativo, passando da circa 3,48 milioni nel 2001 a 4,075 milioni nel 2023 (dati ISTAT al 2023⁸, ultimo anno consolidato nel report sulla nuova geografia dei SLL), con una variazione positiva del +17,1% tra il 2011 e il 2023, trainata soprattutto dall'acquisizione di comuni limitrofi (come quelli del precedente SLL di Pomezia) e dai flussi migratori. A fine 2025 (dati provvisori ISTAT al 1° gennaio 2025⁹), i comuni più popolosi erano Roma (2.747.395 abitanti), Guidonia Montecelio (89.011) e Fiumicino (82.829).

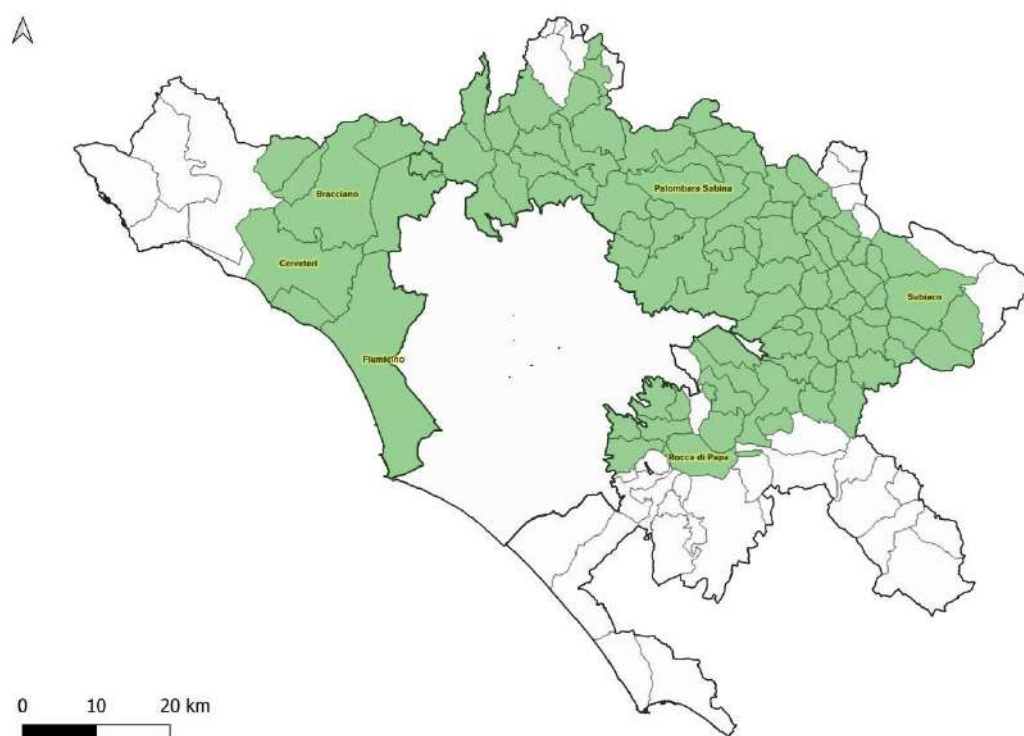


Figura A.1 – Il sistema locale del lavoro di Roma

⁷ La nuova geografia dei Sistemi Locali del Lavoro. Focus. Disponibile su: <https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/10/FocusSLL2021.pdf> (consultato il 16 marzo 2026).

⁸ Focus SLL 2021 (aggiornamento 2023). <https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/10/FocusSLL2021.pdf>

⁹ STAT (2025). Demo – Popolazione residente al 1° gennaio 2025. <https://demo.istat.it/app?i=POS>

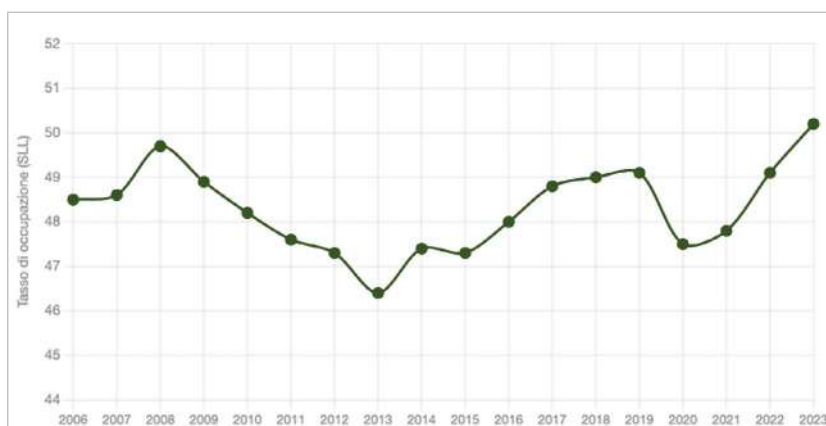


Figura A.2 – Tasso di occupazione, SLL di Roma, 2006-2023, Fonte: ISTAT, Occupati residenti e persone in cerca di occupazione nei Sistemi Locali del Lavoro, 2006–2023. SLL di Roma (cod. 1209) <https://tinyurl.com/32h8phj8>

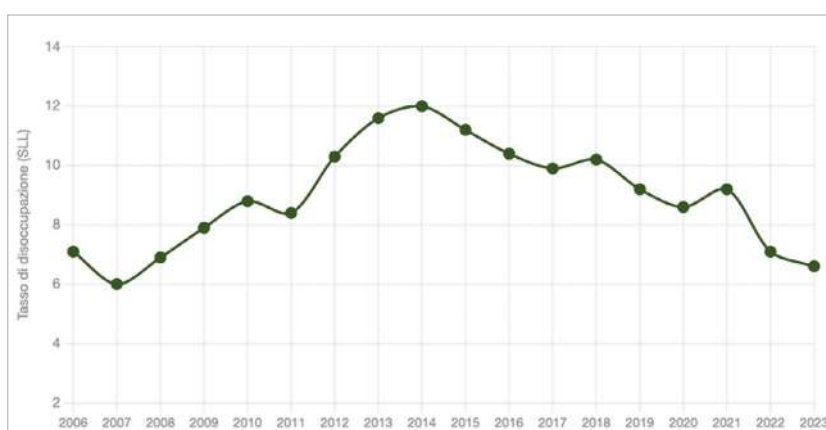


Figura A.3 – Tasso di occupazione, SLL di Roma, 2006-2023, Fonte: ISTAT, Occupati residenti e persone in cerca di occupazione nei Sistemi Locali del Lavoro, 2006–2023. SLL di Roma (cod. 1209) <https://tinyurl.com/32h8phj8>

L'area è caratterizzata da una certa fragilità economica, come dimostrato dal tasso di occupazione (figura A.2), che nel 2023 raggiungeva il 50,2%, al di sotto della media nazionale (61,5%). Il tasso di disoccupazione si attesta attorno al 6,6% (figura A.3), in linea con la media nazionale.

Dal punto di vista del mercato immobiliare e dei valori di locazione, i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al periodo 2017–2024 restituiscono un quadro complessivamente piuttosto stabile a livello di Città Metropolitana. Per quanto riguarda i valori medi di locazione, si registra un incremento di circa 1 euro al metro quadro tra il 2017 e il 2024 in quasi tutte le fasce OMI, ad eccezione della fascia R, per la quale i valori risultano sostanzialmente invariati.

Per quanto concerne invece i valori di compravendita, questi appaiono complessivamente simili tra il 2017 e il 2024, mostrando in alcuni casi un lieve calo in quasi tutte le fasce, ad eccezione della fascia C, che registra un moderato aumento.

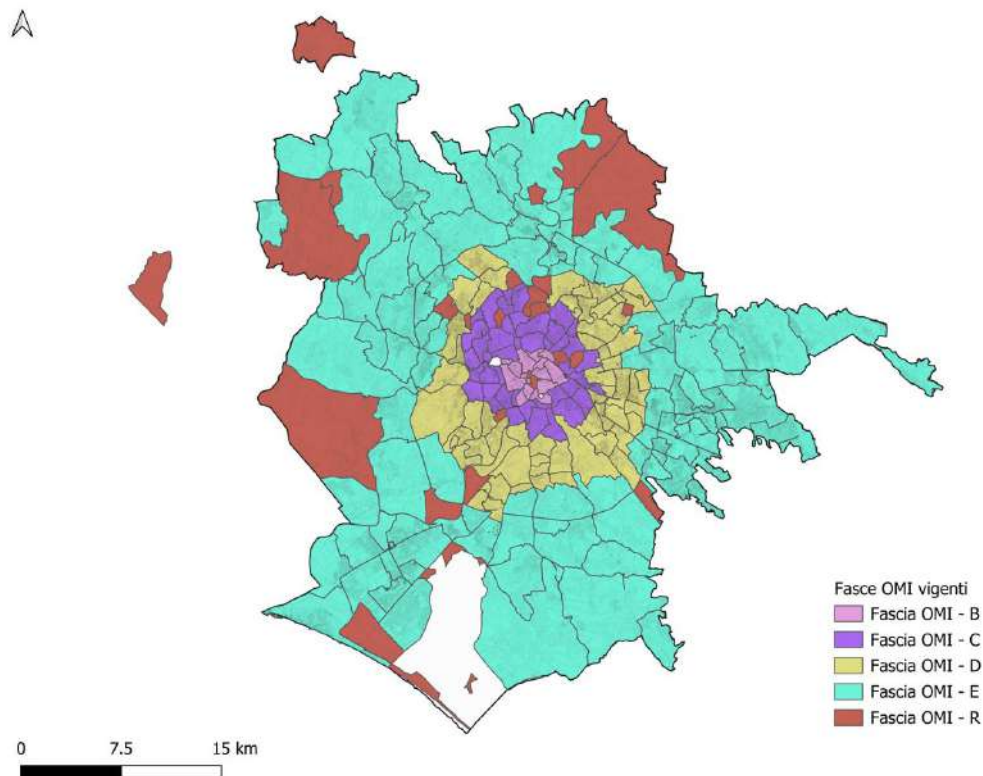


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti (2026), comune di Roma

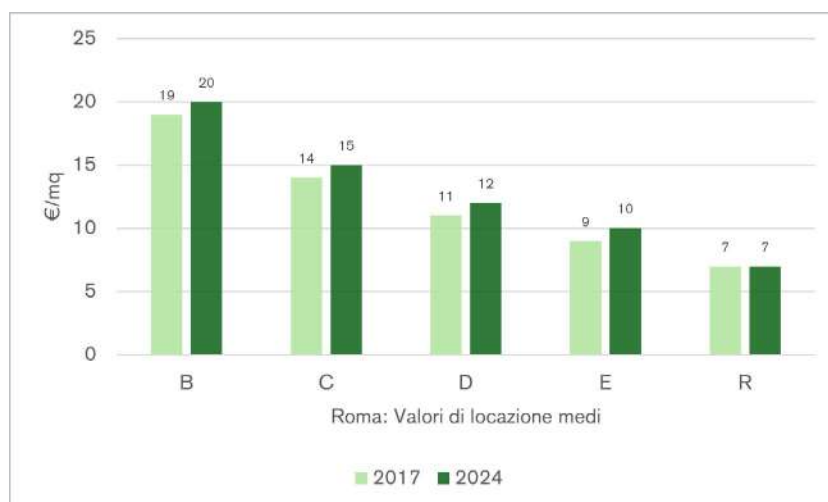


Fig. A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, comune di Roma, 2017-2024

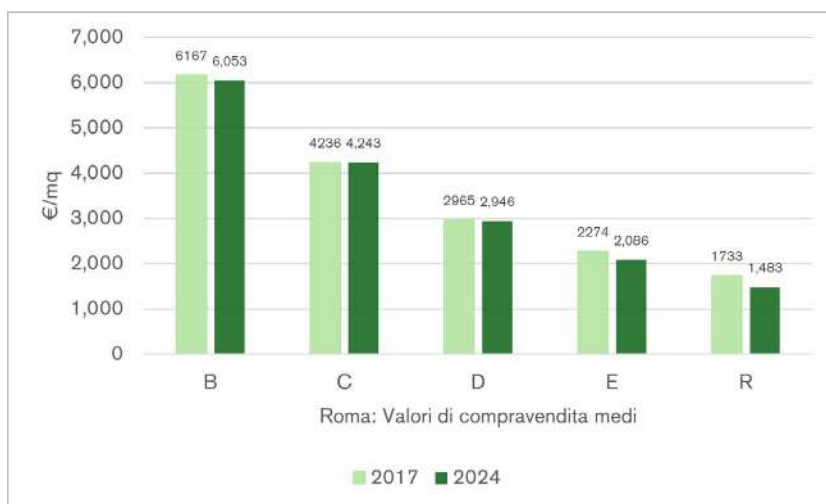


Fig. A.6 – Valori medi di compravendita per fascia OMI, comune di Roma, 2017-2024



APPENDICE 2

Approfondimento: variazione
spaziale e temporale nelle zone
urbane della capitale



Nel caso del comune di Roma è opportuno visualizzare il fenomeno di andamento di Airbnb a livello territoriale più dettagliato in quanto la scala dei municipi rischia di nascondere diversità territoriali degne di nota.

Infatti, osservando la distribuzione spaziale del fenomeno del 2017 e confrontandolo con il 2024 a livello di zone urbane, emergono differenze sostanziali.

Nel 2017 emergeva già una marcata concentrazione nelle zone urbane centrali e semicentrali, delineando un chiaro gradiente centro-periferia. Il Centro Storico emerge come principale polo dell'economia degli affitti brevi (5.610 annunci), seguito da aree ad alta attrattività turistica e buona accessibilità come Esquilino (5.205), Trastevere (2.608) e Prati (2.469). Valori elevati si riscontrano anche in quartieri limitrofi quali Gianicolense (1.608), Appio (1.115), Torpignattara (1.085), o San Lorenzo (704). Le zone più periferiche registrano invece una presenza marginale di annunci Airbnb (è il caso di Tor di Valle, Castel Romano, o Tor Cervara) confermando una forte polarizzazione spaziale del fenomeno.

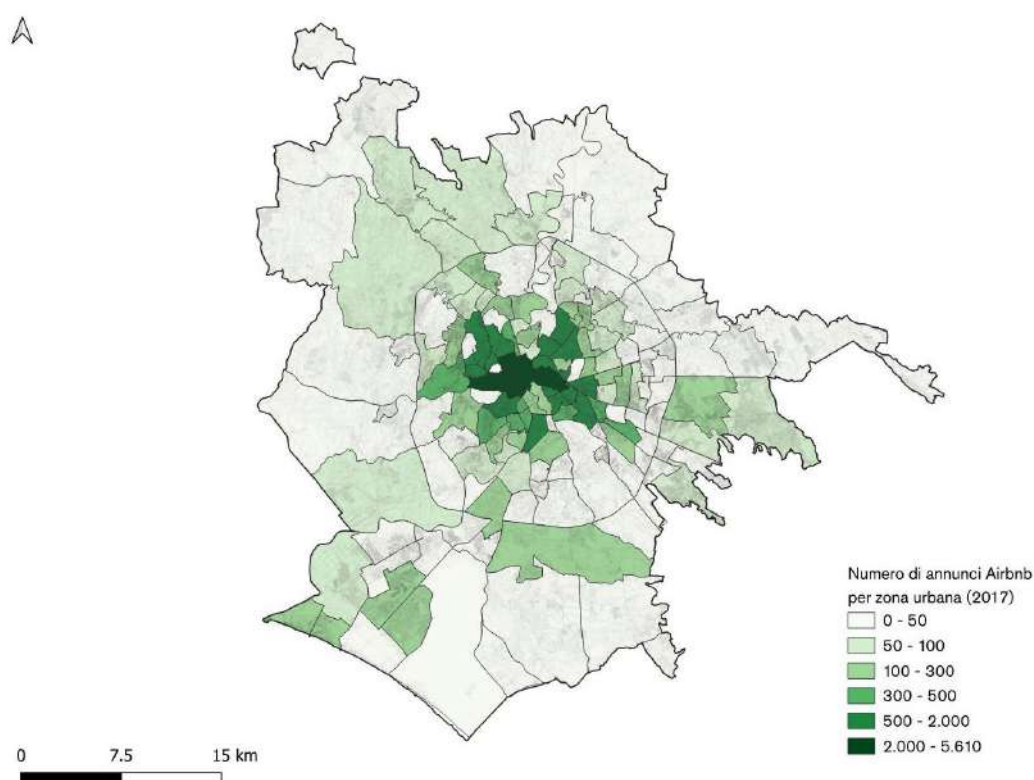


Figura B.1 – Distribuzione annunci Airbnb per zona urbana (2017)

Nel 2024 (Figura B.2) la distribuzione degli annunci Airbnb nel Comune di Roma conferma e rafforza la struttura spaziale già osservata nel 2017 (Figura B.1), caratterizzata da una forte concentrazione nelle zone urbane centrali e semicentrali. Il Centro Storico si conferma come principale zona di concentrazione degli affitti brevi, raggiungendo oltre 6.000 annunci, seguito da Esquilino, che supera i 5.400 annunci, e da quartieri ad alta attrattività turistica e simbolica come Prati e Trastevere, entrambi intorno ai 2.500 annunci. Nel complesso, la mappa del 2024 evidenzia sia una crescita quantitativa del fenomeno rispetto al 2017, sia una sua persistente polarizzazione spaziale.

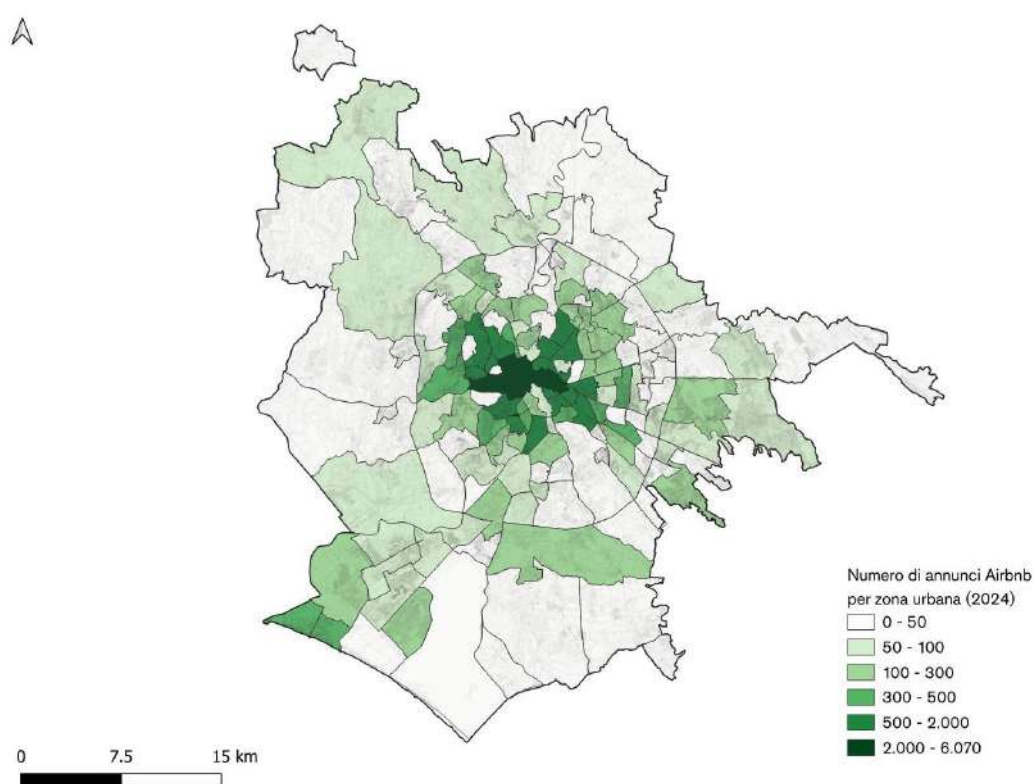


Figura B.2 – Distribuzione annunci Airbnb per zona urbana (2024)

La figura B.3 mostra la differenza assoluta nel numero di annunci Airbnb tra il 2017 e il 2024 per zona urbana, restituendo un quadro territoriale eterogeneo. Gli incrementi più consistenti si concentrano nel Centro Storico (+460 annunci), seguito da Esquilino (+293), Ostia Sud e Nord (rispettivamente +246 e +206), da XX Settembre (+204) e da Centocelle (+173). Se le prime zone riflettono la pressione turistica consolidata sulle aree centrali, la crescita registrata a

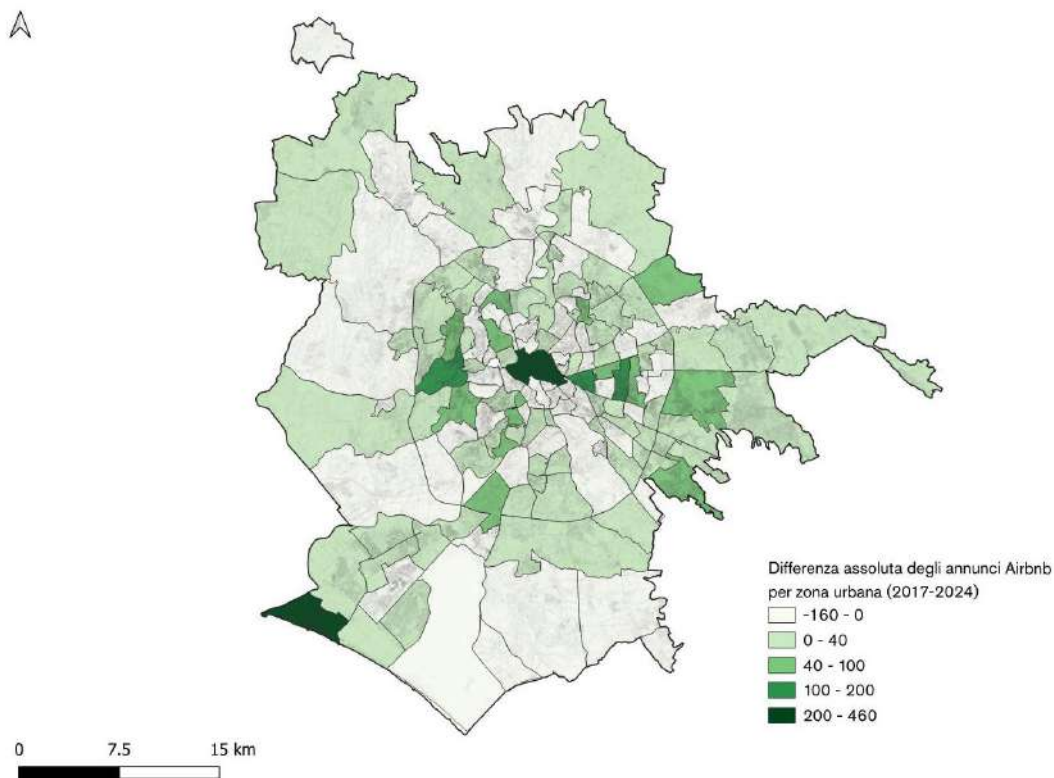


Figura B.3 – Differenza assoluta degli annunci Airbnb per zona urbana (2017-2024)

Ostia e Centocelle segnala un'espansione del fenomeno verso aree più periferiche, suggerendo una progressiva diffusione territoriale del mercato Airbnb nell'arco del periodo considerato. Per quanto concerne i tassi medi di occupazione degli annunci Airbnb, nel 2017 risultano più elevati nelle zone centrali e limitrofi al centro, in particolare in aree come Celio, Trastevere, Centro Storico, Esquilino e San Lorenzo, dove i valori si collocano generalmente tra il 35% e il 40%, indicando un utilizzo intensivo dell'offerta disponibile. Il valore più alto si osserva nella zona di Martignano, dove però erano presenti solamente 6 annunci. Al contrario, gran parte delle zone più periferiche presentano tassi di occupazione più bassi, confermando una domanda turistica fortemente concentrata nelle aree urbane più centrali (Figura B.4).

Anche nel 2024 il tasso di occupazione risulta essere più elevato nel Centro Storico, dove si raggiungono livelli più elevati rispetto al 2017: tra lo 0,5 e lo 0,72. Valori superiori al 50% si osservano in aree come Celio, Trastevere, Centro Storico, Testaccio, Esquilino, Prati e Aventino. Il valore più elevato si registra a Castel Romano, ma anche in questo caso si tratta di una zona

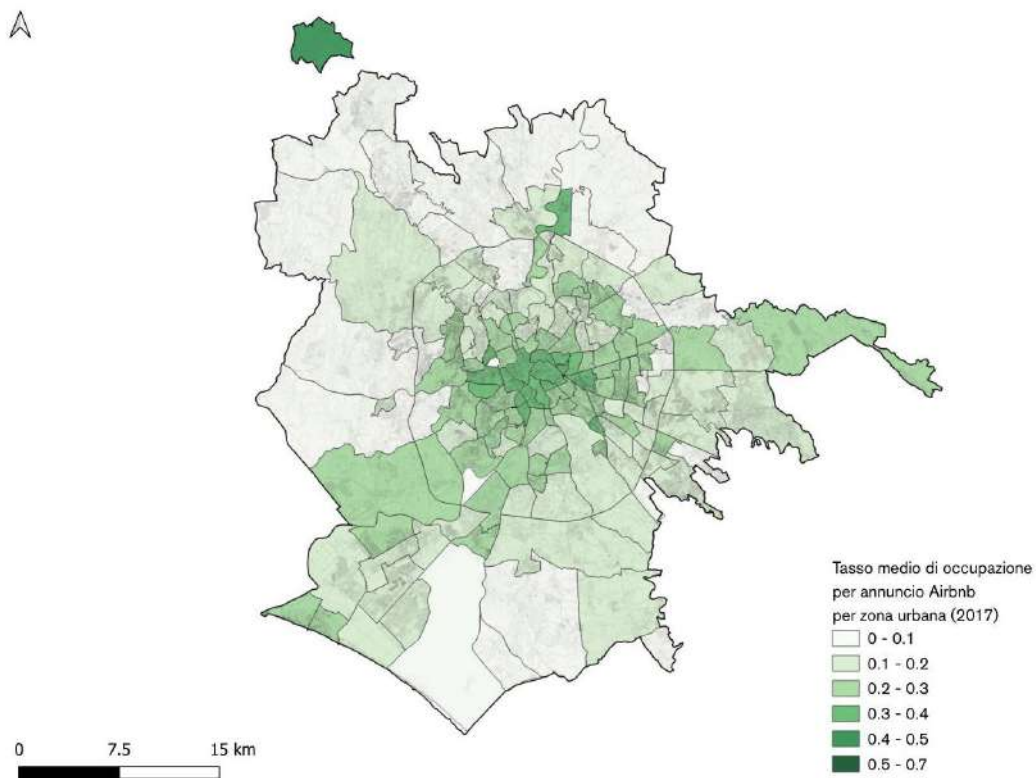


Figura B.4 – Tasso di occupazione per zona urbana, 2017

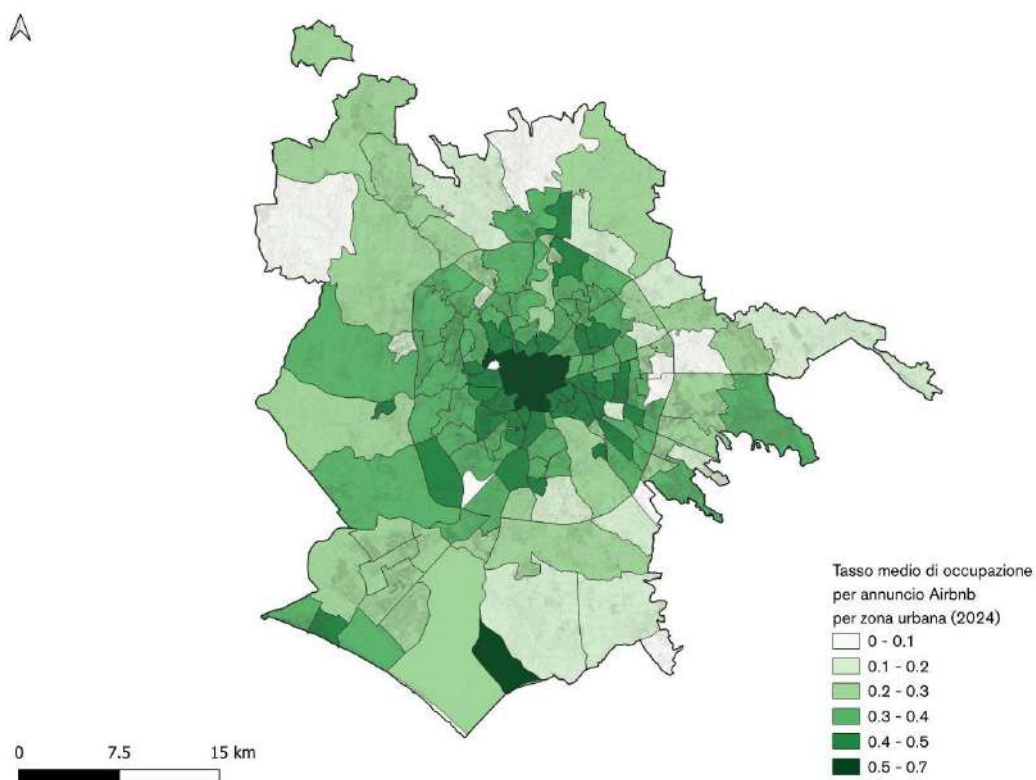


Figura B.5 – Tasso di occupazione per zona urbana, 2024

con un numero limitato di annunci e caratteristiche funzionali specifiche. Nel complesso, i risultati confermano che nel 2024 l'elevata occupazione di Airbnb è fortemente associata alle aree urbane centrali (Figura B.5).

Il confronto tra i due anni considerati evidenzia un aumento diffuso dell'ADR medio per annuncio tra il 2017 e il 2024, con un'espansione delle classi di prezzo più elevate e una maggiore concentrazione di valori alti in alcune aree della città. Nel 2017 i valori più elevati di ADR (classe 150-400€) si concentravano in poche zone specifiche – in particolare Appia Antica Sud (382), Tor San Giovanni (335), Settebagni (212), Villa Borghese (177) e Centro Storico (167) – mentre gran parte del territorio urbano presentava valori medi compresi tra 55 e 150 € per notte (Figura B.6).

Nel 2024 si osserva invece una maggiore diffusione delle classi di ADR più alte, segno di un incremento generale dei prezzi degli alloggi Airbnb. Le aree con i valori più elevati risultano Appia Antica Sud, con circa 700 € per notte, e il Centro Direzionale Centocelle, con circa 420

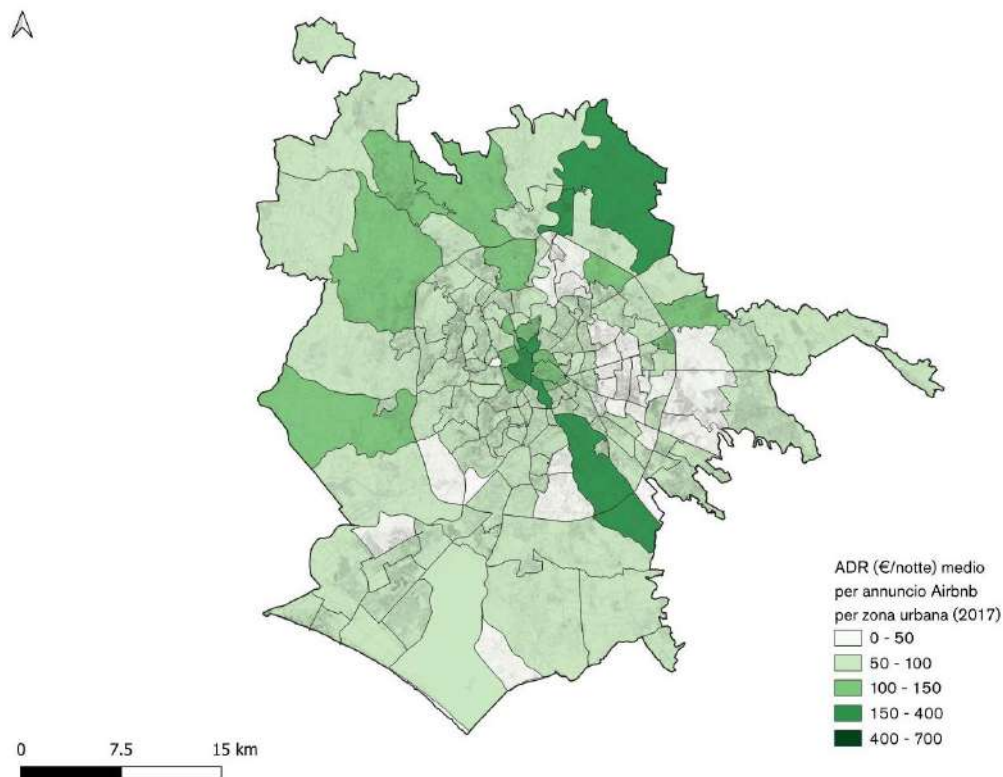


Figura B.6 – ADR (€/notte) medio per annuncio per zona urbana, 2017

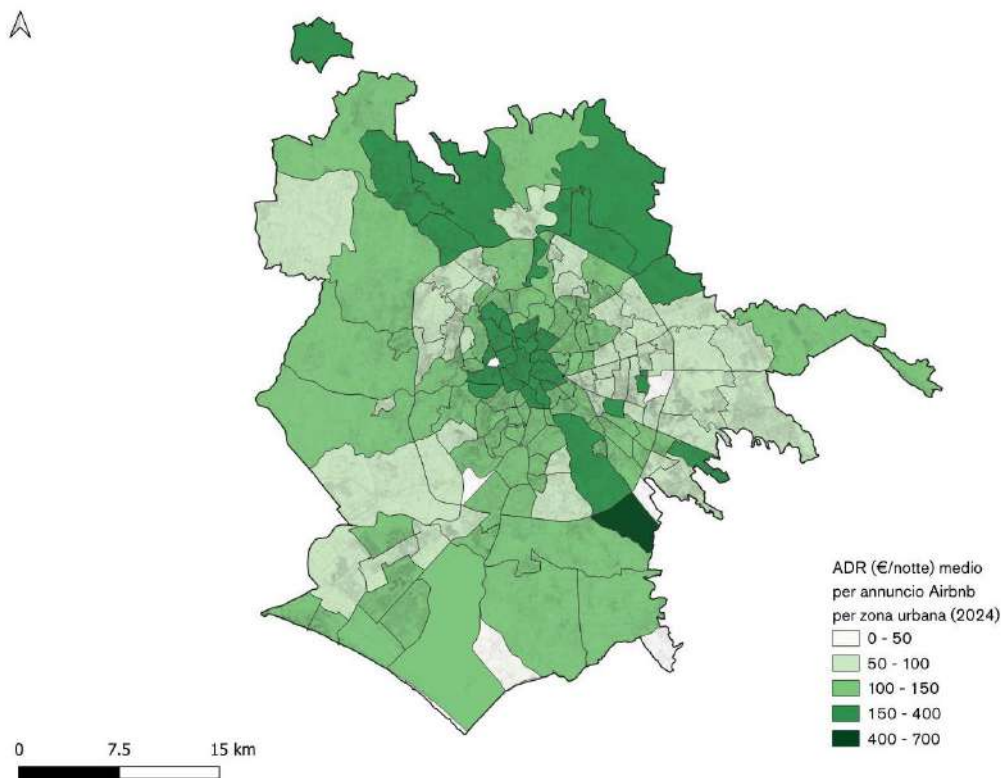


Figura B.7 – ADR (€/notte) medio per annuncio per zona urbana, 2024

€ per notte, seguite da Tor San Giovanni e il Centro Storico – rispettivamente 400 e 310 € per notte (Figura B.7).

Il confronto tra il 2017 e il 2024 evidenzia un aumento diffuso dei ricavi medi annuali per annuncio Airbnb sull'intero territorio urbano (Figura B.8 e B.9). Nel 2024 molte zone urbane al di fuori del Grande Raccordo Anulare registrano un passaggio dalla fascia 2.500-5.000 € alla fascia 5.000-10.000 €, segnalando una crescita significativa dei ricavi anche nelle aree più periferiche.

All'interno del Grande Raccordo Anulare, invece, l'incremento appare ancora più marcato: diverse zone si collocano stabilmente nella fascia 10.000-30.000 €, mentre alcune aree particolarmente centrali e turisticamente attrattive – tra cui Centro Storico, Esquilino e Appia Antica Sud – raggiungono nel 2024 la fascia più elevata, compresa tra 30.000 e circa 46.500 € di ricavi medi annui per annuncio.

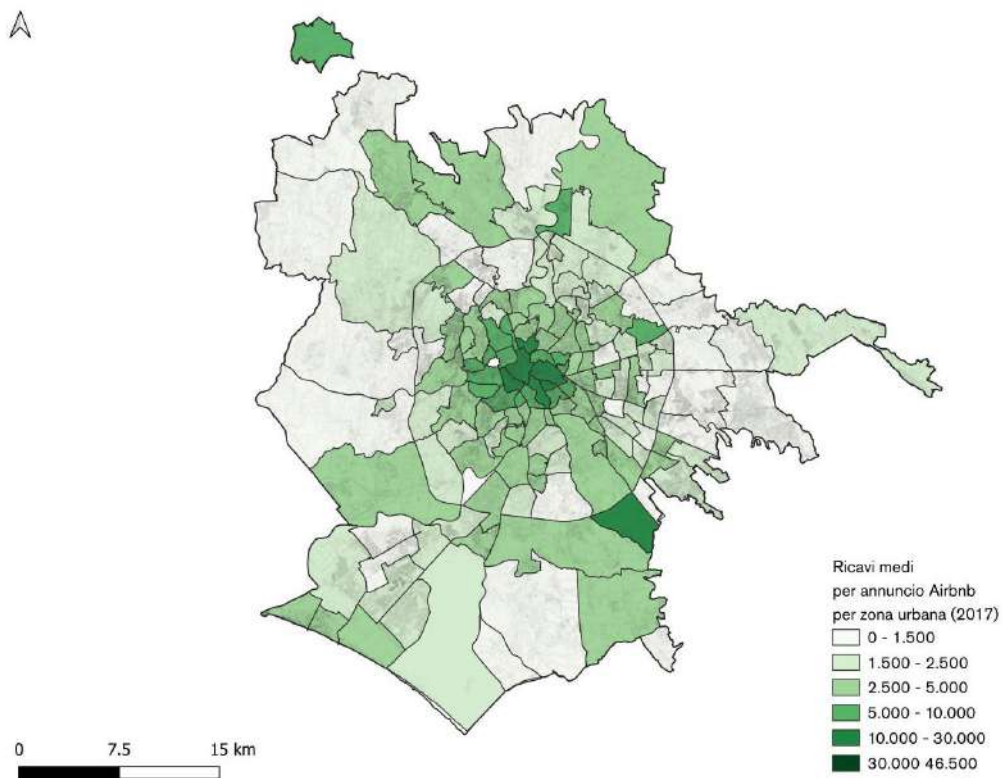


Figura B.8 – Ricavi medi annuali per zona urbana (2017)

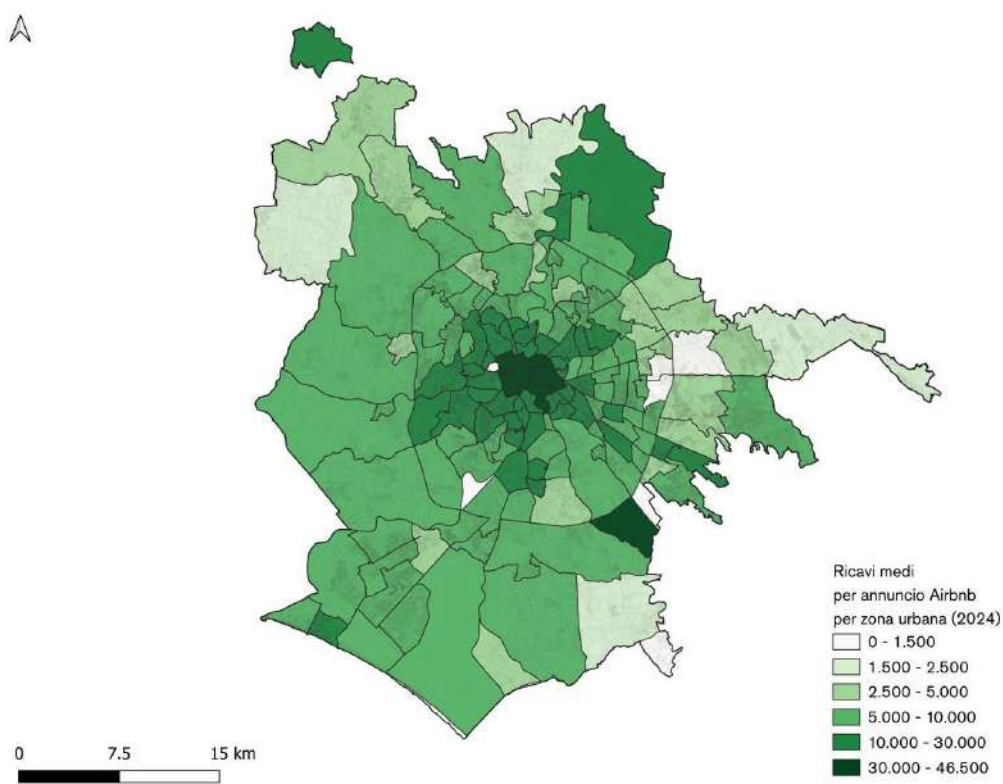


Figura B.9 – Ricavi medi annuali per zona urbana (2024)

Risulta interessante infine osservare la variazione percentuale dei valori medi di locazione tra il 2017 e il 2024 per zona OMI, sovrapponendo le zone urbane in cui il numero di annunci Airbnb è aumentato di oltre 100 unità (Figura B.10).

In alcune zone della città si osserva una sovrapposizione tra incremento dei valori di locazione e crescita significativa degli annunci Airbnb, suggerendo una possibile relazione tra le due dinamiche. Questo fenomeno appare particolarmente evidente in alcune aree dell'EUR, di Tor di Quinto, del Quadraro, del Gianicolense e di Ostia Antica .

Tuttavia, la relazione non appare uniforme su tutto il territorio: in alcune aree periferiche o semi-periferiche si registrano incrementi dei valori di locazione anche in assenza di un aumento rilevante degli annunci Airbnb, mentre in altre zone con una crescita significativa degli affitti brevi l'incremento dei canoni risulta più contenuto.

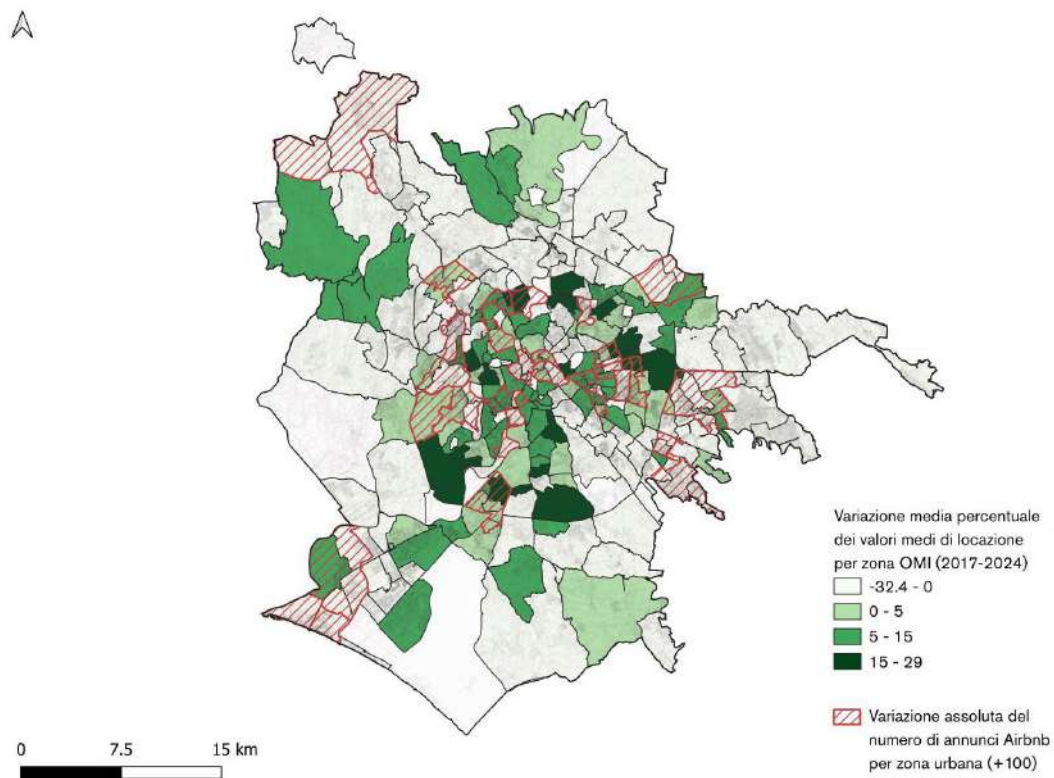


Figura B.10 – *Variatione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI e variazione assoluta del numero di annunci per zona urbana, 2017-2024*

Analisi mensile

La varietà del fenomeno Airbnb si percepisce bene incrociando la dimensione spaziale a quella temporale, prendendo in considerazione i mesi di gennaio, maggio e dicembre 2024 – mesi che rappresentano rispettivamente il periodo di bassa stagione invernale, il picco primaverile-estivo e la fase di contrazione autunnale-invernale.

Il divario stagionale risulta particolarmente marcato per il tasso di occupazione (Figura B.11). A gennaio i valori sono generalmente contenuti: le zone centrali si attestano tra 0,4 e 0,5, con la sola eccezione di Grottarossa Est (0,69, riferita però a soli cinque annunci attivi). A maggio si registra il picco annuale, con la maggior parte delle zone dentro il Grande Raccordo Anulare che supera la soglia di 0,6-0,8; i valori più elevati si concentrano a Testaccio, Celio e Trastevere, che superano leggermente 0,8. A dicembre i tassi tornano a scendere su valori simili a gennaio, seppur con una geografia leggermente diversa: il primato spetta all'Aeroporto dell'Urbe (0,61), seguito da Celio (0,52), Centro Storico (0,49), Trastevere (0,48), Esquilino (0,47) e Zona Archeologica (0,46).

Per quanto riguarda la media di notti prenotate per annuncio, a gennaio le aree con più notti prenotate si trovano nel cuore della città – Esquilino, Centro Storico, Trastevere e San Lorenzo – con medie comprese tra 10 e 15 notti. A maggio i valori salgono sensibilmente: Celio raggiunge le 24 notti, mentre Trastevere, Esquilino, Centro Storico e Prati si attestano intorno alle 23 notti per annuncio. A dicembre si registra un calo, ma le stesse zone centrali mantengono i valori più alti: Celio guida con 15 notti, seguite da Centro Storico, Trastevere, Esquilino e Zona Archeologica, tutte intorno alle 14 notti medie (Figura B.12).

L'Average Daily Rate (ADR) presenta una geografia più eterogenea. A gennaio, le zone centrali registrano ADR compresi tra 150 e 250 euro, mentre alcune aree esterne al GRA come Tor San Giovanni raggiungono medie di 529 euro. A maggio i picchi tariffari si spostano: Appia Antica Sud registra il valore più alto (954 euro), seguita da Centro Direzionale Centocelle (527), Prima Porta (390), Zona Archeologica (333) e Centro Storico (307). A dicembre il quadro si conferma simile: il Centro Direzionale Centocelle si mantiene ai livelli più alti (655 euro),

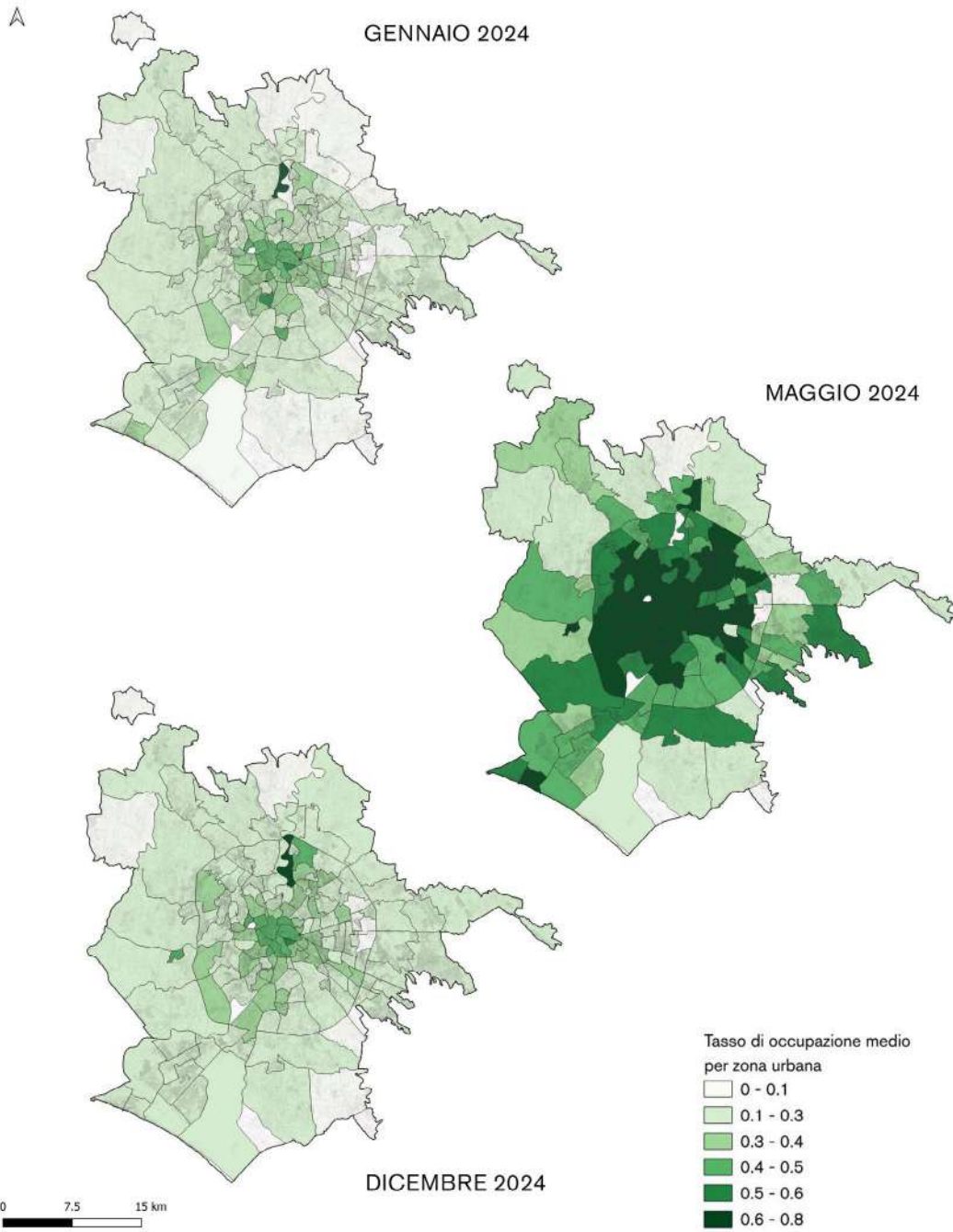


Figura B.11 – *Tasso di occupazione medio per zona urbana (gennaio, maggio, dicembre 2024)*

seguito da Barcaccia (449) e Tor San Giovanni (349), mentre le zone più centrali restano prevalentemente nella fascia 150-250 euro (Figura B.13).

Per quanto concerne i ricavi medi per annunci, emerge particolarmente la stagionalità del mercato. A gennaio i ricavi restano modesti anche nelle zone più performanti: Grottarossa Est registra il valore più alto (2.947 euro), seguita dal Centro Storico (2.824) ed Esquilino, Prati

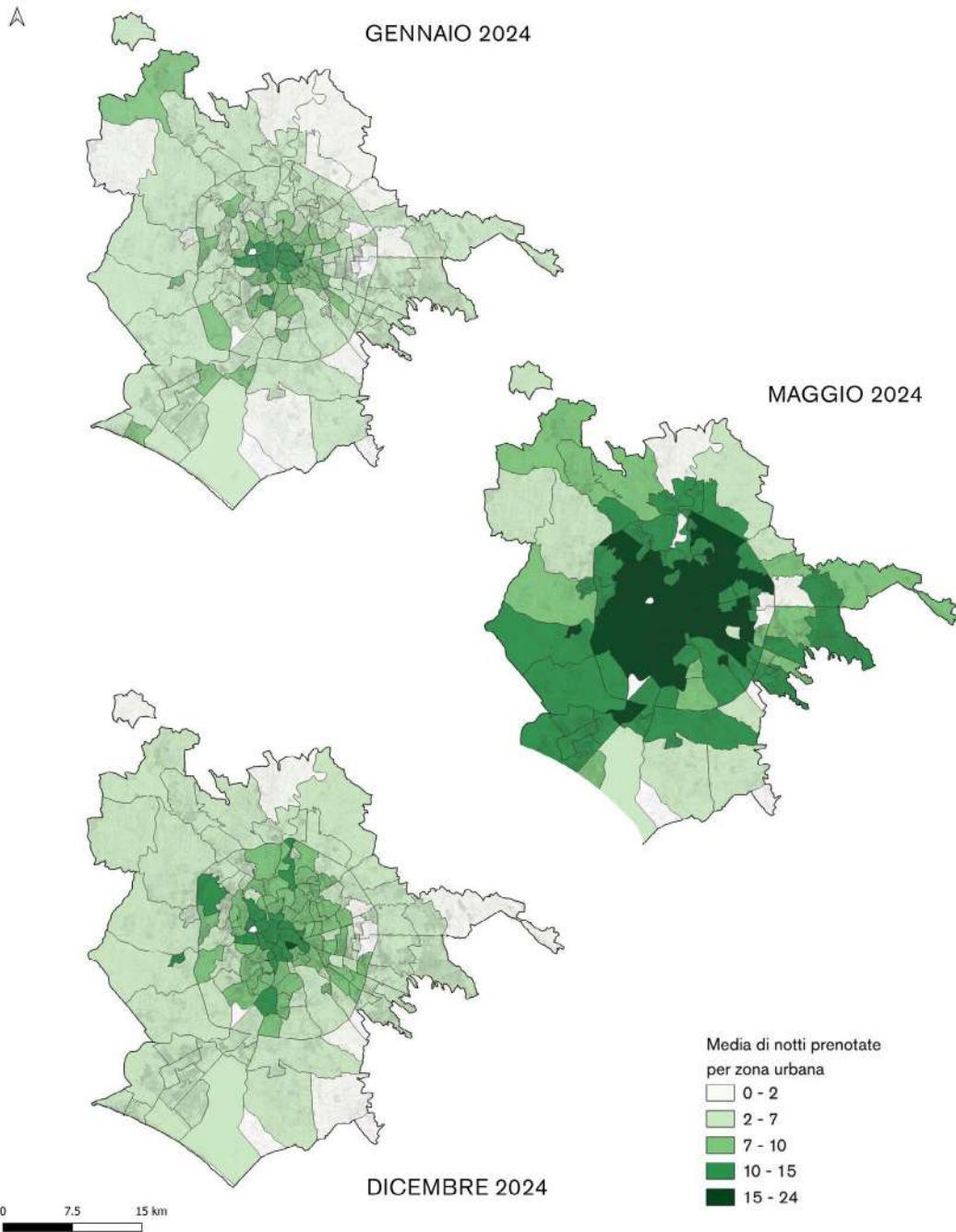


Figura B.12 – Numero medio di notti prenotate (gennaio, maggio, dicembre 2024)

e Trastevere (intorno ai 2.090 euro). A maggio si osserva un'impennata generalizzata, con numerose zone centrali che raggiungono medie tra 2.000 e 7.000 euro: il Centro Storico tocca il picco assoluto (6.667 euro), seguito da Appia Antica Sud (6.297) e Zona Archeologica (6.289). A dicembre i ricavi tornano a contrarsi significativamente: solo il Centro Storico si mantiene nella fascia più alta con 3.266 euro, seguito da Zona Archeologica (2.800), Celio

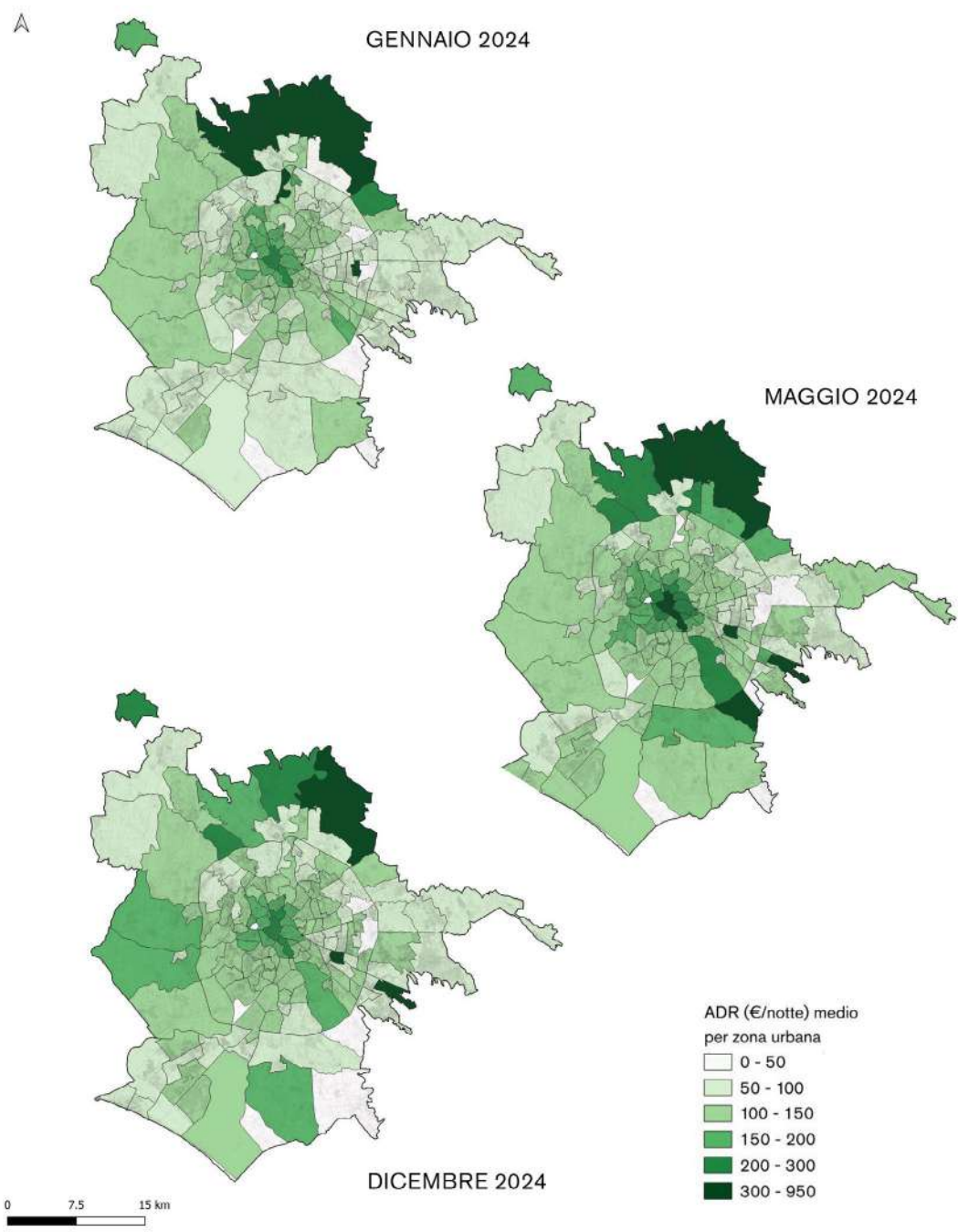


Figura B.13 – ADR (€/notte) medio per annuncio per zona urbana (gennaio, maggio, dicembre 2024)

(2.650), Trastevere (2.344) e Villa Borghese (2.332), confermando come il centro storico rimanga il polo di maggiore resistenza alla stagionalità anche nei mesi di bassa domanda (Figura B.14).

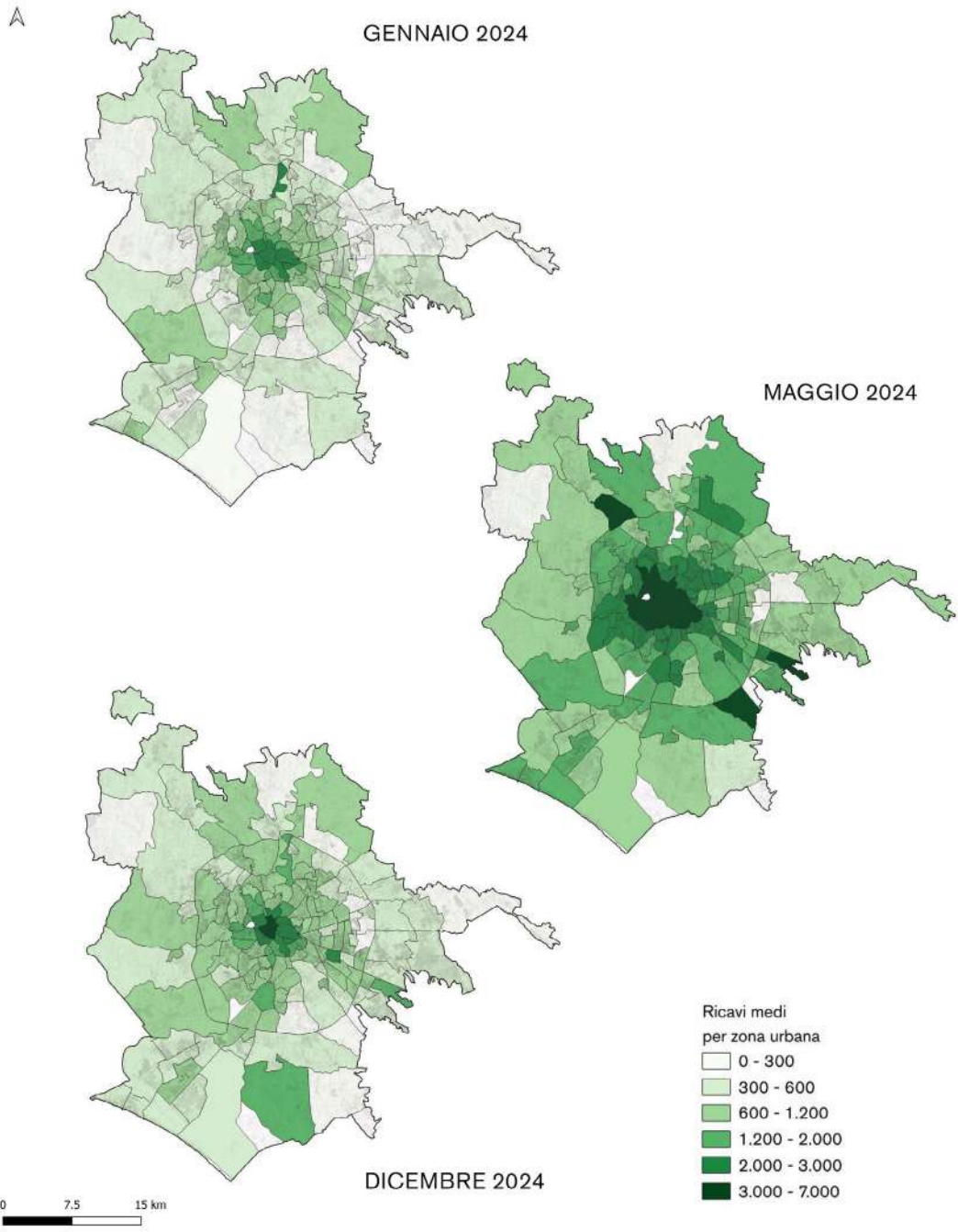


Figura B.14 – Ricavi medi (€/mese) per annuncio per quartiere (gennaio, maggio, dicembre 2024)



**Politecnico
di Torino**

Future
Urban Legacy
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab