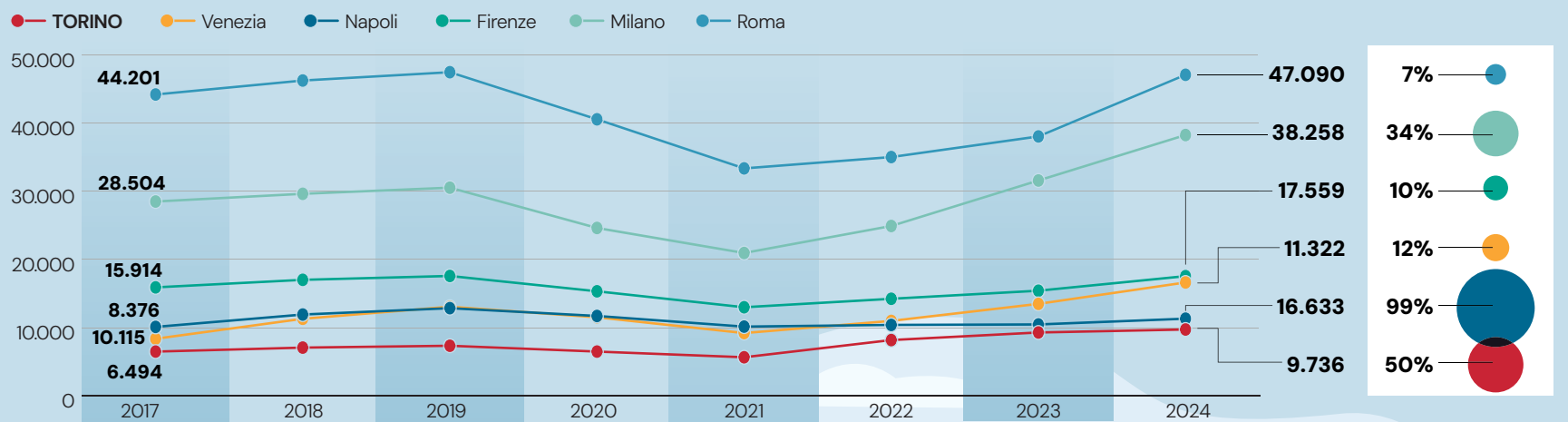


**LA CITTÀ CHE CAMBIA**

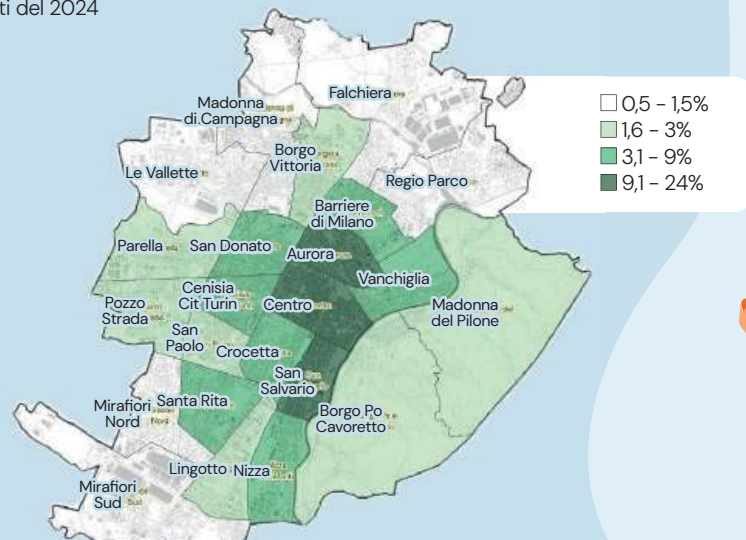
**LA MAPPA DEGLI AIRBNB**

Il numero di appartamenti



La percentuale di annunci per quartiere

Dati del 2024



Fonte: Analisi del team AirMap del Politecnico di Torino



**IL DOSSIER**

CHIARA COMAI

**A** Torino gli alloggi su Airbnb sono 9.736. Tantissimi se si guarda ad altre grandi città: Venezia ne ha poco più di 11 mila, Napoli 16,6 mila, Firenze 17,5 mila. Ma soprattutto, ciò che conta è lo storico degli ultimi anni. A Torino nel 2017 c'erano appena 6,5 mila case su Airbnb. Il 50% in meno. Mentre Venezia ne aveva già 10 mila, Napoli 8,3 mila, Firenze 16 mila. Questo significa due cose: che il mercato torinese è in forte espansione e non ha ancora raggiunto il suo picco massimo, che, finché non sarà regolamentato, con molte probabilità continuerà a crescere. Di questo passo non è difficile immaginare di arrivare a 20 mila annunci disponibili sulla piattaforma entro il

# Boom di affitti brevi

Sono 9.700 gli annunci su Airbnb: il 50% in più rispetto a dieci anni fa. L'impennata dopo il periodo Covid. L'allarme dei ricercatori del Politecnico: "Mercato in espansione senza controllo, serve una regolamentazione"

2030. E questo potrebbe diventare un problema.

Motivo per cui un gruppo di ricerca del Politecnico ha deciso di avviare un'analisi dettagliata sul tema. Hanno raccolto i dati di 16 città italiane mappando come il mercato degli alloggi Airbnb è evoluto dal 2017 al 2024. Hanno diviso le città in quattro grandi gruppi: quelle in

**FRANCESCO CHIODELLI**  
 CO-AUTORE DELLA RICERCA EDOCENTE

**Gli host guadagnano molto più di chi affitta. Ma ci sono quartieri già al limite di saturazione**

espansione (Torino, Napoli, Palermo, Bologna), quelle sature (Venezia, Firenze, Milano, Roma), quelle emergenti (Bari, Genova, Catania, Bergamo) e quelle con mercati minori stabili (Reggio Calabria, Cagliari, Trieste). Torino è una delle città con la crescita più aggressiva. L'impennata si registra dal 2021 in poi, l'anno di ri-

presa dopo il Covid. Con, forse, il traino dei grandi eventi. Ma il fatto che il mercato non sia regolato crea un problema. «Se continuiamo così il rischio è di sovraccaricare alcuni quartieri e non poter più tornare indietro. Come è successo ad altre città» riflette Francesco Chiodelli, docente dell'Università di Torino, co-autore della ricerca in-

sieme a Matteo Beltramo. Quel "punto di non ritorno" in realtà è già stato raggiunto da alcune zone della città. Il centro è saturo: da solo ha 2.400 annunci, su 9.700 totali. Un quarto dell'offerta cittadina. San Salvario ospita l'11% degli alloggi totali. Aurora il 9%, con 900 case sulla piattaforma. Per questo, il mercato negli anni si è espan-

so sempre di più fino ad arrivare alle periferie. I quartieri in cui c'è stato il boom più rilevante sono Borgata Vittoria (+154% dal 2017), Barriera di Milano, Lingotto, Santa Rita. «Ci sono aree già al limite ed è lì che bisogna intervenire - avverte Chiodelli - Se questa crescita continua così avremo sempre più problemi a mantenere su

**VALERIO NICASTRO** Presidente Host Italia

## “Ancora troppi appartamenti vuoti. Siamo pronti a metterne a disposizione”

**L'INTERVISTA**

«**Q**uei dati mi sembrano "dopati". Innumeri degli alloggi affittati con Airbnb sono molto più bassi». A parlare è Valerio Nicastro, presidente di Host Italia, associazione nazionale con sede a Torino.  
**A cosa si riferisce?**  
 «Nel report si parla di quasi 10 mila annunci di alloggi su

Airbnb. La verità è che sono meno della metà». **Quindi il report è sbagliato?**  
 «Non è sbagliato, ma tiene conto di tutti gli annunci presenti sulla piattaforma, compresi quelli che nel tempo sono stati sospesi o addirittura chiusi». **Quali sono allora i numeri reali?**  
 «Bisogna guardare gli annunci prenotati nell'ultimo mese o almeno ancora disponibili. Io l'ho fatto: il nu-

mero scende a 4.800». **È sicuro di questa stima?**  
 «Io stesso ho affittato per anni un appartamento a San Salvario tramite Airbnb, ma da tre anni lo affitto con contratti di medio-lungo termine. Eppure quell'annuncio compare ancora sulla piattaforma». **D'accordo, ma i numeri non restano comunque elevati?**  
 «È tutto relativo. Certamente negli ultimi anni c'è stato un aumento, ma il numero di al-

loggi destinati agli affitti brevi resta più basso di quello degli appartamenti vuoti». **Perché questa puntualizzazione?**  
 «Perché c'è chi pensa che riducendo gli Airbnb aumenterebbe la disponibilità di case per gli affitti tradizionali. Ma non è così: quello che serve è cambiare approccio sulle politiche abitative». **Cioè?**  
 «Il problema della casa è enorme, ma bisogna intervenire sul sociale, a partire dalle case popolari: sono tante quelle oggi inutilizzate». **Lo stesso ragionamento vale anche per gli alloggi Airbnb, non crede?**  
 «Infatti siamo in contatto con l'assessore al Welfare Jacopo Rosatelli per un progetto



**VALERIO NICASTRO**  
 PRESIDENTE  
 HOSTITALIA

**I numeri sono più bassi, tanti annunci restano sulla piattaforma anche dopo la rimozione**

sull'emergenza abitativa. Con le giuste garanzie del Comune, in alcune situazioni, siamo pronti a mettere a disposizione alloggi per persone in difficoltà». **Eppure sempre più proprietari scelgono gli affitti brevi. Come se lo spiega?**  
 «È inevitabile. Trovare qualcuno di affidabile a cui lasciare un appartamento per anni è sempre più difficile. Credo però che questa situazione, in fondo, faccia comodo a qualcuno». **A chi si riferisce?**  
 «Al Comune. L'anno scorso Palazzo Civico ha incassato circa 8 milioni di euro grazie alla tassa di soggiorno pagata dagli ospiti degli affitti brevi». PF. CAR. —

