



ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA

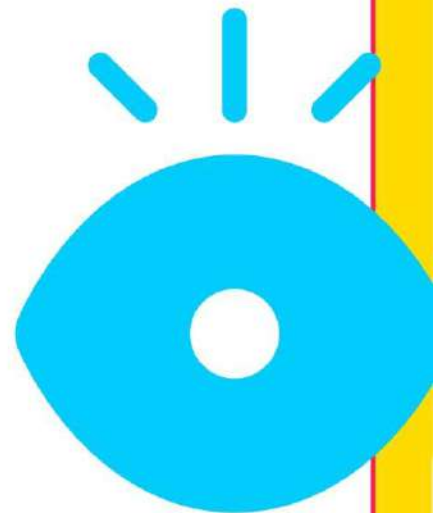
diritto alla città, affitti brevi e politiche per l'abitare

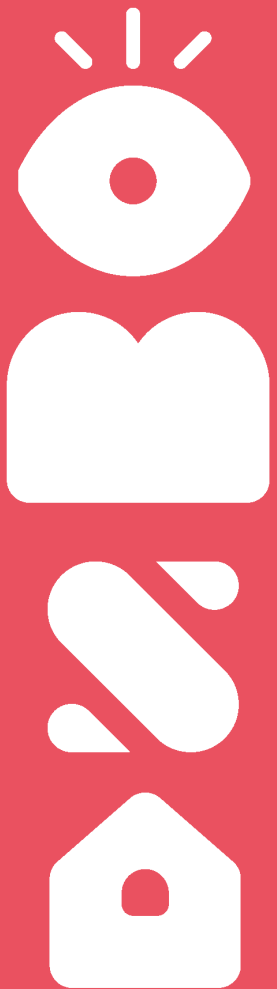


9-10 Maggio 2025



Padiglione Filla, Parco della Montagnola, Bologna



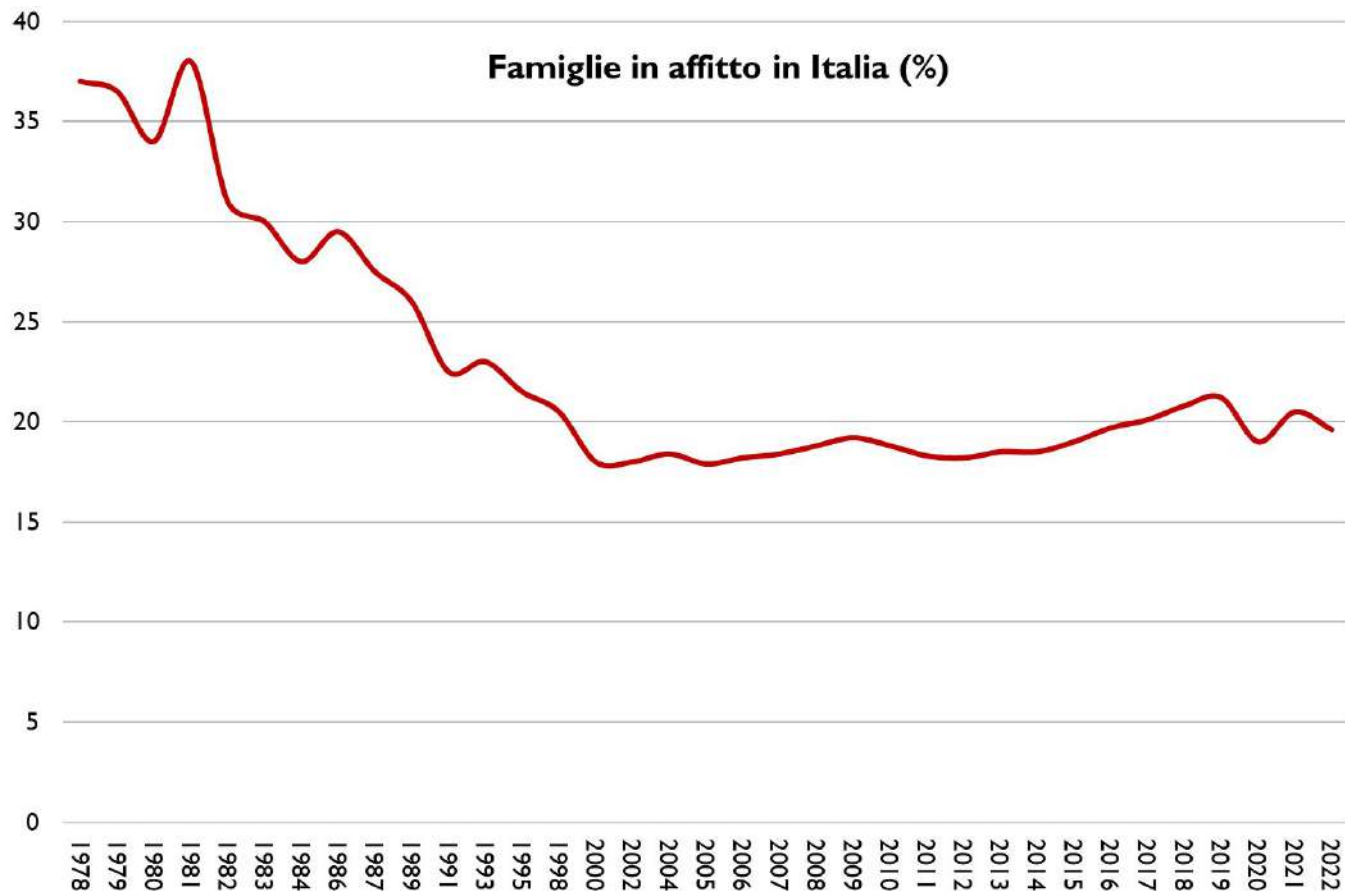


Affitti brevi:

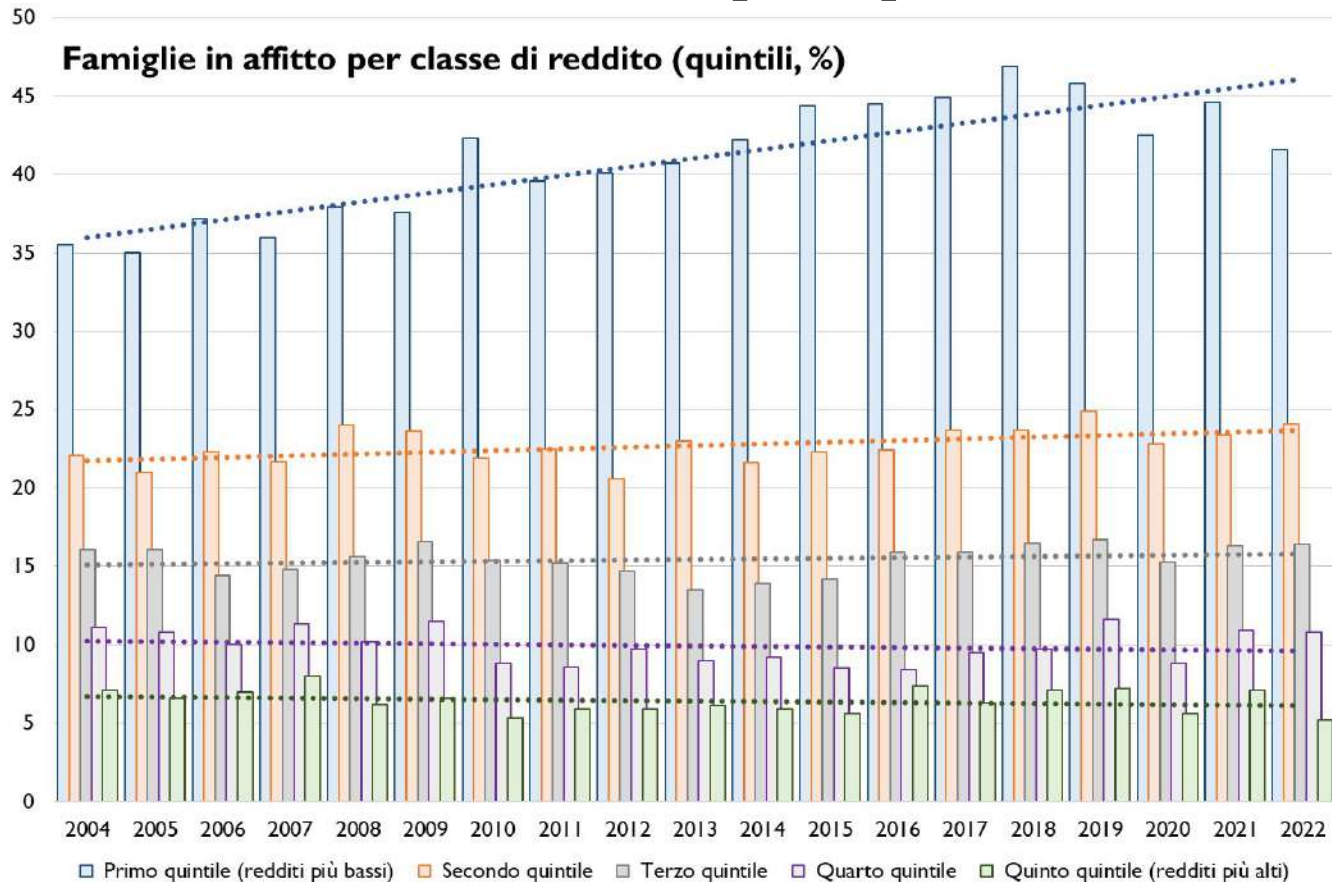
**La dimensione del
fenomeno a Bologna e in
Italia**

Filippo Celata e Ilaria Rossi

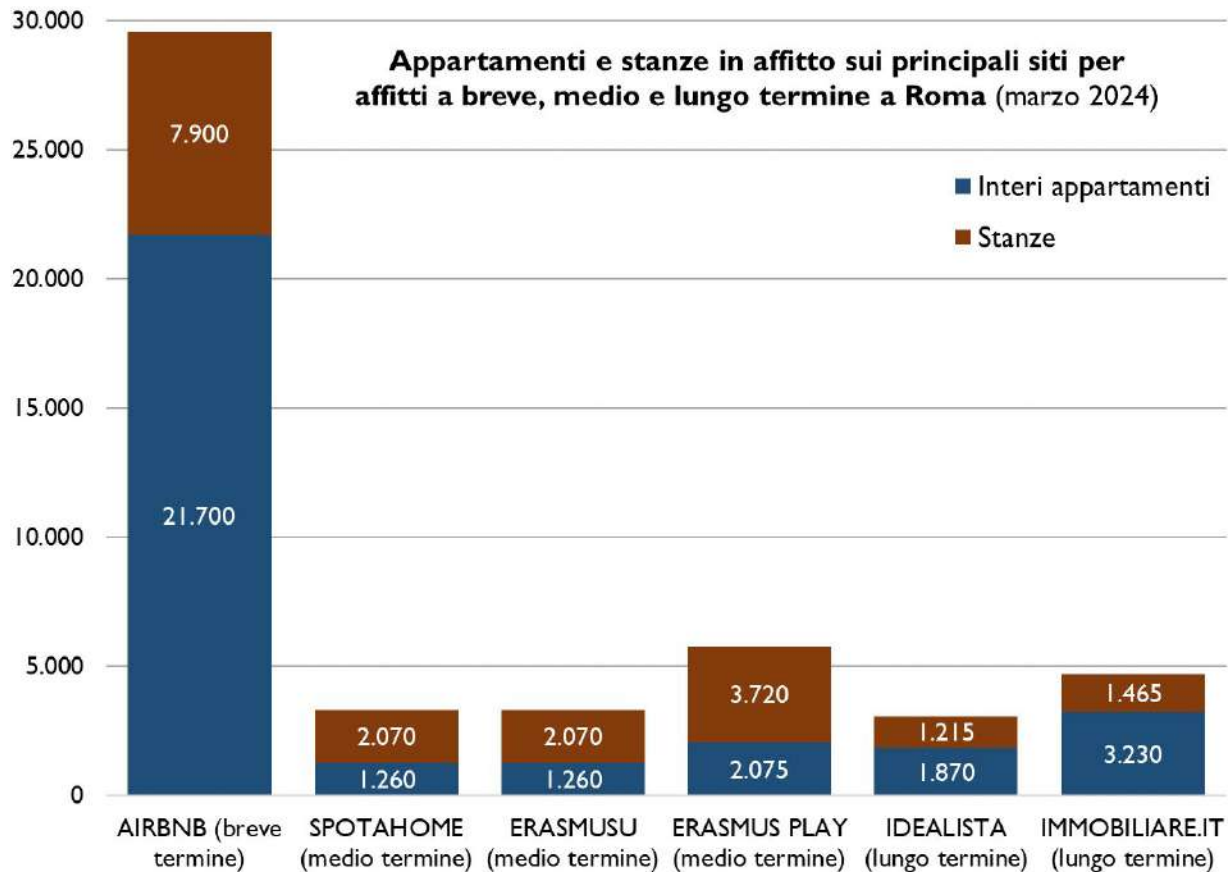
Un paese di proprietari?



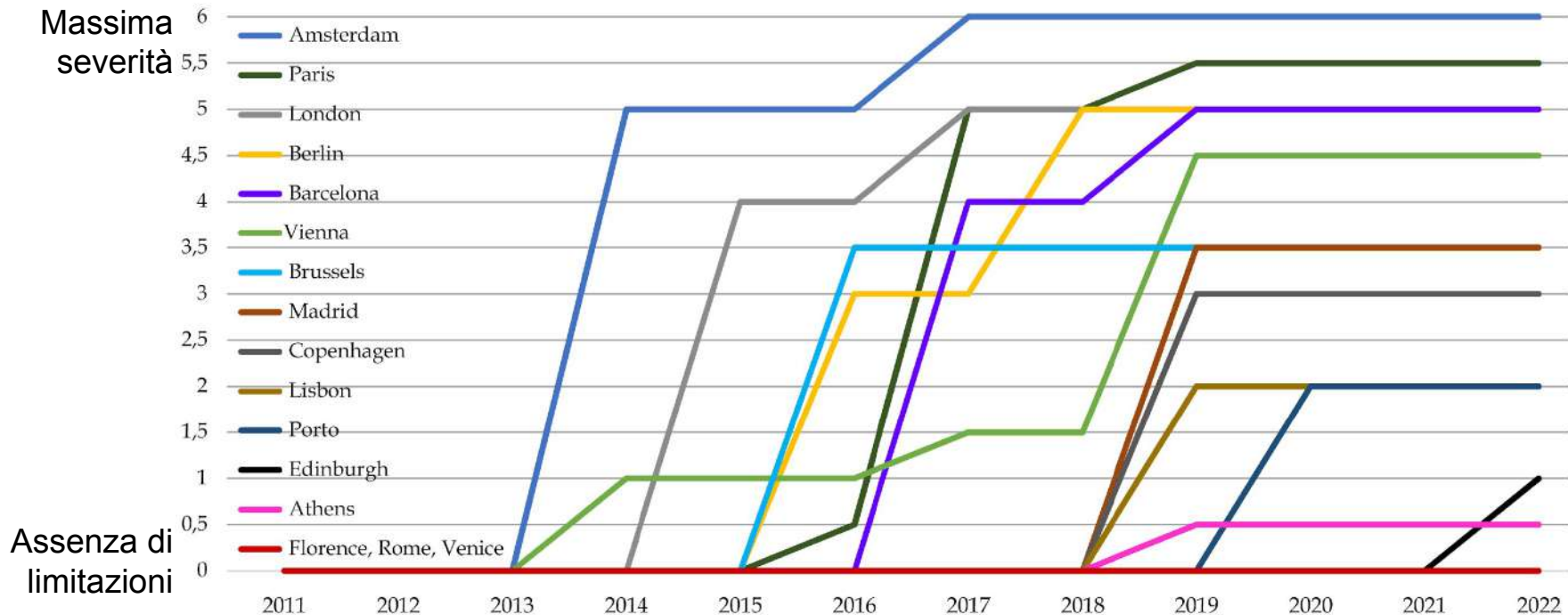
Fine del 'modello proprietario?'



Affitti brevi, lunghi ...e medi



Grado di 'stringency' delle regolamentazioni sugli affitti brevi in alcune città europee



L'impatto degli affitti brevi sui valori immobiliari di compravendita in Italia

Un aumento della densità di affitti brevi causa un aumento dei valori immobiliari di compravendita nei centri di tutte le città analizzate, e a Milano, Roma e Firenze anche in periferia.

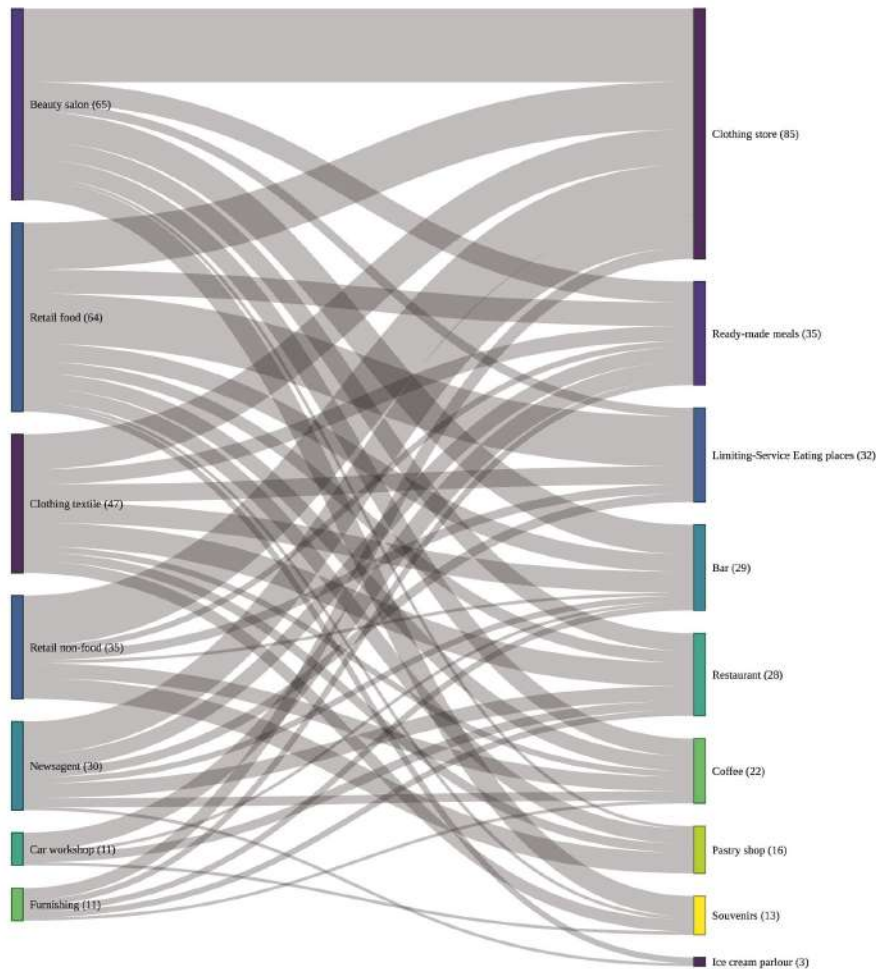
Congiu, R., Pino, F., & Rondi, L. (2025) *The uneven effect of Airbnb on the housing market: Evidence across and within Italian cities*. Journal of Regional Science.

TABLE 8 | Effects on house sale prices within cities.

Dependent variable: Log(Sale price)			
	(1) FE	(2) 2SLS	(3) 2SLS
Airbnb density at $t - 1$ in:			
Florence suburbs	0.528 (1.406)	4.194 (2.013)**	4.206 (2.017)***
Florence central	0.438 (0.106)***	0.469 (0.149)***	0.468 (0.150)***
Milan suburbs	4.534 (1.734)***	8.950 (4.185)**	8.937 (4.194)**
Milan central	1.106 (0.760)	2.458 (1.167)**	2.451 (1.166)**
Naples suburbs	-2.773 (1.343)**	-1.876 (3.433)	-3.273 (3.021)
Naples central	1.902 (0.440)***	1.849 (0.636)***	1.969 (0.702)***
Rome suburbs	3.463 (1.798)*	5.548 (3.065)*	5.519 (3.055)*
Rome central	0.167 (0.148)	0.312 (0.141)**	0.303 (0.142)***
Turin suburbs	26.57 (6.503)***	-10.53 (26.90)	-6.463 (26.79)
Turin central	9.163 (2.782)***	12.84 (2.950)***	12.53 (3.057)***

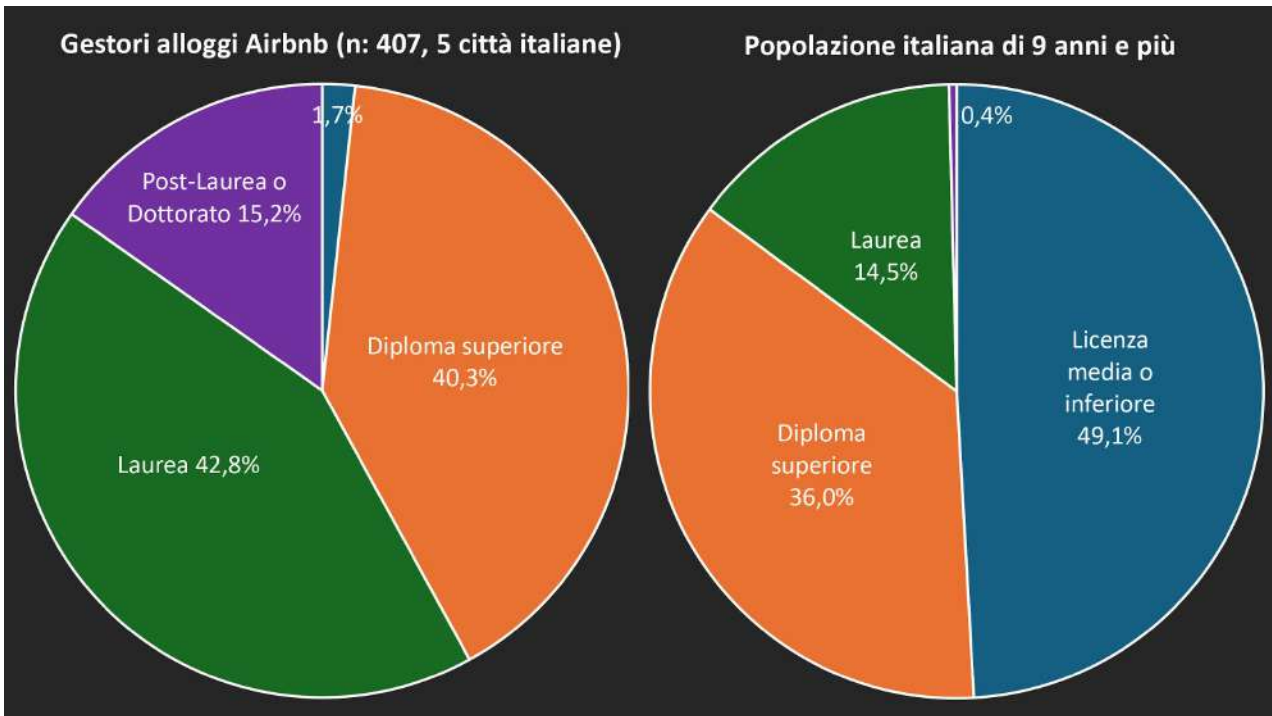
L'impatto degli affitti brevi sul tessuto commerciale

Hidalgo et al. (2023) *When local business faded away: the uneven impact of Airbnb on the geography of economic activities*. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society



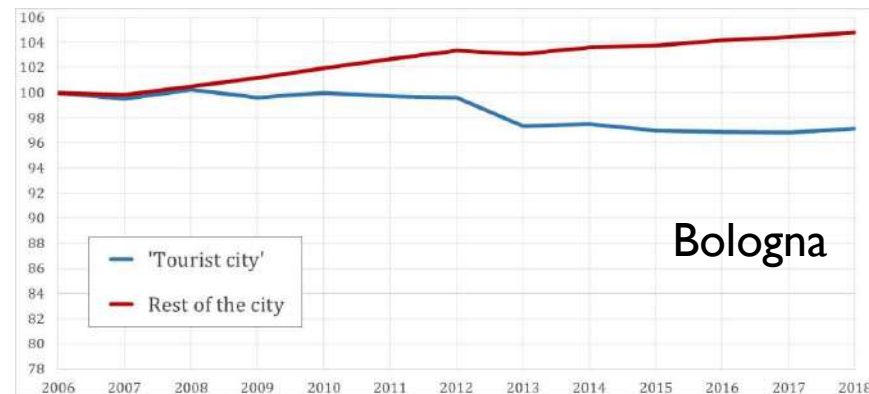
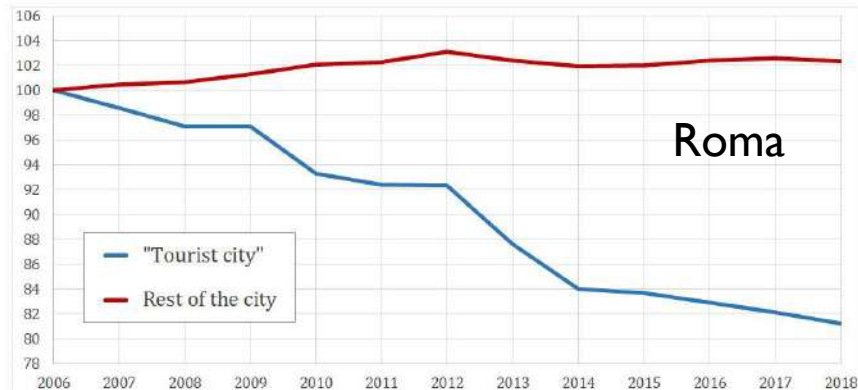
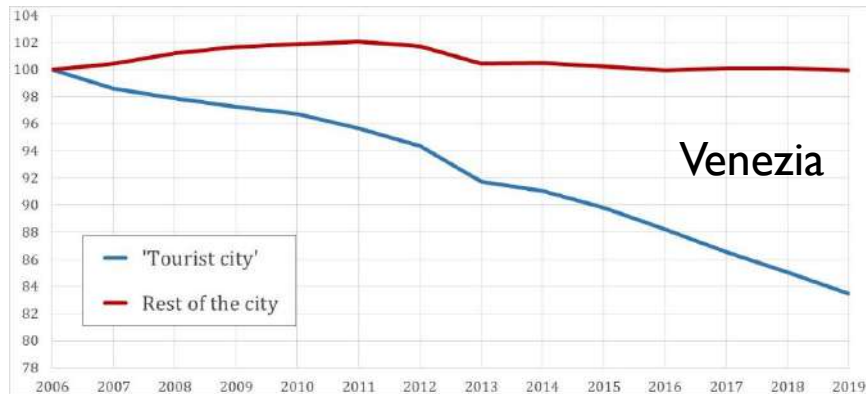
Gli effetti sul cambiamento delle tipologie di attività economiche nelle zone a più alta diffusione di affitti brevi*

Host Airbnb a Torino, Venezia, Firenze, Roma e Napoli, per titolo di studio, 2021 (e confronto con la popolazione italiana)



Indagine tramite
questionario, gruppo di
ricerca PRIN 'The
Short-Term City', F.
Celata, V. Sanna et al.,
2021

Affitti brevi e spopolamento delle città storiche



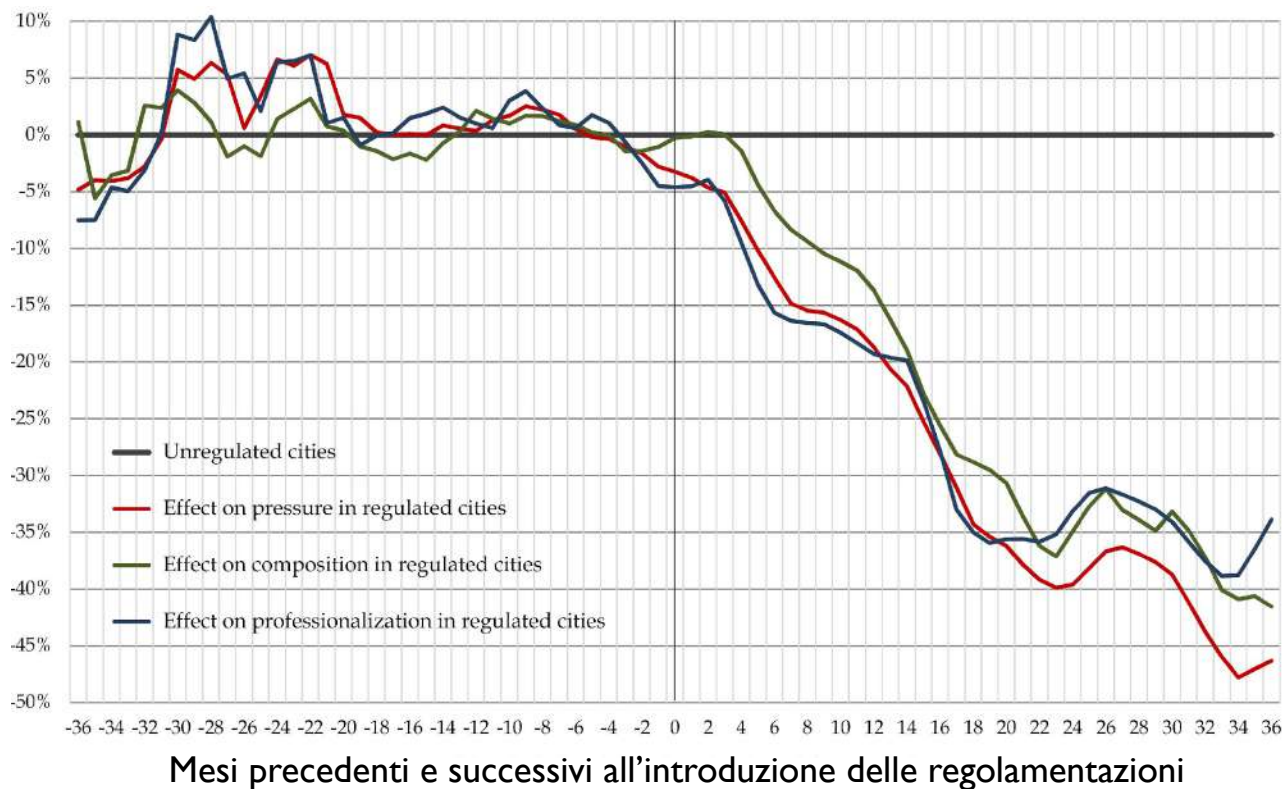
Correlazione tra variazione popolazione per quartiere, e annunci per interi appartamenti su Airbnb.com: Roma: -0,70**, Venezia: -0,90**, Bologna: NS

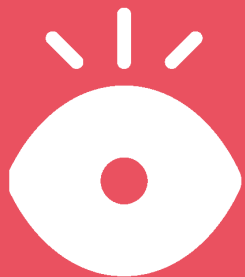
Celata-Romano (2020) *Overtourism and online short-term rentals platforms in Italian cities*. Journal of Sustainable Tourism

L'impatto della regolamentazione degli affitti brevi in 16 città europee

Dinamiche nelle città
regolate rispetto a
quelle non regolate:
pressione -29%,
multi-hosting -25%
rapporto
appartamenti/stanze
-24%

Bei & Celata, *Challenges
and effects of
short-term rental
regulation*. Annals of
Tourism Research





**L'impatto degli affitti brevi
sulla città:**

**Evidenze empiriche di
Airbnb a Bologna**

Ilaria Rossi

Lo studio

- **Pubblicato nel febbraio 2025 su Tourism Economics**
- **Analizza l'impatto di Airbnb nella città di Bologna dal 2017 al 2019**

Primo studio in Italia:

- Impatto di Airbnb sui **prezzi** delle **locazioni**
- Studia la possibile connessione causale tra l'aumento di Airbnb e l'espulsione della **popolazione residente**

Primo studio di sempre:

- Effetto di Airbnb sulle iscrizioni delle **matricole fuori-sede** all'università

Come è cambiato il turismo rispetto a prima ?

Offerta turistica e offerta residenziale storicamente
separate



Le piattaforme di home-sharing
eliminano i confini tra i due **mercati**:
*matching efficiente, riduzione costi di entrata e
aumento fiducia tra le parti*



L'offerta abitativa **locale** si **apre** alla domanda turistica **globale**



**Ma il turista ha una capacità di spesa giornaliera più
alta del residente!**



Conseguenze piu comuni dell'aumento degli affitti brevi



Aumento dei canoni di locazione e dei prezzi delle abitazioni



Diminuzione dell'offerta di abitazioni residenziali



Espulsione dei residenti: diretta (sfratti) o indiretta (aumento dei prezzi o non rinnovo contratto)



Il caso studio: Perché Bologna dal 2017 al 2019?

Il comparto abitativo è già sotto pressione:

- Crescono i canoni di locazione (+20%) dopo la crisi immobiliare (2008) e del debito e (2012)
- Crescono le iscrizioni alle liste per la casa popolare
- Cresce la popolazione residente (+1%)
- Crescono le immatricolazioni totali (+2%) → Rapporto studenti/popolazione 1:5

Il turismo da piattaforma potrebbe aver peggiorato la situazione:

- Arrivi aeroportuali (+15%)
- Attività Airbnb (+40%)

2017= **1 appartamento su Airbnb ogni 35 abitazioni in affitto** sul lungo periodo



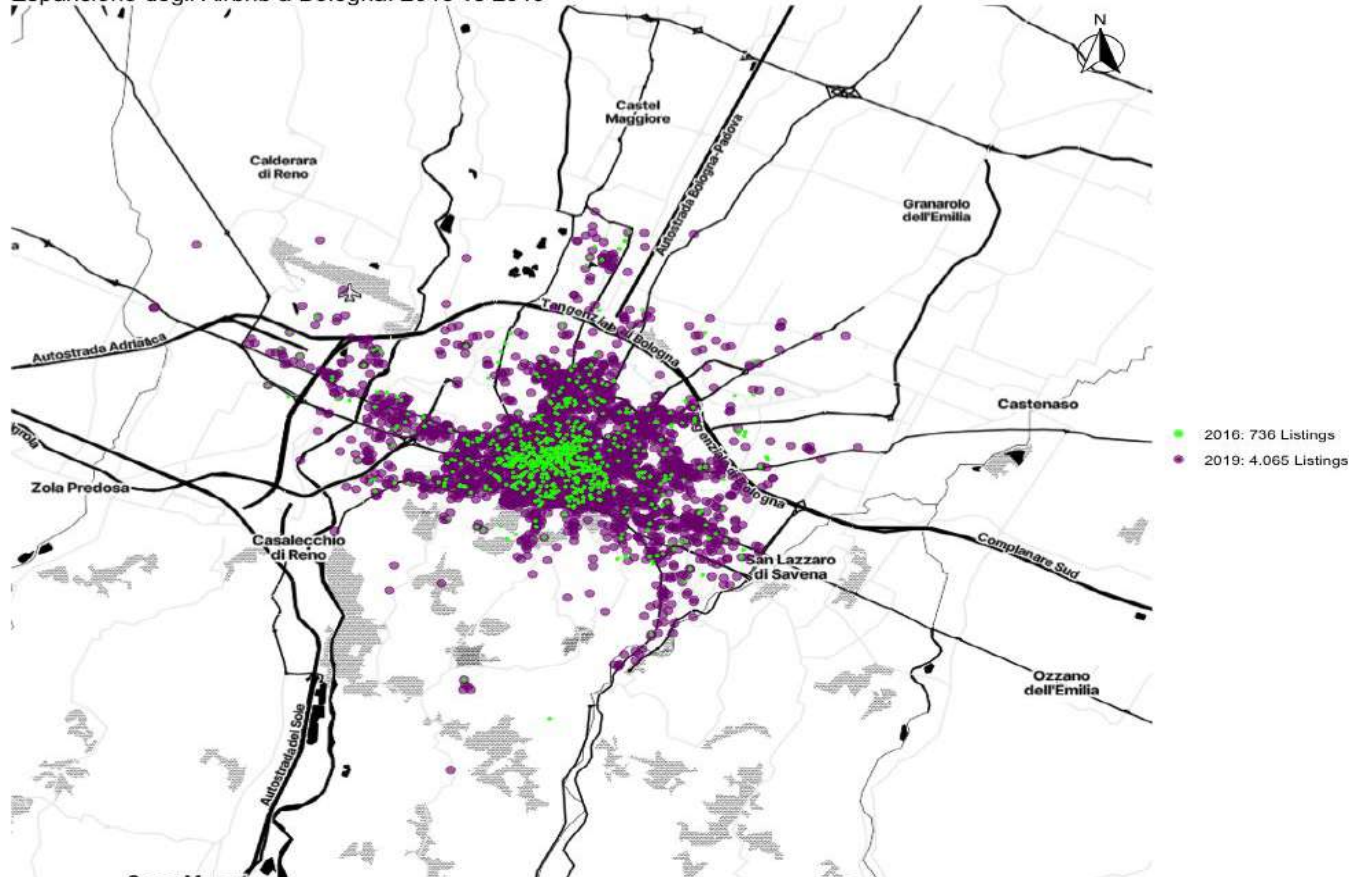
2019= **1 appartamento su Airbnb ogni 20 abitazioni in affitto** sul lungo periodo

Prezzo medio delle locazioni a Bologna 2008-2020



Espansione degli Airbnb a Bologna 2016-2019

Espansione degli Airbnb a Bologna: 2016 vs 2019



Variabili e fonti dei dati

Mercato Affitti

- canone locazione medio annuale (€/m2) per zona OMI.

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate).

Annunci Airbnb

- intere abitazioni su Airbnb geolocalizzate per zona OMI e rapportate al totale delle abitazioni per zona OMI (densità %)

Fonti: web-scraping (Tom Slee, InsideAirbnb).

Altre Variabili

- Stock abitativo (offerta case e ampiezza zona)
- Prezzo abitazioni (proxy per reddito)
- Turisti negli hotel (turistificazione classica)
- Ristoranti (gentrificazione classica)
- Cinema, teatri, sale concerti (gentrificazione classica)
- Matricole fuorisede iscritte All'Unibo (nuova popolazione non residente)

Fonti: ISTAT, registro anagrafe, MIUR, InsideAirbnb

OBIETTIVO DELLO STUDIO

ISOLARE E QUANTIFICARE L'IMPATTO DI AIRBNB SUI:

1. PREZZI DELLE LOCAZIONI
2. POPOLAZIONE RESIDENTE
3. ISCRIZIONI DEGLI STUDENTI FUORI SEDE

Variabili proxy

Studenti fuori sede

Mancano i dati su dove vivono gli studenti fuorisede



Calcoliamo, per ogni zona OMI, la quota di annunci Airbnb (stanze) con la parola “stud”



Moltiplichiamo questa quota per il numero totale di matricole fuorisede iscritte ogni anno



Otteniamo per ogni anno la stima della distribuzione spaziale delle nuove matricole

Turisti in hotel

Mancano i dati sulla distribuzione precisa dei turisti negli hotel



Usiamo la percentuale di lavoratori del settore per zona (Censimento 2011)



Moltiplichiamo per il numero totale di turisti in hotel ogni anno

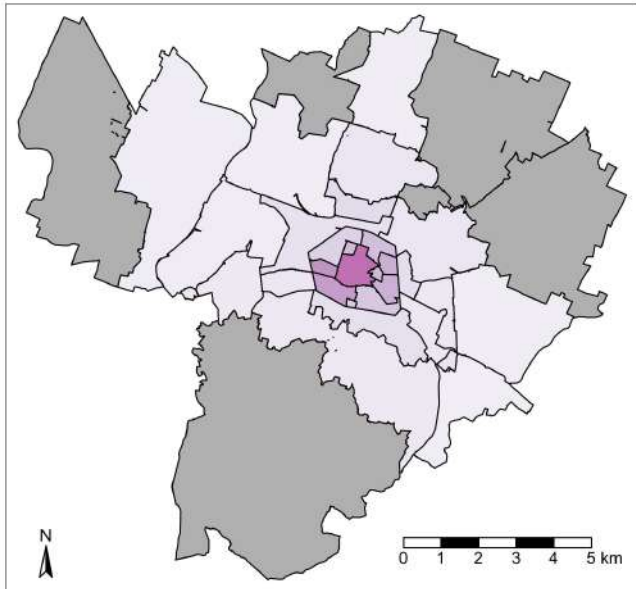


Otteniamo per ogni anno la stima dei turisti per zona

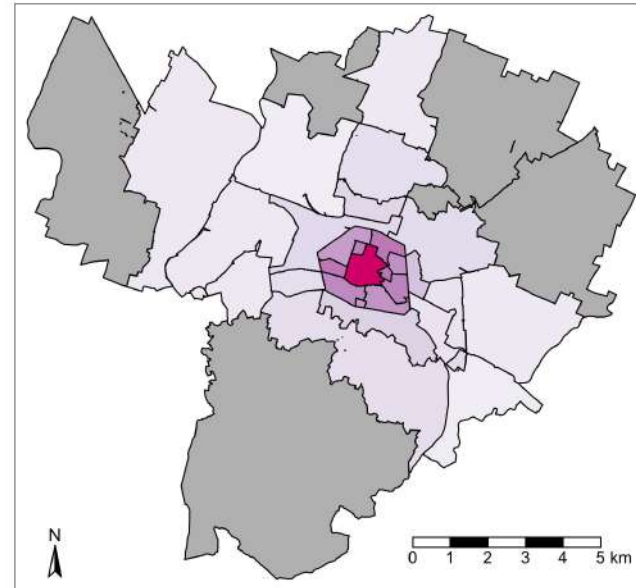
Risultati descrittivi : Crescita di Airbnb

- La densità media degli annunci è aumentata **dall'1.15% (2017) all'1.83% (2019)**.
- Gli annunci Airbnb si concentrano nel **centro**

2017



2019



Risultati descrittivi:

Tipologia degli annunci Airbnb a Bologna nel 2019

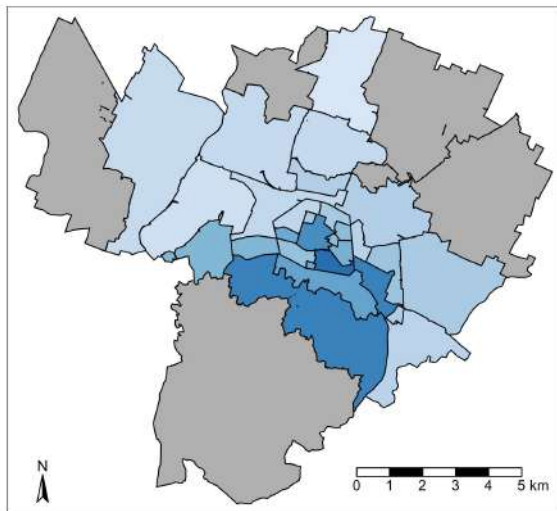
- Appartamenti = 66%
- Stanze private = 32%
- Stanze condivise = 2%
- Stima annunci gestiti in maniera professionale e non casuale * = 76% del totale

*annunci che sono postati da un host con più di un annuncio e/o che sono disponibili più di 150 gg l'anno. Fonte: Elaborazioni su dati di InsideAirbnb.

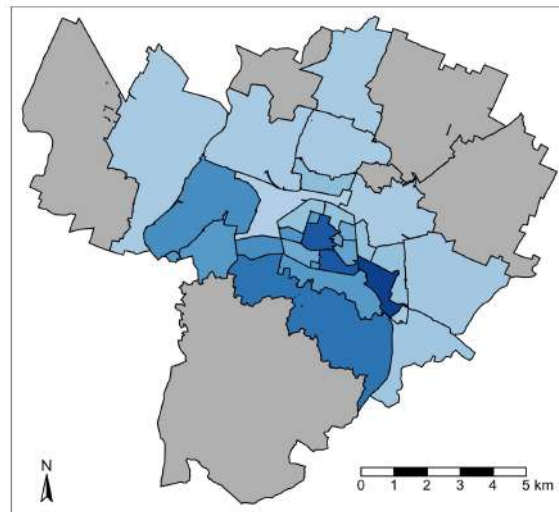
Risultati descrittivi : Crescita dei canoni di locazione

- I prezzi degli **affitti** sono **aumentati in tutta la città**.
- Incrementi maggiori nel centro storico e in alcune zone OMI specifiche.
- L'affitto medio è passato da **€7.5 a €8.5 al mq/mese**.

2017



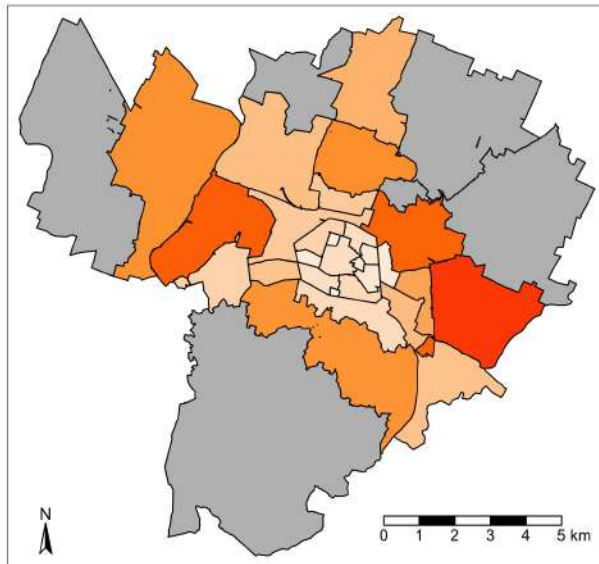
2019



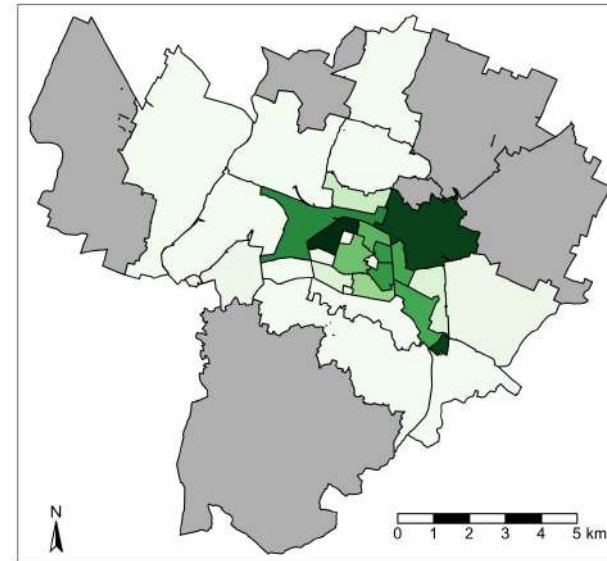
Risultati descrittivi: Popolazione e Studenti

- La **popolazione** si concentra principalmente **fuori dal centro**
- Gli **studenti** si concentrano in **centro**

2018



2018



Risultati dell'analisi statistica I

Airbnb ha avuto un effetto positivo e significativo sui canoni di locazione

⇒ **I canoni annuali aumentano di €19,14/m tra il 2017 e il 2019 all'aumentare dell'1% della densità Airbnb**

Dati ufficiali OMI sottostimano del 30% i dati Immobiliare.it (Banca d'Italia)

⇒ **l'impatto sui canoni di locazione è probabilmente maggiore!**

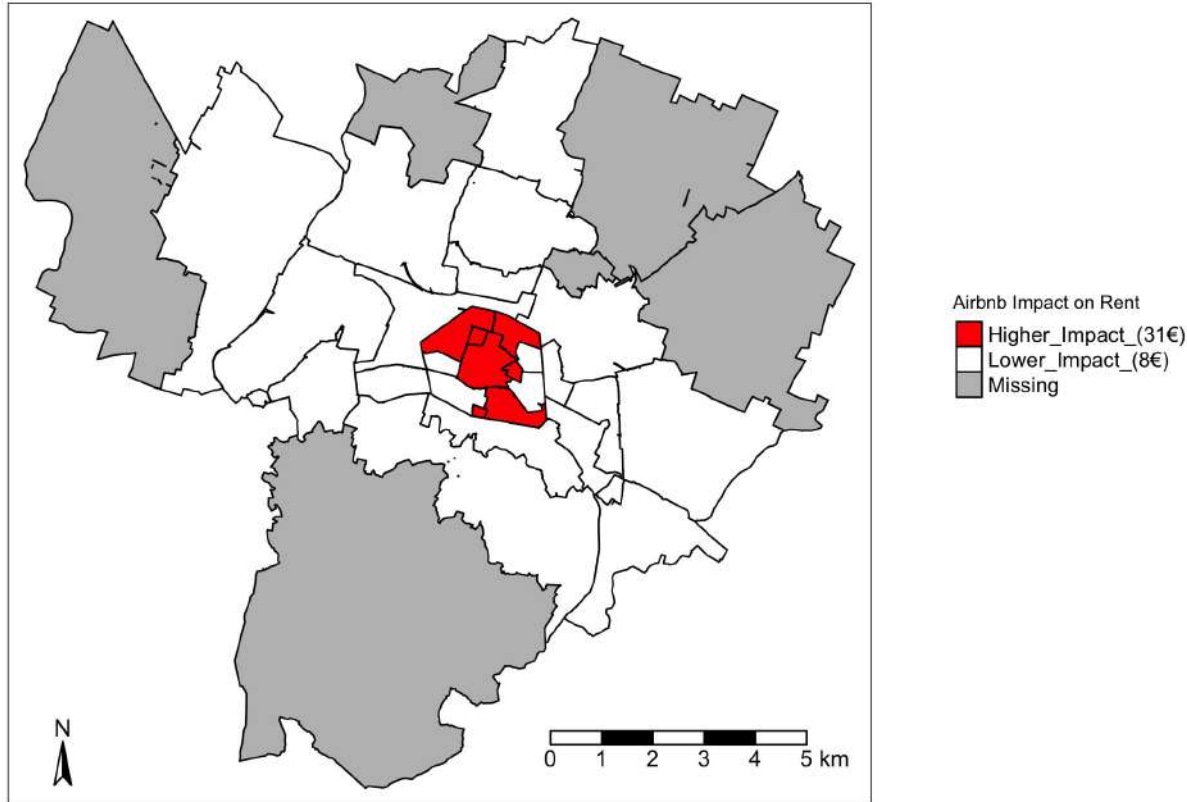
Il turismo da hotel non ha impatto sui canoni di locazione!

Le zone **dove aumentano i ristoranti** aumentano anche i canoni di locazione

Table 5. Impact of Airbnb on rent in Bologna.

	Rent _{it} (€/m ²)			
	OLS pooled	Zone FE	Zone-time FE	Zone FE & controls
	(1)	(2)	(3)	(4)
Intercept	89.97*** (4.96)			
Airbnb_density _{i,t-1}	5.81** (2.12)	21.86*** (4.55)	10.66 (6.19)	19.14*** (3.47)
Housing_stock _{it}				0.06** (0.02)
Housing_price _{it}				0.06*** (0.01)
Non_resident_enrollees _{it}				0.50* (0.21)
Tourists_density _{it}				0.04 (0.05)
Restaurants _{it}				0.84*** (0.17)
Theaters _{it}				-0.52 (0.45)

Dove Airbnb ha avuto un impatto maggiore sui canoni di locazione ?



Risultati dell'analisi statistica II

Airbnb non ha avuto **nessun effetto sulla popolazione residente** tra il 2017 e il 2019

Ma si intende la popolazione **registrata all'anagrafe comunale come residente**

⇒ **non si esclude un impatto su individui senza residenza registrata (es. studenti)**

	Model 1	Model 2
	Residential_population _{it}	Non_resident_enrollees _{it}
Airbnb_density _{it-1}	49.97 (35.17)	-6.88* (3.04)
Rent _{it-1}	1.74 (1.63)	-0.11 (0.09)
Non_resident_enrollees _{it}	2.33 (2.83)	-
Housing_stock _{it}	0.62** (0.20)	-0.01 (0.01)
Tourist_density _{it}	0.66 (0.51)	-0.08 (0.04)
Restaurants _{it}	3.00 (2.70)	-0.43** (0.12)
Theaters _{it}	-4.39 (4.85)	-0.78** (0.25)

Risultati dell'analisi statistica III

Airbnb ha avuto un impatto negativo sul numero di immatricolazioni degli studenti fuori sede

⇒ **-7 matricole fuorisede in media all'aumentare di 1% densità Airbnb**

Il risultato non considera altri tipi di studenti (iscritti a specialistica, master, gli stranieri e chiunque non sia una matricola) **quindi è sottostimato!**

La scarsità abitativa prevale sull'aumento dei canoni nella scelta sul trasferimento!

Anche dove aumentano **i ristoranti** diminuiscono gli studenti.

	Model 1		Model 2
	Residential_population _{it}		Non_resident_enrollees _{it}
Airbnb_density _{it-1}	49.97 (35.17)	→	-6.88* (3.04)
Rent _{it-1}	1.74 (1.63)	→	-0.11 (0.09)
Non_resident_enrollees _{it}	2.33 (2.83)		-
Housing_stock _{it}	0.62*** (0.20)		-0.01 (0.01)
Tourist_density _{it}	0.66 (0.51)		-0.08 (0.04)
Restaurants _{it}	3.00 (2.70)	→	-0.43*** (0.12)
Theaters _{it}	-4.39 (4.85)		-0.78*** (0.25)

Considerazioni e implicazioni

→ **Difficoltà di accesso all'istruzione universitaria per chi non vive in città:**

A Bologna tra il 2017 e il 2019 **Airbnb** ha avuto un **effetto deterrente** sull'iscrizione degli studenti fuori sede non tanto per paura di affitto maggiorato ma più per paura di non trovare un'abitazione. → **gli studenti non residenti sono stati sostituiti dai turisti da piattaforma che hanno maggiore capacità di spesa**

→ in questo studio gli studenti rappresentano solo una frazione della popolazione complessiva di studenti e affittuari **= l'impatto sugli studenti in affitto e affittuari in generale è probabilmente maggiore!**

→ **Airbnb** incrementando i canoni locazione **impatta sui locatari = per definizione famiglie economicamente più vulnerabili (Banca d'Italia)**



Grazie