

Gianni Guerrieri | Maurizio Festa

Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



Quaderni dell'Osservatorio 2024

Erika Ghirardo, Luca Marignoli, Maurizio Festa

Obiettivi dello studio

Quantificare e analizzare il fenomeno delle locazioni brevi, attraverso i dati resi disponibili da una fonte indipendente e quelli sull'utilizzo dello stock e sul mercato delle locazioni residenziali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Impatto sulle città

Qual è l'incidenza delle locazioni brevi nel mercato immobiliare residenziale? Quale impatto hanno le locazioni brevi sulla disponibilità abitativa? Quali sono i rendimenti delle locazioni brevi e quanto si discostano da quelli delle locazioni ordinarie?

Supporto per politiche pubbliche

I risultati conseguiti, seppur ancora da approfondire, potranno aiutare a sviluppare regolamentazioni efficaci per gestire il mercato delle locazioni brevi.



Per una visione di massima ampiezza delle locazioni brevi, lo studio combina diverse fonti:

Alloggi offerti in locazione su Airbnb

Inside Airbnb fornisce dati su annunci attivi sulla piattaforma Airbnb, quali posizione geografica, prezzo di un pernottamento, numero di notti medio occupate, ...

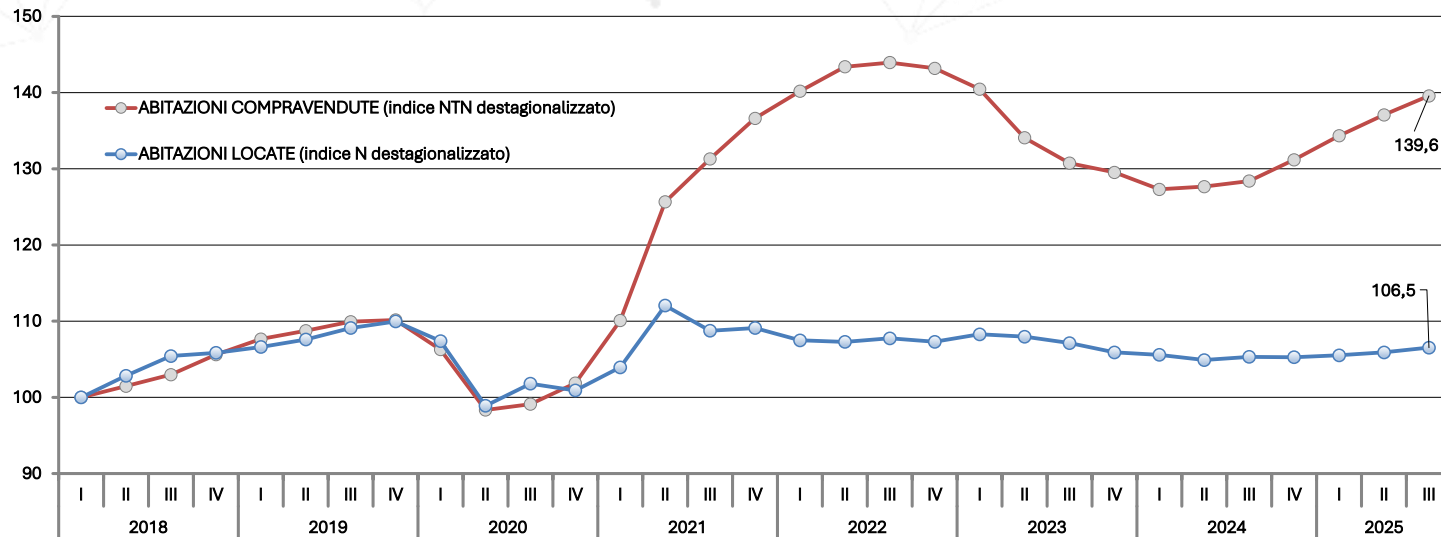
Metodologia e fonti dei dati utilizzati

Stock catastale e Locazioni immobiliari (OMI)

I dati OMI contestualizzano l'offerta degli affitti brevi rispetto allo stock abitativo e alle abitazioni non principali.

Canoni e valori di mercato

Canoni delle locazioni ordinarie ricavati dai modelli di registrazione dei contratti e valori stimati di mercato (VSM)

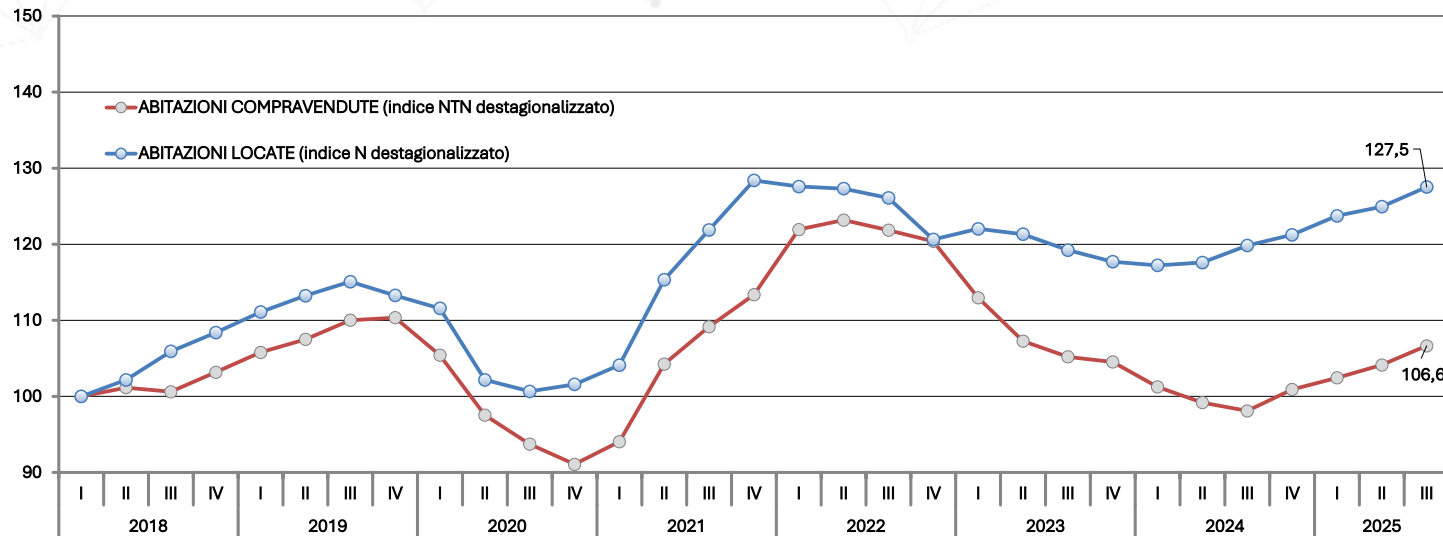


Italia

L'andamento è analogo per i volumi delle abitazioni compravendute e locате dal 2018 fino alla prima metà del 2021, per poi differenziarsi nei trimestri successivi con un sensibile aumento degli acquisti fino al 3° trimestre del 2022 a fronte di un calo, seppur non elevato, del numero di abitazioni locате. Nell'ultimo trimestre del 2022 e nei trimestri a seguire i volumi di compravendita diminuiscono e segnali di ripresa si sono registrati a partire dal 2024; anche per le locazioni dal 2024 si registrano timidi segnali di risalita.

Compravendite e locazioni di abitazioni in Italia

Mercato immobiliare – quadro congiunturale

**Milano**

L'andamento è analogo per i volumi delle abitazioni compravendute e locате dal 2018 fino alla fine del 2022, per poi differenziarsi nei trimestri successivi con un sensibile diminuzione degli acquisti fino al 3° trimestre del 2024 a fronte di un calo, seppur meno elevato, del numero di abitazioni locате. Nel 2024, prima per le locazioni poi per le compravendite, sia i volumi di compravendita sia i nuovi contratti di affitto residenziale hanno ricominciato a crescere.

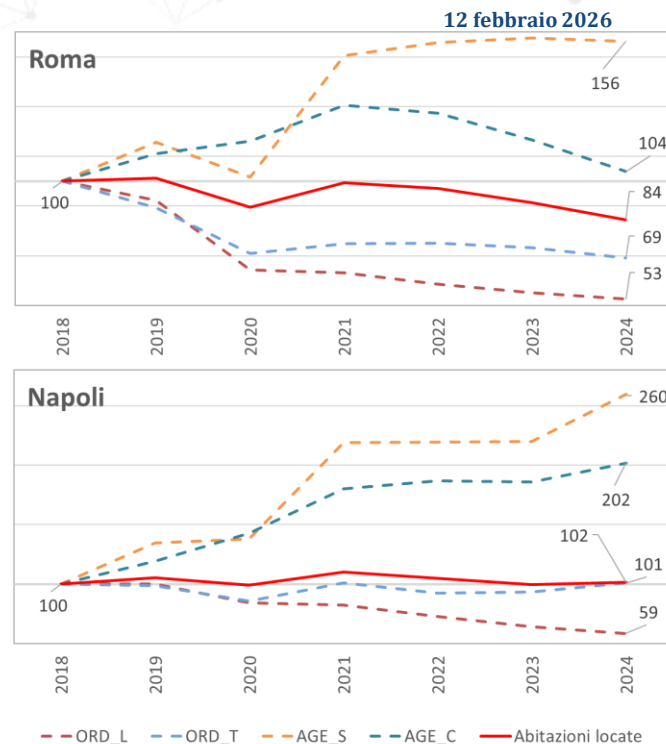
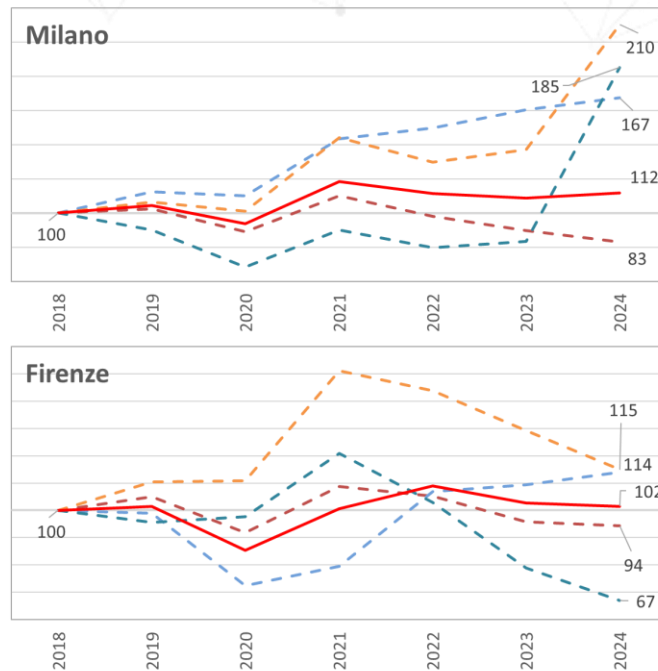
Compravendite e locazioni di abitazioni a Milano

Mercato immobiliare – quadro congiunturale



Abitazioni in nuovi contratti di locazione registrati in serie storica Milano, Firenze, Roma, Napoli

Indice del numero di abitazioni locате
(2018=100)



ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo;
AGE_S agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

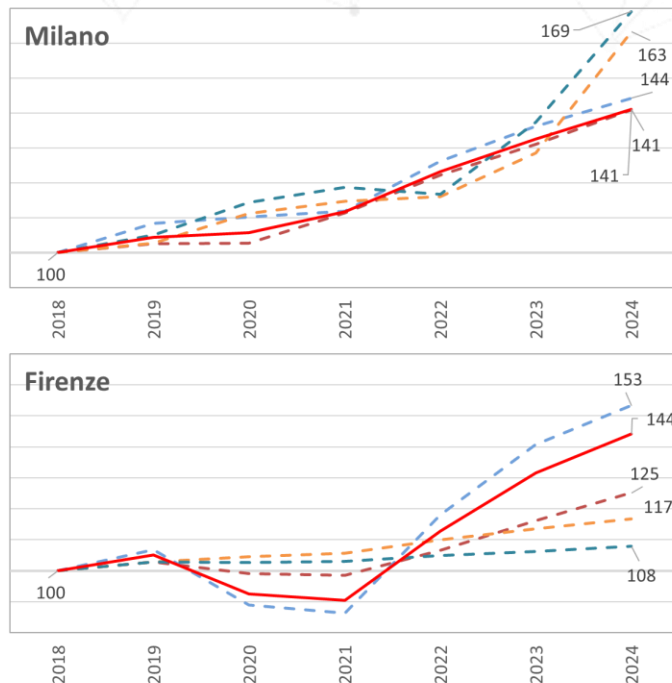
Locazioni registrate

Mercato immobiliare – quadro congiunturale

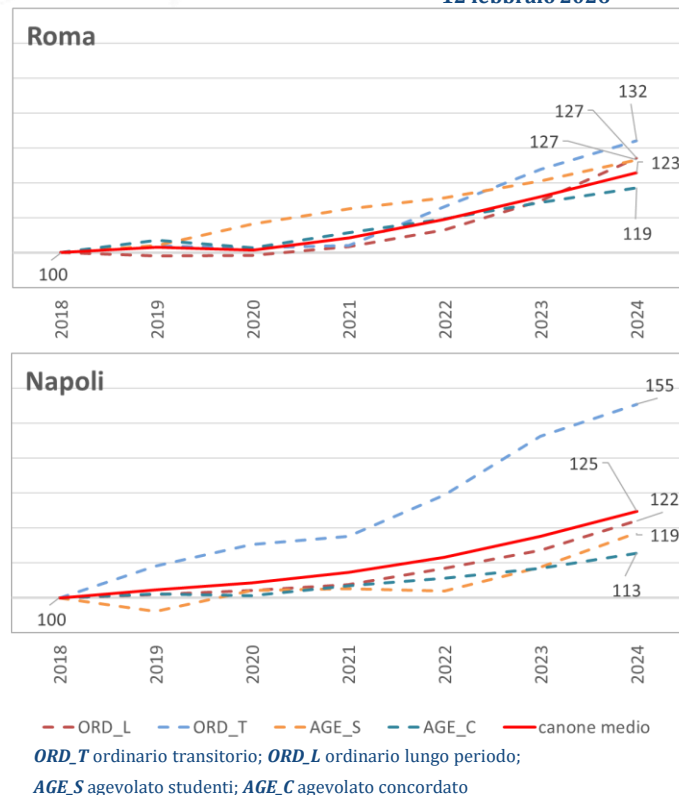


Canoni medi nuovi contratti registrati in serie storica Milano, Firenze, Roma, Napoli

Indice del canone annuo medio €/m²
(2018=100)



12 febbraio 2026



Locazioni registrate

Mercato immobiliare – quadro congiunturale



Le locazioni residenziali nelle grandi città

A Venezia il numero di alloggi offerti in locazione breve è prossimo al numero di abitazioni locate con contratti registrati. Analogamente, a Firenze si contano poco più di 11mila alloggi su Airbnb a fronte di circa 14mila abitazioni locate con contratto registrato nel 2023. Sia a Milano sia a Roma sono state circa 57mila le abitazioni locate con contratto registrato nel 2023 a fronte di quasi di un numero di alloggi su Airbnb prossimo a 25mila.

I dati delle locazioni anno 2023

Città	ORD_L	ORD_T	AGE_C	AGE_S	Ab _{LB}
Bari	1.826	2.046	907	856	2.204
Bologna	7.257	2.375	2.493	577	3.997
Firenze	4.248	7.214	1.533	1.617	11.321
Milano	32.004	22.135	2.015	1.127	23.696
Napoli	6.218	1.956	6.644	853	8.060
Palermo	4.435	2.728	4.810	748	5.666
Roma	11.840	7.892	29.523	7.873	24.774
Venezia	1.281	2.942	1.569	1.206	6.880

Fonte: OMI e Inside Airbnb

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati



Numero medio di notti locate

Il numero medio di notti prenotate oscilla tra 52 per Bari e 105 a Venezia, che con Firenze e Roma è tra le prime per numero di notti annue locate; sono solo 64 a Milano.

Ricavi annui

Roma, Firenze e Venezia sono anche le città con i ricavi medi più elevati

I dati sulle locazioni brevi anno 2023

Fonte: Inside Airbnb

Alloggi offerti in locazione breve su
Airbnb nel 2023 nelle grandi città

Città	Ab _{LB}	Numero medio notti locate	Tariffa media a notte (€)	Ricavo annuo (milioni di €)	Ricavo annuo medio per alloggio (€)
Bari	2.204	52	124	14,2	6.448
Bologna	3.997	81	149	48,2	12.069
Firenze	11.321	99	233	261,1	23.067
Milano	23.696	64	181	274,5	11.584
Napoli	8.060	69	119	66,2	8.211
Palermo	5.666	80	112	50,8	8.960
Roma	24.774	90	217	483,8	19.530
Venezia	6.880	105	250	180,6	26.250

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati



Incidenza delle locazioni sullo stock delle abitazioni non principali anno 2023

**IML – indicatore del mercato delle locazioni: rapporto numero di abitazionilocate con nuovo contratto registrato (escluse quindi le locazioni brevi) e stock abitazioni non principali*

***IML_B – indicatore del mercato delle locazioni brevi: rapporto numero di abitazioni offerte in locazione breve e stock abitazioni non principali*

Fonte: nostra elaborazione su dati Inside Airbnb e OMI-Agenzia delle entrate

Incidenza media delle locazioni brevi

In media, il 5% delle abitazioni non principali è destinato alle locazioni brevi, con variazioni tra città.

Impatto nelle città turistiche

Firenze e Venezia mostrano percentuali elevate di affitti brevi, rispettivamente 13% e 11% delle abitazioni non principali.

Città	IML*	IML _B **
Bari	7,9%	3,1%
Bologna	11,6%	3,6%
Firenze	16,4%	12,7%
Milano	13,9%	5,7%
Napoli	6,7%	3,4%
Palermo	7,8%	3,5%
Roma	5,4%	4,0%
Venezia	11,2%	11,0%
totale città	9,0%	4,9%

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati

In alcune città, il ricavo medio annuo da locazione breve è sempre più alto dei canoni medi pattuiti per contratti registrati, di breve o di lunga durata, come a Bologna, a Firenze, a Palermo a Roma e a Venezia. Di contro, a Bari e a Milano il ricavo medio da locazione breve è inferiore, seppur non di molto, dei canoni medi da locazione ordinaria di lungo periodo e transitoria, rimanendo superiore ai canoni per contratti agevolati.

Ricavi medi annui da locazione a confronto

Canone medio annuo (€) nel 2023 per
segmento di mercato e per le locazioni brevi

ORD_T ordinario transitorio; *ORD_L* ordinario lungo periodo;
AGE_S agevolato studenti; *AGE_C* agevolato concordato

Città	ORD_L	ORD_T	AGE_C	AGE_S	Totale	AbLB
Bari	6.818	7.004	6.301	5.979	6.675	6.448
Bologna	10.624	10.393	7.802	8.340	9.923	12.069
Firenze	11.599	20.186	8.927	10.281	15.412	23.067
Milano	13.462	12.469	9.572	9.789	12.869	11.584
Napoli	6.575	8.832	7.687	8.460	7.431	8.211
Palermo	5.565	6.540	5.889	5.957	5.920	8.960
Roma	11.358	12.964	10.840	11.955	11.394	19.530
Venezia	9.866	12.647	8.058	10.343	10.712	26.250

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati



Ad eccezione delle città di Bari, Milano e Napoli, sembrerebbe più vantaggioso offrire un'abitazione per locazioni brevi rispetto alla locazione con contratto registrato, con Venezia che presenta un rendimento che supera il doppio delle locazioni tradizionali.

Rendimenti lordi da locazione a confronto

Città	ORD_L	ORD_T	AGE_C	AGE_S	totale	AbLB
Bari	4,1%	4,2%	3,8%	3,6%	4,0%	3,1%
Bologna	4,9%	4,8%	3,6%	3,9%	4,6%	4,5%
Firenze	4,0%	7,0%	3,1%	3,6%	5,4%	6,7%
Milano	4,4%	4,0%	3,1%	3,2%	4,2%	3,1%
Napoli	3,5%	4,7%	4,1%	4,5%	3,9%	3,4%
Palermo	4,3%	5,1%	4,6%	4,6%	4,6%	5,5%
Roma	4,1%	4,7%	3,9%	4,3%	4,1%	5,8%
Venezia	4,0%	5,1%	3,3%	4,2%	4,3%	8,9%

Rendimenti lordi annui stimati nel 2023 per locazioni registrate e locazioni brevi nelle grandi città

Si tratta di una stima di rendimenti lordi omogeneizzati tenendo conto delle spese che il proprietario sostiene per offrire in locazione breve l'alloggio ma che non avrebbe sostenuto qualora avesse optato per una locazione con contratto registrato (commissioni di gestione, pulizia, utenze, manutenzione ordinaria), nell'ipotesi di stesso regime di tassazione dei redditi. La tassazione dei redditi può, infatti, differenziarsi anche di molto, se si considera che per le locazioni ordinarie è possibile fruire di una «cedolare secca» al 21%, per le locazioni concordate al 10%, per le locazioni brevi al 21% per una sola unità immobiliare e al 26% su quelle oltre la prima (oltre 4 è attività imprenditoriale - <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/le-locazioni-brevi-e-la-cedolare-secca>).

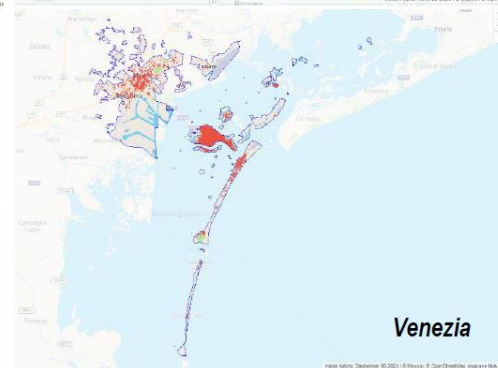
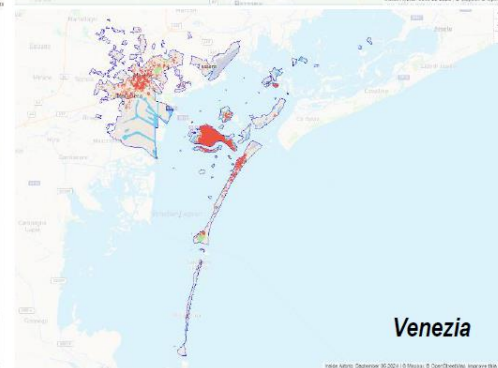
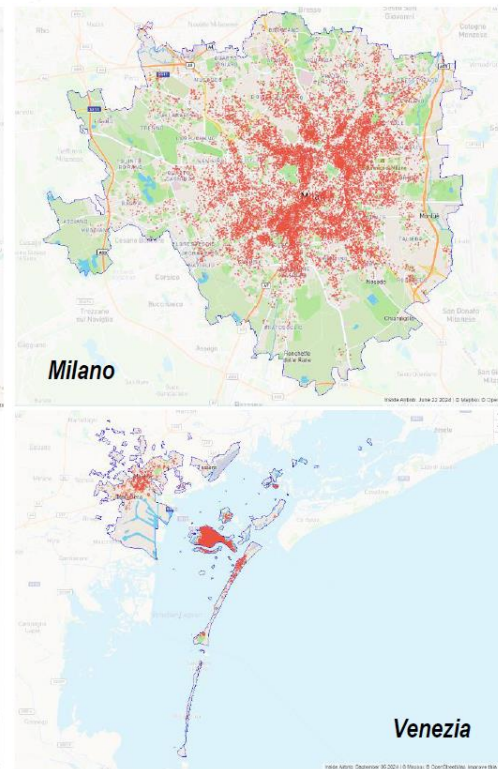
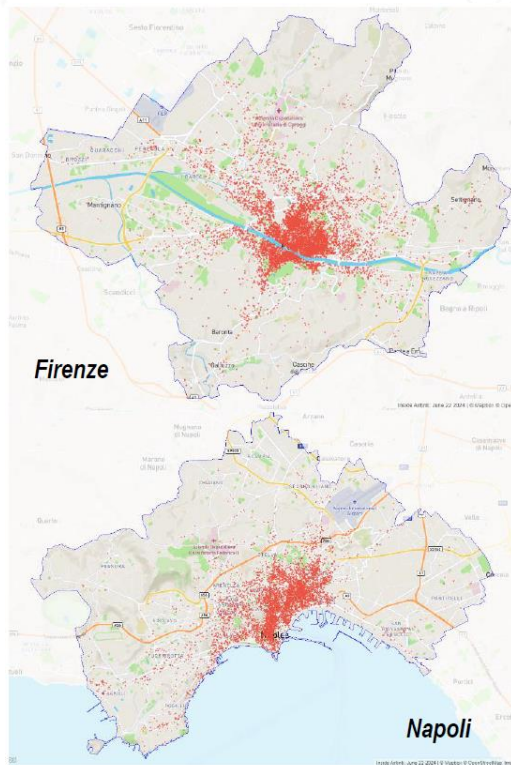
ORD_T ordinario transitorio; *ORD_L* ordinario lungo periodo;
AGE_S agevolato studenti; *AGE_C* agevolato concordato

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati

distribuzione degli alloggi offerti sulla piattaforma Airbnb

Fonte: <https://insideairbnb.com>



Locazioni brevi

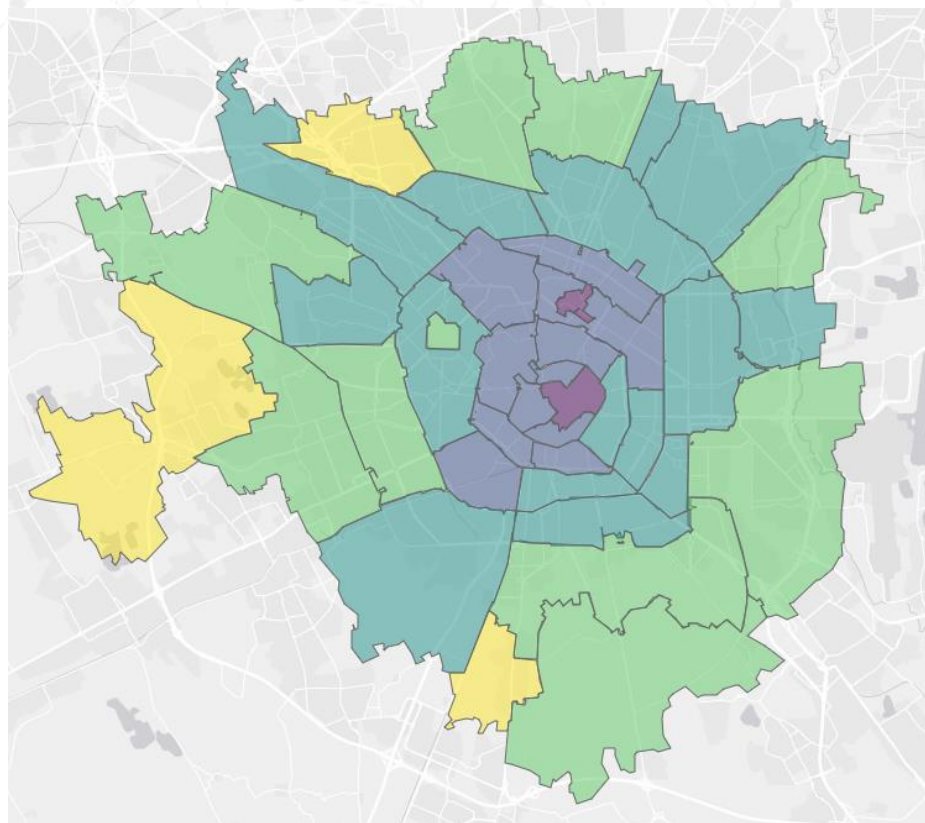
Prime evidenze dell'analisi dei dati

distribuzione degli alloggi offerti sulla piattaforma Airbnb MILANO

Prime evidenze dell'analisi dei dati

Incidenza degli alloggi offerti sulla piattaforma Airbnb nelle zone OMI MILANO - 2023

Fonte: dati Inside Airbnb e OMI



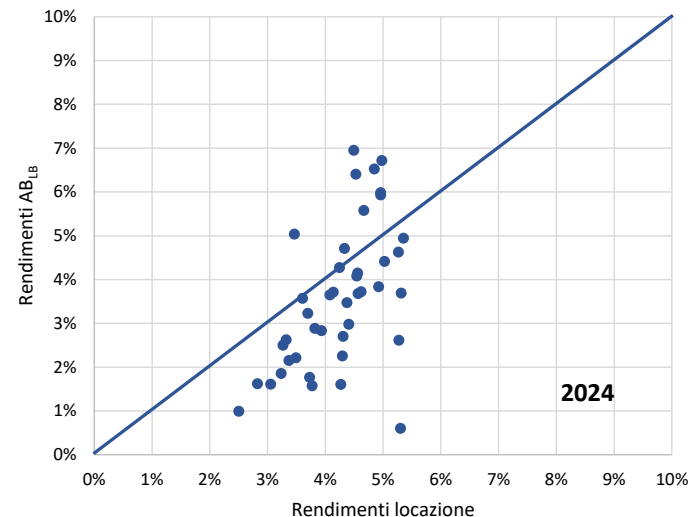
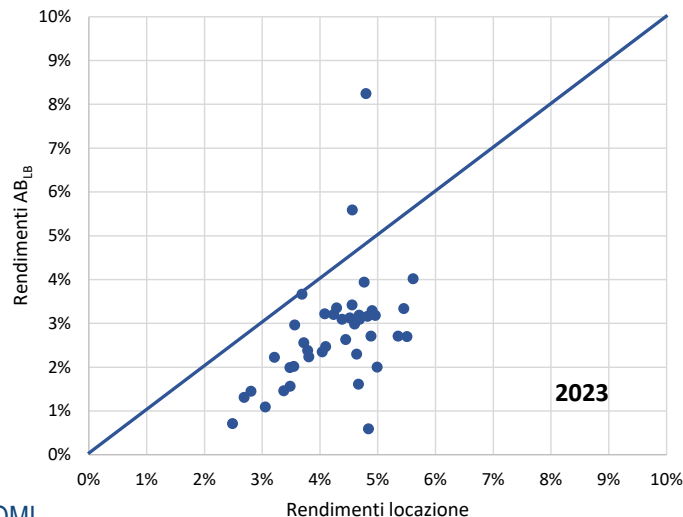
Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati

Nel 2023, secondo la stima eseguita nello studio, la locazione su Airbnb non è più vantaggiosa rispetto alla locazione di più lungo periodo, se non in sole due zone OMI della città di Milano.

Nel 2024 le zone con più alti rendimenti per le locazioni brevi sono 10.

Rendimenti da locazioni brevi e locazioni ordinarie nelle zone OMI MILANO



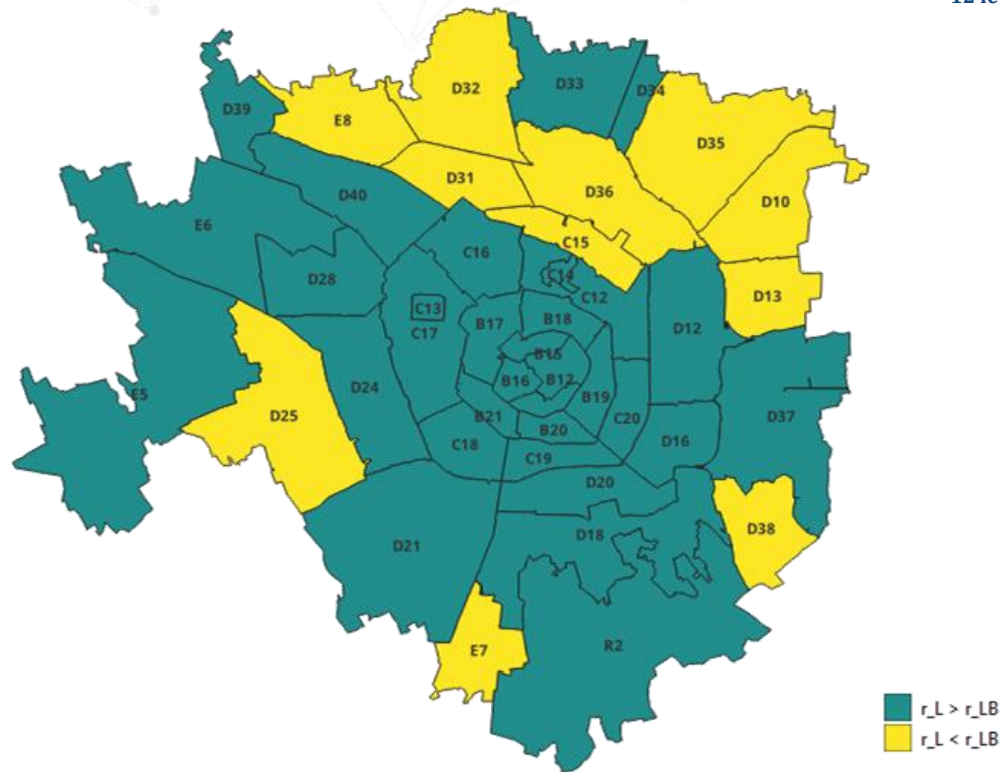
Fonte: dati Inside Airbnb e OMI

Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati

Rendimenti da locazioni brevi e locazioni ordinarie nelle zone OMI MILANO - 2024

Fonte: dati Inside Airbnb e OMI



Locazioni brevi

Prime evidenze dell'analisi dei dati



Alcune considerazioni finali

La preferenza degli utenti, in larga parte turisti, e per i locatori verso l'offerta di Airbnb rispetto alle soluzioni ricettive tradizionali è da ricercare in varie motivazioni:

- per gli utenti: tariffe più convenienti, comodità per gruppi e famiglie, immersione nella vita cittadina, ...;
- per il locatore: maggiore flessibilità su tempi e adeguamento tempestivo dei prezzi di mercato, rischi di morosità e di occupazione ridotti, ...;

Nelle aree di maggiore attrattività, per turismo o per altre attività fuori sede, la scelta delle locazioni brevi appare sostanzialmente più vantaggiosa, almeno nell'attuale congiuntura economica, dato l'elevato tasso di occupazione riscontrato.

Emergono, di contro, rendimenti inferiori delle locazioni di più lungo periodo soprattutto nelle zone più lontane dai centri delle città.



Alcune considerazioni finali

È stato analizzato l'impatto del fenomeno quantificandolo rispetto allo stock di abitazioni censite, in particolare quelle non utilizzate dai proprietari residenti. Questa relazione ha evidenziato come, nel complesso delle città analizzate, la quota di alloggi offerti in locazione breve (parametro IML) sia prossima al 5% con valori decisamente più elevati nelle città con forte attrattività turistica

L'approfondimento eseguito sulla relazione tra incidenza di alloggi destinati a locazione breve e utilizzo delle abitazioni ha consentito, di comprendere che le zone con una quota elevata di locazioni brevi sono quelle dove la quota di abitazioni a disposizione è maggiore ed è, di contro, minore la quota di abitazioni principali. Né è emersa in queste zone una diminuzione di rilievo del numero di abitazioni concesse in locazione per periodi lunghi o un calo netto delle compravendite di abitazioni con agevolazione prima casa.

Le locazioni brevi in Italia costituiscono un settore dinamico e complesso, capace di generare importanti opportunità economiche per i proprietari, ma anche rischi di impatti negativi sul tessuto sociale. Anche per questo, il fenomeno delle locazioni brevi richiede un opportuno monitoraggio.