

IL NUOVO MERCATO DEGLI AFFITTI A BREVE TERMINE

L'IMPATTO SULLA SOCIETA' MODERNA E I RELATIVI EFFETTI MICROECONOMICI

Tesi a cura di Paolo Andrea Martino

Matricola n. 278281

CORSO DI LAUREA TRIENNALE IN ECONOMIA E MANAGEMENT

Relatore: Prof. Luca Vitali

Luiss Guido Carli - Libera Università Internazionale degli Studi Sociali

Sessione II Anno Accademico 2024/2025

Indice

1. Lo scenario attuale del mercato degli affitti a breve termine
 - 1.1 Le caratteristiche del mercato
 - 1.2 Principali attori e piattaforme
 - 1.3 Regolamentazione e normative
 - 1.4 Diritti e doveri dei proprietari e degli affittuari
2. Il mercato degli affitti a breve termine in Italia, in Europa e nel mondo
 - 2.1 Il mercato nazionale
 - 2.2 Il mercato dei paesi europei
 - 2.3 Il mercato del resto del mondo
3. Gli effetti microeconomici del mercato degli affitti a breve termine
 - 3.1 Il mercato immobiliare e i prezzi degli affitti
 - 3.2 Il settore del turismo
 - 3.3 L'economia locale e l'occupazione
4. Tecnologia e Innovazione
 - 4.1 Ruolo della tecnologia nel mercato degli affitti a breve termine
 - 4.2 Innovazioni recenti e prospettive future
 - 4.3 Impatto delle piattaforme digitali
5. SWOT Analysis: sfide e opportunità
6. Considerazioni finali e implicazioni future

Bibliografia

1. Lo scenario attuale del mercato degli affitti a breve termine

Negli ultimi anni l'aumento della digitalizzazione e della globalizzazione ha contribuito a generare un crescente interesse nei confronti delle locazioni a breve termine di alloggi, all'interno del più ampio contesto dell'economia.

Il fenomeno è noto come sharing economy, modello basato sulla condivisione, principalmente attraverso l'web, tra individui privati, di beni e servizi.

1.1 Le caratteristiche del mercato

Le locazioni brevi in Italia stanno avendo una forte crescita da diversi anni a fronte dell'elevato numero di persone che intendono mettere a disposizione i propri immobili a uso abitativo per periodi di tempo non superiori a 30 giorni, per lo più nelle città e nei comuni turistici.

Il mercato delle locazioni a breve termine è caratterizzato da una maggiore flessibilità - rispetto agli affitti tradizionali - per i proprietari che possono così disporre del proprio appartamento liberamente e ridurre il rischio di insolvenza da parte degli affittuari.

La flessibilità di questi contratti consente infatti di non vincolare l'utilizzo dell'immobile per lungo tempo, decidendo di volta in volta periodo e durata della locazione. Riduce inoltre il rischio di insolvenza da parte degli affittuari e rappresenta una valida fonte di reddito, specialmente nelle città ad alta attrattività.

I viaggiatori usufruiscono di questo servizio per varie ragioni: esso rappresenta una valida alternativa all'hotel, spesso con prezzi più competitivi rispetto alle strutture ricettive tradizionali, sia per la presenza della cucina che per la disponibilità di spazi più ampi rispetto alle camere d'albergo. Ma anche per la presenza dell'*host*, che rappresenta per gli ospiti una sorta di assistente in quanto gestisce gli immobili per conto del proprietario e li promuove attraverso le piattaforme on line, a fronte di un compenso.

A conferma di questo, alcuni studi (Paulauskaite et al., 2017, Guttentag et al., 2018) riportano come attraverso un'indagine condotta su un campione di soggetti che ha usufruito dei servizi di Airbnb, i fattori importanti per gli utenti possono sintetizzarsi in tre principali temi:

- l'unicità degli interni e dell'atmosfera degli alloggi,
- le interazioni con gli *host*
- le interazioni con la cultura locale

Tuttavia, le locazioni brevi non sono esenti da criticità. Tra le principali problematiche si segnala l'impatto sulle comunità residenti e sul mercato immobiliare locale. Molti residenti nelle città ad elevato interesse turistico esprimono preoccupazione sulla conversione di immobili residenziali ad immobili in affitto a breve termine, in relazione principalmente all'aumento dei costi degli alloggi e a diversi aspetti legati alla sicurezza e alla quiete pubblica.

È pertanto di fondamentale importanza arrivare ad un bilanciamento tra lo sviluppo dell'economia e del turismo, la tutela dei residenti e degli affittuari con contratti tradizionali.

Molte città, per mitigare gli effetti negativi, stanno introducendo nuove regole più stringenti per i proprietari degli immobili locati a breve, come ad esempio limiti sul numero di immobili autorizzati, sul numero di giorni in cui una proprietà può essere affittata, e imposte aggiuntive. D'altro verso, politiche restrittive sul mercato immobiliare per gli affitti a breve termine dimostrano che la regolamentazione delle locazioni brevi ha forti implicazioni distributive: induce perdite per i proprietari di case nelle aree a maggiore attrattività turistica in quanto ne diminuisce il valore e, dal lato opposto, genera benefici per le famiglie che necessitano di prendere in affitto un'abitazione in quanto aumenta l'offerta di alloggi in affitto, riducendo i canoni di locazione. Dal punto di vista fiscale, il vantaggio per i proprietari è rappresentato dalla tassazione analoga a quella prevista per gli affitti tradizionali (c.d. ‘cedolare secca’ con un’aliquota che oscilla dal 21% al 26%).

1.2 Principali attori e piattaforme

Nel settore dell'alloggio, Airbnb è la principale piattaforma di affitti a breve termine a livello globale, con oltre 8 milioni di annunci attivi (a giugno 2024) inseriti da circa 5 milioni di host, riferiti a più di 100.000 città in tutto il mondo (a dicembre 2023). Lanciata per la prima volta nell'ottobre del 2007, l'idea di “home sharing” nasce agli inizi degli anni 2000 quando coloro che avrebbero poi fondato la piattaforma Airbnb, Brian Chesky e Joe Gebbia, qualche mese prima del lancio del sito, si erano trovati in difficoltà economica, non riuscendo a pagare il canone di affitto della loro abitazione di Los Angeles. Pensarono così di affittare alcuni posti letto all'interno della loro casa per poter rientrare, almeno in parte, delle spese. Fu ovviamente necessario utilizzare uno strumento informatico per pubblicizzare l'iniziativa e per gestire le relative prenotazioni: ed è così che nacque Airbnb (acronimo di “Airbed and Breakfast”).

Ben presto sorsero altre piattaforme che fornivano servizi simili, ma Airbnb, grazie alla rapida diffusione iniziale, che ha consentito di acquisire rapidamente una posizione di leader di mercato e al costante sviluppo di soluzioni software in linea con le esigenze degli utenti, è riuscita a mantenere, anche tuttora, una posizione dominante nel settore.

Una delle principali piattaforme concorrenti di Airbnb è Booking, anche se questa ha una maggiore focalizzazione sulla prenotazione presso strutture alberghiere tradizionali.

Tra le altre piattaforme che operano nell'home sharing troviamo HomeAway, Couchsurfing, Vrbo, HomeToGo o HomeExchange.

Gli attori principali nel mercato degli affitti brevi sono tre:

1. I **piccoli proprietari di immobili** che decidono di rendere disponibile a terzi la loro seconda abitazione, o anche solo una o più stanze dell'immobile in cui abitano, in cambio di un corrispettivo in denaro.
2. I **clienti** (turisti, ma non solo) che decidono di usufruire di questo servizio, piuttosto che delle tradizionali strutture alberghiere, per svariate ragioni, che vanno

dall'assenza di una valida alternativa (per saturazione del mercato alberghiero), al voler essere più autonomi rispetto ad un albergo o anche solo per risparmiare del denaro, risultando molto spesso questo servizio più economico di un hotel tradizionale.

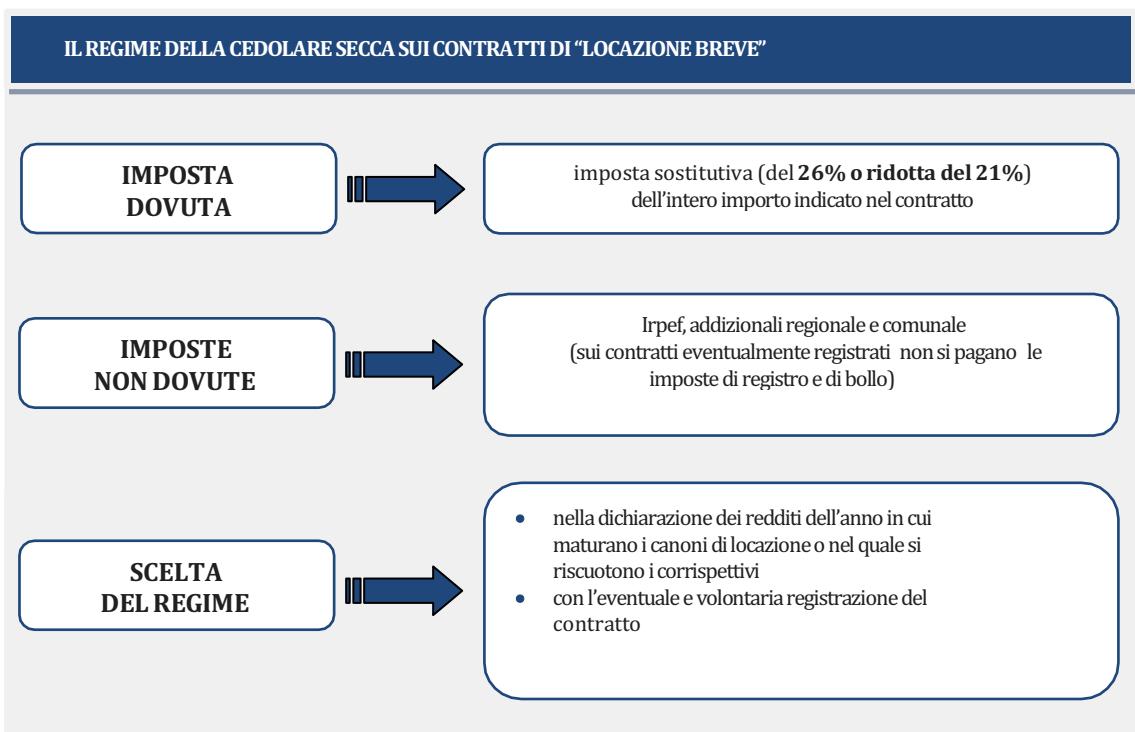
3. Data la vastità del fenomeno si è formata, in questo settore, una terza figura di rilievo, i cosiddetti **“host professionisti”**, ossia persone o organizzazioni imprenditoriali che - per conto dei proprietari - si occupano di gestire gli immobili, curando tutti o taluni aspetti della fase ricettiva (accoglienza, pulizia, manutenzione), provvedendo altresì a posizionare gli alloggi sulle piattaforme on line gestendo l'intera procedura, in cambio di un corrispettivo, il più delle volte determinato a percentuale sugli incassi generati dall'immobile stesso.

1.3 Regolamentazione e normativa

La normativa inerente alle locazioni brevi in Italia è in costante evoluzione.

Attualmente le locazioni brevi sono regolate dal decreto-legge n. 50/2017, che ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo con durata non superiore a 30 giorni ove il locatore e il conduttore siano persone fisiche. Inoltre, a partire dal 1° gennaio 2025, è obbligatorio per i locatori il possesso del Codice Identificativo Nazionale per gli affitti brevi (o CIN) che viene assegnato direttamente dal Ministero del Turismo agli immobili turistici al fine di poter entrare a fare parte della Banca dati nazionale. Lo scopo di questo codice è quello di facilitare la tracciabilità ed il controllo delle strutture al fine di garantire una gestione più trasparente all'interno di questo settore.

I continui cambiamenti normativi derivano principalmente dalla novità del fenomeno. La regolamentazione di questo mercato proviene in parte da quella riguardante gli affitti classici “a lungo termine” e prevedeva fino a poco tempo fa la tassazione pari alla classica cedolare secca del 21% del lordo. Tuttavia, con l’approvazione della recente legge di bilancio del 2024 è stato stabilito che si potrà usufruire di questo regime di tassazione esclusivamente per la prima casa messa in locazione a breve termine, mentre per le successive – fino ad un massimo di 4 - l’aliquota sarà pari al 26%. Nel caso invece di 5 o più immobili, sarà necessario utilizzare la partita iva poiché viene considerata come attività imprenditoriale.



Fonte: Agenzia delle entrate – agosto 2024 - L'agenzia informa –

“Locazioni Brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari”

Altro tema centrale della regolamentazione di questo mercato riguarda la destinazione d’uso dell’immobile: esso deve appartenere al gruppo A, quindi ad uso abitativo (escluse quindi la categoria A/10 di cui fanno parte gli uffici e gli studi privati).

La durata del contratto di locazione per essere inteso a breve termine deve avere sempre una durata pari o inferiore ai 30 giorni.

I servizi accessori che possono essere offerti, come ad esempio i servizi di pulizia, a meno che non vengano offerti separatamente, rientrano nello stesso regime fiscale previsto per le locazioni brevi.

1.4 Diritti e doveri dei proprietari e degli affittuari

Una procedura fondamentale che deve essere svolta da parte di coloro che locano unità immobiliari a destinazione abitativa mediante contratti di locazioni brevi è l'obbligo di comunicare tramite piattaforma telematica i dati catastali dell'immobile, esplicitando la presenza di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge posizionati in zone accessibili e visibili.

Una volta svolte tutte le pratiche iniziali è possibile avviare l'attività seguendo norme specifiche spesso riconducibili al settore alberghiero. Ogni qualvolta venga data in locazione la proprietà, il gestore (o il proprietario stesso) deve comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione a breve stipulati (documenti degli ospiti) e provvedere al pagamento della relativa tassa di soggiorno.

I locatori – direttamente o attraverso gli *host* - hanno anche obblighi di natura informativa al cliente, oltre a dovere consentire l'accesso all'immobile assicurando assistenza qualora vengano riscontrate difficoltà.

Tuttavia, il proprietario non detiene esclusivamente dei doveri ma anche dei diritti: tra questi rientra il buon comportamento da parte dell'affittuario e il rispetto delle norme vigenti all'interno del condominio e stabilite da parte del proprietario che, in presenza di danni arrecati da questi ultimi avrà la possibilità di richiedere un risarcimento, direttamente o attraverso la piattaforma che svolge il ruolo di garante.

2. Il mercato degli affitti a breve termine in Italia, in Europa e nel mondo

Il 38% degli ospiti degli alloggi a breve termine **in Europa**, proviene dallo stesso paese, mentre i visitatori internazionali (62%) provengono in genere da altri paesi dell'UE. Nel 2023, i viaggiatori che hanno scelto locazioni brevi hanno speso **quasi**

128 miliardi di euro nell'UE, con i guadagni degli *host* che rappresentano **27 miliardi di euro** (21%) di questa spesa. Questa spesa ha contribuito arrivando ad un totale di **149 miliardi di euro per il PIL dell'UE**, facendo rientrare in questo calcolo oltre alle spese dirette da parte dei viaggiatori, citate precedentemente, anche tutte quante le spese indirette come, ad esempio, spese per la pulizia e gestione degli immobili. Inoltre, questo mercato, permette di sostenere **2,1 milioni di posti di lavoro e consequenti 74 miliardi di euro di salari**, generando quasi 40 miliardi di euro di entrate fiscali. Offrendo un'alternativa conveniente agli alloggi turistici tradizionali, gli affitti a breve termine hanno anche rafforzato la competitività del turismo, rendendolo uno dei settori economici chiave dell'UE. (Fonte: Tourism Economics, an Oxford Economics Company)



Benefici economici forniti dalle locazioni a breve termine in UE

2.1 Il mercato nazionale

Su base mondiale il mercato nazionale italiano è uno dei principali e maggiormente sviluppati mercati degli affitti a breve termine. Il motivo si può ricondurre principalmente alla natura dell'economia italiana, largamente basata sul turismo attratto dalla numerosità di siti storici e paesaggistici che la nostra nazione possiede.

A fronte quindi di un elevatissimo numero di turisti che giungono ogni anno in Italia da ogni parte del mondo si rende necessaria una consistente disponibilità di strutture di accoglienza.

E' questa, dunque, una delle ragioni per cui negli ultimi anni si è registrato un notevolmente incremento degli immobili dedicati ad affitti a breve termine: in termini

percentuali l'incremento è stato superiore del 50% tra il 2018 e il 2023, raggiungendo nel 2024 il picco di circa 640.000 case in Italia per le quali esiste un annuncio online, con un'oscillazione – nei vari periodi dell'anno - tra 500.000 e 640.000.

Notevole è l'impatto che questo mercato innovativo ha avuto e sta avendo tutt'ora sull'economia in Italia: da una survey “Affitti Brevi in Italia” condotta nel 2024 da Aigab - Associazione degli operatori e dei gestori dello short rent - tra il 2023 e il 2024 si è riscontrato un incremento di quasi 10 miliardi di euro sul PIL nazionale passando dai 57 miliardi del 2023 ai 66 miliardi di euro nel 2024 suddivisi in: 13 miliardi da prenotazioni dirette, 52 miliardi dall'indotto e 1 miliardo da ristrutturazioni arredi e manutenzioni.

Il numero di famiglie in Italia che beneficia di questo mercato in modo diretto è all'incirca di 600.000 le quali possiedono il 96% degli immobili proposti, mentre la restante percentuale appartiene a imprese. Stando a quanto riportato anche dall'Agenzia delle Entrate le 5 principali città italiane per numero di alloggi offerti in locazione su Airbnb sono: Roma, Milano, Firenze, Napoli e Venezia.

In particolare, l'analisi di Aigab, condotta su tre delle principali città italiane, evidenzia che la percentuale di case destinate agli affitti brevi sarebbe molto inferiore rispetto alla percezione comune: a Milano, 15.586 annunci online, di cui solo 7.522 attivi con continuità, pari allo 0,9% del totale delle abitazioni nel capoluogo lombardo; Roma: 21.942 annunci online, di cui 14.449 stabilmente attivi, pari all'1% del totale delle case nella capitale, mentre a Firenze, si parla di 9.239 annunci, di cui 6.206 attivi in modo continuativo, pari al 3%.

2.2 Il mercato europeo

Il mercato degli affitti a breve termine è un mercato che si è sviluppato in tutto il mondo in modi differenti. In particolare, nei paesi dell'unione europea lo sviluppo è stato differente in relazione all'economia di ciascun posto.

L'intera zona europea sta affrontando un grande problema di accessibilità abitativa evidenziando l'assenza di un approccio comune tra i vari stati.

Ciò è dovuto essenzialmente al differente approccio culturale ed economico con la proprietà immobiliare: ad esempio in nazioni come l'Italia e la Repubblica Ceca è predominante la cultura economica della casa di proprietà con notevoli e sempre crescenti difficoltà nell'accesso al mercato degli affitti.

In **Grecia** e in **Francia**, le sfide sono legate all'alto costo degli affitti e alla limitata disponibilità di alloggi sociali. In Paesi come **Lituania**, la crisi abitativa è particolarmente sentita dalle generazioni più giovani, che vedono nell'affitto l'unica alternativa sostenibile.

In **Francia** – come riporta Il Sole 24 Ore nell'articolo “Affitti brevi e prezzi record” del 24 ottobre 2024 - si è riscontrato un lieve calo della percentuale di proprietari di casa portando la quota di famiglie proprietarie da 57,7% a 57,2% nell'anno 2023. Sul fronte della regolamentazione degli affitti, la Legge ALUR del 2015 ha introdotto un tetto massimo agli affitti in alcune aree, ma l'efficacia della misura è stata limitata dalla mancanza di controlli sistematici. Nel maggio del 2024 il governo francese ha approvato una legge che rende più difficile affittare proprietà su Airbnb per brevi periodi. A partire dal 1° gennaio 2025 è prevista una multa fino a 100.000 euro per gli *host* privi di licenza. Per le proprietà non registrate come affitti turistici invece, i proprietari potrebbero incorrere in una multa compresa tra 10.000 e 20.000 euro. A Parigi inoltre è previsto un limite legale di 90 notti in cui una casa in affitto turistico a breve termine può avere ospiti. Nella città di Parigi attualmente sono presenti 113.640 alloggi disponibili sulla piattaforma di Airbnb di cui l'89,3% sono proprietà intere rispetto al 9,5% di stanze private e lo 0,4% di stanze condivise. Il numero di notti medie prenotate nell'arco di un anno sono 56 con un prezzo medio per notte per l'utente di 167€ portando ad un ricavo medio annuale di circa 8.400€. Ciò che spicca all'interno del mercato immobiliare a breve termine parigino è l'elevatissima presenza di agenzie professionali che si occupano della gestione per intero della procedura.

La semplificazione delle modalità di concedere alloggi in locazione per brevi periodi in **Portogallo** ha portato un aumento complessivo dei valori delle proprietà e un incremento degli affitti, con effetti particolarmente concentrati nei centri storici e nelle aree turistiche delle città di Lisbona e Porto. Secondo quanto riportato nell'articolo di S. Franco e C. Santos “The impact of Airbnb on residential property values and rents:

Evidence from Portugal” del 2021 – l’effetto sui valori di compravendita e sui canoni di locazione è conseguente alla riforma normativa introdotta nel 2014.

A **Parigi**, per esempio, secondo un’indagine condotta da Oxford Economics, commissionata da Airbnb, il “divieto *de facto*” non ha impedito l’aumento dei prezzi degli affitti medi e delle proprietà, che sono cresciuti rispettivamente del 21% e del 15% dal momento dell’introduzione delle normative sugli affitti brevi, nel 2019.

In **Austria** il tasso di proprietà immobiliare è relativamente basso, con solo il 48% dei residenti che possiede una casa. Il mercato austriaco degli affitti è mitigato soprattutto dalla presenza di case popolari, che a differenza di quanto avviene nella maggior parte dei paesi sono dislocate in tutta la città, e non in zone periferiche, con circa il 90% di esse ad affitto agevolato. Il fenomeno degli affitti a breve termine in Austria è in forte crescita: nel 2024 si è avuto un incremento raggiungendo un totale di annunci sulla piattaforma di Airbnb, relativamente alla città di Vienna, di circa 14.500 con una divisione dell’80% di intere case, e il resto tra stanze private e condivise. Il prezzo medio per notte a cui viene offerto l’immobile è di 120€ con un totale di incasso medio di 7.531€. Il numero di notti medie in cui la casa (o singola stanza) risulta essere occupato è pari a 66, numero di poco superiore a quello della capitale francese. – La normativa austriaca impone un limite di occupazione pari a 90 notti all’anno.

In **Repubblica Ceca** il 72,7% delle famiglie vive in una casa di proprietà, un dato in linea con la tradizione locale di possesso abitativo. Tuttavia, il Paese è alle prese con una crisi abitativa aggravata dalla carenza di nuove costruzioni, dall’aumento degli investimenti in case per affitti temporanei – spesso tramite piattaforme come Airbnb – e dall’incremento dei costi energetici e dei mutui. Questa combinazione ha portato ad un aumento dei prezzi degli affitti e delle case, creando pressioni inflazionistiche.

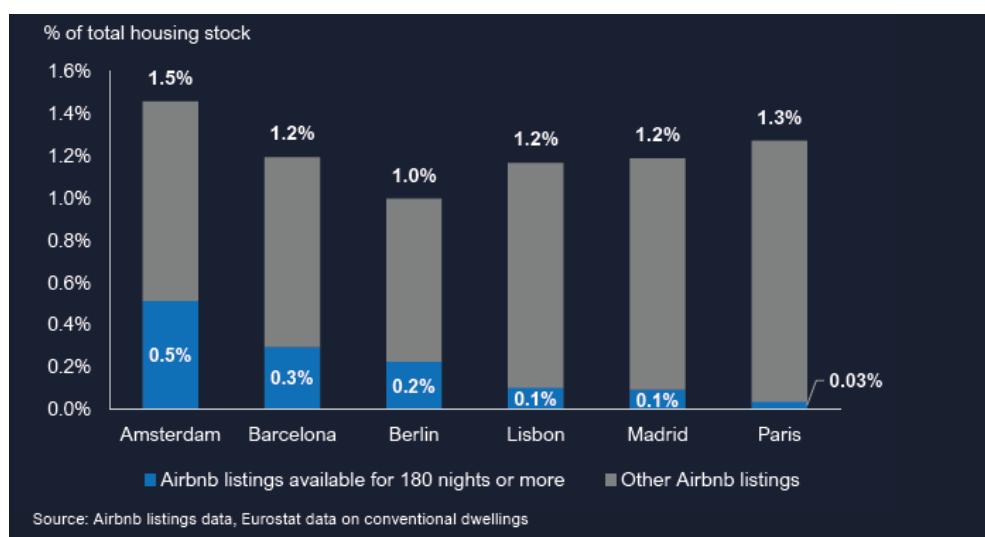
Il subaffitto dell’immobile in **Repubblica Ceca** è legale, ma solo se entrambe le parti sono d’accordo e se sia previsto nel contratto di locazione. I subaffitti a breve termine, che includono alloggi per turisti tipicamente tramite Airbnb e altre piattaforme online, anche se autorizzati dal proprietario, potrebbero provocare problematiche con i vicini. La comunità dei proprietari di unità abitative di solito non apprezza che qualcuno nell’edificio gestisca affitti a breve termine con inquilini che cambiano dopo pochi

giorni o una volta alla settimana. Questo tipo di subaffitto può persino essere vietato dal regolamento condominiale, anche se questo divieto non sempre è efficace, non essendo possibile vietare il subaffitto ove il proprietario lo consenta, così come la locazione di singole stanze o posti letto. D'altra parte, gli affittuari possono creare difficoltà a chi li affitta per brevi periodi, invocando le disposizioni di una legge secondo cui non si può locare un alloggio quando la proprietà è destinata ad uso abitazione. È probabile che il governo in futuro applichi norme più severe in materia per proteggere gli inquilini a lungo termine e gli altri comproprietari di condomini o altri proprietari di singoli appartamenti nell'edificio. Tuttavia, queste leggi così stringenti non hanno fermato questo mercato: dal sito “Inside Airbnb” risultano essere presenti nella capitale, Praga, quasi 10.000 annunci di cui circa l’80% relativi ad interi appartamenti.

In **Grecia**, la proprietà abitativa è attualmente intorno al 72,8%, ma il Paese sta affrontando una significativa crisi del settore. Il 47,3% delle famiglie dichiara di avere difficoltà a coprire i costi dell'affitto o delle rate del mutuo, con una percentuale che sale al 79,1% per le famiglie a basso reddito. Queste difficoltà nel riuscire a onorare il costo dell'affitto possono essere ricondotte all'elevato numero di immobili dedicati alla locazione breve presenti nel paese. Infatti, nel 2024 il numero di posti letto disponibili attraverso gli affitti brevi ha superato quello degli hotel tradizionali con un totale di circa 14.000 annunci presenti su Airbnb nella sola città di Atene. Il governo al fine di affrontare questa difficile situazione ha introdotto varie misure, tra cui il divieto di emettere nuove licenze ad Atene, agevolazioni fiscali per tutti quei proprietari che passano dagli affitti brevi a quelli a lungo termine con l'obiettivo di aumentare la disponibilità di alloggi per i residenti, e infine un incremento sulle tasse derivanti dagli affitti a breve termine portando la tassa giornaliera a 8 euro durante la stagione turistica e a 2 euro nei mesi invernali.

In **Romania**, l'accessibilità all'acquisto di una casa è tra le più alte in Europa, con il 95% della popolazione che possiede un'abitazione, il tasso più elevato nell'UE. Al contrario di quanto accade nelle altre nazioni europee in Romania vengono offerte opportunità interessanti per gli investitori nel mercato degli affitti a breve termine. I prezzi degli immobili, ad esempio nella capitale **Bucarest**, sono relativamente bassi, pur essendo quest'ultima una capitale europea, con la possibilità di acquistare un

immobile di nuova costruzione a partire da 100.000 euro determinandosi in tal modo un incremento dell'offerta di affitti negli ultimi anni, principalmente verso studenti, professionisti e turisti. I rendimenti medi da affitto possono raggiungere circa il 10% annuo del valore dell'immobile. Il regime fiscale rumeno è molto favorevole a questi tipi di redditi derivanti da locazione a breve termine, prevedendosi un'imposta fissa del 10% sui redditi derivanti da quest'attività con la possibilità per i proprietari di dedurre le spese specifiche legate alla manutenzione e alla gestione dell'immobile. Nonostante questo, molti rumeni sono al momento titubanti nel procedere con l'acquisto, sperando in una riduzione dei tassi d'interesse o in un ulteriore calo dei prezzi immobiliari.



Annunci su Airbnb a confronto con il patrimonio immobiliare complessivo-Oxford Economics Company “Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe”

2.3 Il mercato del resto del mondo

Il mercato degli affitti a breve termine ha registrato una notevole espansione non solo all'interno del contesto europeo ma anche nel resto del mondo. Questa continua espansione a livello globale influenza due fattori molto importanti per l'economia: l'offerta turistica da un lato e la disponibilità di alloggi per i residenti locali che si

vedono il prezzo di un classico canone di locazione incrementato a causa della minore offerta presente sul mercato e dell'elevato potenziale guadagno che si potrebbe ricavare da un immobile attraverso la locazione breve dall'altro.

Lo sviluppo di questo nuovo settore ha portato molte città in tutto il mondo ad introdurre normative specifiche al fine di gestire l'impatto che questo mercato ha su quello immobiliare e anche sulla qualità della vita urbana per i residenti.

Negli **Stati Uniti**, che possono essere considerati uno dei mercati principali di riferimento in questo settore (essendo il fenomeno nato proprio lì, a San Francisco), sono state introdotte varie normative per regolamentare le locazioni brevi.

A New York nel 2023 è stata introdotta una legge, chiamata Local Law 18, che richiede ai proprietari di registrarsi presso l'Ufficio del Sindaco attraverso un'Applicazione Speciale al fine di poter svolgere l'attività. Inoltre, durante il periodo d'affitto a breve termine il proprietario deve necessariamente risiedere all'interno della proprietà e non può ospitare più di due persone contemporaneamente. In alternativa se si vuole concedere l'utilizzo esclusivo dell'immobile gli affitti devono avere una durata minima di 30 giorni; attraverso questa nuova legge le attuali offerte degli affitti a breve termine nella grande mela dovrebbero ridursi del 70%.

Sempre negli USA, proprio nella città natale della piattaforma Airbnb, è stato imposto un limite massimo di 90 giorni l'anno per l'affitto di proprietà su piattaforme come Airbnb al fine di bilanciare l'offerta turistica con le esigenze abitative dei residenti.

In **Canada** è concesso affittare la propria residenza principale per un massimo di 180 giorni l'anno esclusivamente se si è in possesso della licenza richiesta dalla città di appartenenza.

In **sud America**, ad esempio a Rio de Janeiro in Brasile, l'aumento degli affitti a breve termine ha avvantaggiato notevolmente piattaforme come Airbnb trasformando e rivoluzionando il mercato immobiliare locale. Anche qui, però, il fenomeno, che pure ha creato nuove opportunità economiche, ha ridotto notevolmente la disponibilità degli affitti a lungo termine portando ad un aumento dei costi abitativi ordinari e creando tensioni tra residenti e proprietari.

In **Asia** in generale è aumentata a dismisura la domanda di micro-appartamenti di circa nove metri quadrati, trend che risponde principalmente alle necessità di soluzioni abitative flessibili in una delle aeree più dense e popolate in tutto il mondo.

In **Oceania** invece si riscontra una reazione molto simile a quella avuta negli Stati Uniti poiché molte città hanno introdotto normative che limitano gli affitti brevi ad un massimo di 180 giorni per tutte quelle proprietà che non sono occupate contemporaneamente dal proprietario, cercando così di garantire una maggiore disponibilità di alloggi per i residenti.

3. Gli affitti a breve termine e gli effetti sulla microeconomia: studi e ricerche

Diverse sono le evidenze empiriche a supporto dell'ipotesi che una maggiore presenza di alloggi Airbnb aumenta, nel lungo termine, i prezzi delle abitazioni.

L'aumento dei prezzi produce un effetto di esclusione dei soggetti a basso reddito che non saranno in grado di accedere alla proprietà. In questa ottica sono diversi gli studi che hanno analizzato la relazione tra la distribuzione degli annunci sulla piattaforma Airbnb e i canoni di locazione in alcune importanti città.

3.1. Il mercato immobiliare e il prezzo degli affitti

La survey “*Mappatura, provenienza e redditività del patrimonio immobiliare italiano immesso sul circuito degli Affitti Brevi*” basata sulle elaborazioni del centro studi AIGAB, analizza il fenomeno degli affitti brevi in Italia e fornisce dati aggiornati sulla loro incidenza economica a fine 2024 e sul ruolo strategico dei property manager.

In Italia si contano circa 9,6 milioni di seconde case non utilizzate, circa 500.000 sono presenti sulle piattaforme online (dati a gennaio 2025); il 25% di questo stock è promosso online tramite gestione professionale di operatori specializzati.

Emerge inoltre che il 30,4% delle case disponibili on line deriva da eredità ricevute, il 28,7% era abitata in precedenza dai proprietari che hanno optato per un affitto

temporaneo, il 26,1% era sfitto da tempo e solo il 2,2% è stata spostata da un affitto a lungo temine ad uno breve; inoltre, solo il 12,6% è stato acquistato con finalità di investimento.

Attraverso l'analisi condotta dall'Agenzia delle Entrate, la classifica dei ricavi indica Venezia come prima città d'Italia per ricavi medi annui, con un prezzo medio per notte di 250€ (e ricavi medi annui per unità immobiliare pari a 26.250 €); seconda città è Firenze con un prezzo medio di 233€ (e ricavi pari a 23.067 €) mentre terza risulta essere Roma con un prezzo medio per notte di 217€ (e ricavi di 19.530 €); per la città di Milano è stato riscontrato un notevole calo con un prezzo medio per notte di 181€ (e ricavi annui per unità immobiliare di 11.584€). Infine, come quinta città per tariffa media a notte c'è Napoli con una tariffa media giornaliera di circa 119€ (con ricavi annuali di 8.211€).

È emerso inoltre come i maggiori ricavi complessivi si registrino a Roma con 483,8 milioni di euro, seguita da Milano e Firenze, ognuna con ricavi pari a poco più della metà di quelli di Roma. Le città di Venezia e Napoli scendono a 180,6 milioni di euro per la prima e 66,2 milioni di euro per la seconda. Infine, secondo l'indagine realizzata da AdE pubblicata su "Inside Airbnb" la maggiore concentrazione di case dedicate alla locazione a breve termine risulta essere nel centro della città o nelle zone immediatamente limitrofe.

3.2 Il settore del turismo

Gli immobili destinati alle locazioni brevi, tramite Airbnb, rappresentano l'1,3% delle abitazioni complessive a livello nazionale, percentuale talmente esigua da ipotizzare che le abitazioni destinate agli affitti brevi non abbia eroso l'offerta abitativa a livello nazionale, se non in misura marginale, con eccezione dei centri storici delle città d'arte dove la presenza di affitti brevi risulta più concentrata. Viceversa, la percentuale di case vuote o sottoutilizzate, è pari al 13% del totale delle abitazioni. Con politiche mirate, come ad esempio un'incentivazione differenziata sulla base della tipologia di utilizzo, una parte di queste abitazioni potrebbe essere gradualmente reintrodotta nel

mercato degli affitti, come emerge dal Rapporto Nomisma realizzato in collaborazione con Airbnb” Housing in Italia e il ruolo delle locazioni brevi”.



Secondo uno studio condotto da Oxford Economics nel 2024, “Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe” anch’esso commissionato da Airbnb, emerge che il nuovo modo di viaggiare ha favorito la diffusione del turismo anche nelle aree rurali: nel 2023, infatti, il 55% dei viaggiatori che ha scelto di soggiornare in case vacanza lo ha fatto lontano dalle grandi città. I soggiorni brevi nelle località rurali sono raddoppiati dal 2020.

3.3 L'economia locale e l'occupazione

Gli affitti brevi gestiti tramite Airbnb hanno generato un impatto complessivo sull'economia italiana di 7,9 miliardi di euro in termini di valore di produzione e di 3,3 miliardi di euro di Valore Aggiunto, con un sostegno a oltre 54.000 posti di lavoro. Questo è quanto emerge dal rapporto Nomisma commissionato da Airbnb e presentato durante la 41^a Assemblea Annuale ANCI – Associazione nazionale Comuni italiani.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato alla fine del 2024 uno studio, che ha l'obiettivo di quantificare l'entità, la distribuzione e la diffusione del fenomeno, e ricercare possibili impatti sul contesto socio urbano

Lo studio combina i dati relativi agli alloggi offerti in locazione breve con il patrimonio informativo contenuto nelle basi dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), al fine di misurare l'impatto che il fenomeno degli affitti brevi sta avendo sulle realtà immobiliari locali. I dati sono resi disponibili da InsideAirbnb.com, sito indipendente fondato dal ricercatore Murray Cox, che raccoglie le informazioni relative alle offerte di alloggi pubblicate sulla piattaforma Airbnb, che a sua volta consente di effettuare gratuitamente il download dei dati trimestrali dell'ultimo anno per ciascuna città o regione di interesse.

In particolare, l'analisi mira a quantificare la quota di abitazioni utilizzata con finalità ricettiva rispetto ad alcuni aggregati quali ad esempio la dimensione dello stock residenziale o il numero di abitazioni locate, fornendo, così, un quadro più completo di un'attività sempre più diffusa, soprattutto nei centri storici delle grandi città.

Ciò consente sia di individuare le zone nelle quali queste strutture rappresentano una quota elevata sia, eventualmente, di svolgere alcune riflessioni sulla trasformazione del tessuto urbano e sociale che questo fenomeno pone inevitabilmente in essere.

È stato analizzato anche il peso relativo di questo fenomeno economico, stimando il rendimento delle locazioni brevi a confronto con quello delle locazioni di lungo periodo.

Un altro elemento correlato ed analizzato è rappresentato dalle relazioni tra i dati delle locazioni brevi e alcune variabili demografiche, sociali ed economiche.

L'analisi è svolta sulle maggiori città italiane: Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

4. Gli effetti microeconomici del mercato degli affitti a breve termine

4.1 Ruolo della tecnologia nel mercato degli affitti a breve termine

La tecnologia, in particolare in questi ultimi anni, ha rappresentato un fattore sempre più importante in tutti i settori dell'economia, permettendo una più semplice e rapida comunicazione tra clienti e fornitori, dando altresì la possibilità di offrire servizi personalizzati sulla base delle esigenze specifiche del cliente.

L'elevato sviluppo della tecnologia nel settore degli affitti a breve termine emerge principalmente nelle piattaforme che hanno creato questo mercato: Airbnb prima tra tutte, Booking, Vrbo e tante altre. Grazie a queste piattaforme la domanda di appartamenti, stanze o singoli posti letto, incontra l'offerta in un modo rapido ed efficiente. Inoltre, sempre grazie a queste piattaforme, il cliente è libero di scegliere tra una moltitudine di opzioni, selezionando i fattori che ritiene prioritari: prezzo, posizione e soprattutto recensioni di altri clienti del medesimo appartamento o host. Su Airbnb, ad esempio, il vantaggio è sia dalla parte del cliente che ha la possibilità di recensire sia la casa che l'host, che dalla parte degli host, che possono selezionare chi ospitare: la richiesta di prenotazione, infatti, richiede un'accettazione da parte dell'host che dopo ogni soggiorno può a sua volta lasciare una recensione sul cliente, in relazione al suo comportamento durante il soggiorno.

Le nuove tecnologie svolgono un ruolo fondamentale anche per la garanzia delle operazioni di pagamento: la piattaforma si pone sempre come garante tra il locatario e il locatore. Airbnb, ad esempio, garantisce che se l'immobile prenotato e pagato non dovesse risultare disponibile per qualsivoglia ragione, rimborserà personalmente il cliente dell'intero importo già versato; dall'altra parte qualora si verifichino spiacevoli incidenti all'interno dell'immobile la cui colpa può essere riconducibile al cliente, la piattaforma rimborserà tutti i danni subiti dall'host e i relativi costi, al fine di riportare gli immobili alle condizioni originali, occupandosi poi di ottenere il risarcimento da parte di colui che ha causato il danno.

Un altro aspetto molto importante che le nuove tecnologie hanno permesso di rivoluzionare riguarda la gestione diretta dei clienti attraverso procedimenti ad elevato grado di automazione delle attività, a cominciare dal check-in e dal check-out,

operazioni ormai divenute completamente automatiche (ossia non richiedenti la presenza fisica dell'host) attraverso l'utilizzo di keybox (scatole chiuse attraverso codice al cui interno si trova la chiave dell'appartamento), codici o applicazioni che permettono di sbloccare le serrature. L'automazione inoltre risulta molto utile per quanto riguarda la messaggistica con gli ospiti poiché permette di avere un'interazione automatica con questi ultimi, rendendo i procedimenti più rapidi e meno onerosi. Gli ultimi due aspetti fondamentali relativi l'automazione riguardano la sincronizzazione dei calendari e il c.d. *dynamic pricing*: il primo permette di unire i calendari di più piattaforme su cui è presente l'immobile al fine di evitare sovrapposizioni mentre il secondo strumento permette di aggiustare in modo automatico i prezzi in base alla richiesta del mercato in quel momento.

Attraverso software di ultima generazione, inoltre è possibile pianificare al dettaglio le pulizie non appena gli ospiti lasciano l'immobile e sviluppare attente analisi riguardo l'andamento dell'occupazione e le prestazioni dell'immobile.

4.2 Innovazioni recenti e prospettive future

Recentemente con l'avvento delle tecnologie più innovative è entrata a far parte di questo settore l'intelligenza artificiale che attraverso le sue molteplici applicazioni ha le potenzialità per rivoluzionare anche questo settore di mercato. Questa nuova tecnologia può essere inserita all'interno delle chat al fine di renderle ancora più automatizzate e precise nel dare risposte ai clienti, e abbattere le barriere linguistiche fornendo una traduzione istantanea delle conversazioni. Una prospettiva futura che può essere utilizzata in questo settore potrà essere, ad esempio, l'utilizzo della realtà aumentata, attraverso cui dare la possibilità ai potenziali clienti di effettuare una visita virtuale a 360 gradi del posto dove desiderano soggiornare, già in fase di prenotazione.

4.3 Impatto delle piattaforme digitali

Come già più volte si è detto, le piattaforme digitali hanno avuto un impatto decisivo e rivoluzionario all'interno del settore degli affitti a breve termine, attraverso l'adozione di metodologie di mercato nuove con valore aggiunto sia per i clienti che

per i proprietari e per i gestori degli immobili. Un fattore che è stato introdotto grazie all'avvento di queste piattaforme è la trasparenza: la possibilità di visionare anticipatamente l'immobile, conoscere le opinioni dei precedenti visitatori ed essere a conoscenza dei servizi, permette di fornire ai clienti una maggiore trasparenza e libertà di decisione. Le piattaforme attraverso la loro imparzialità permettono una democratizzazione per quanto riguarda l'offerta dando la possibilità a chiunque di mettere a reddito il proprio immobile, o prenderne in gestione uno, azzerando quasi del tutto le barriere di entrata all'interno del mercato immobiliare turistico. Grazie alla facilità nell'accesso all'offerta, si apre la possibilità di decentralizzare i flussi turistici, limitati molto spesso al centro storico della città, o molto vicino a luoghi di interesse. Questa tipologia di settore non richiede investimenti elevati, come invece il settore alberghiero, che necessita di un lungo periodo per il rientro del capitale investito.

La continua espansione di questo settore attraverso l'utilizzo delle piattaforme on line ha portato alla creazione di nuove figure professionali, quali ad esempio i property manager, i co-host e nuove aziende specializzate nella gestione di immobili. L'utilizzo di queste piattaforme per la pubblicizzazione degli immobili non è privo di svantaggi. Le principali problematiche che possono emergere da queste nuove pratiche riguardano la gentrificazione ed eccessiva pressione abitativa nelle città di particolare rilievo turistico, portando i proprietari a convertire i propri immobili a locazione breve a discapito di coloro che cercano una locazione classica ovvero a lungo termine.

5. SWOT Analysis: sfide e opportunità

La SWOT Analysis (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) è uno strumento molto utile che permette di analizzare in modo sistematico i principali punti di forza, le debolezze, le opportunità e tutte quante le minacce, relativamente ad uno specifico settore.

SWOT ANALYSIS



La SWOT Analysis relativa all'impatto del mercato degli affitti a breve termine evidenzia i seguenti elementi:

Strengths (Punti di Forza)

I punti di forza di questo modello di business sono molteplici; prima tra tutti è l'enorme flessibilità che questa tipologia di sistemazione alloggiativa può garantire sia ai viaggiatori che possono scegliere all'ultimo momento la sistemazione, trovare prezzi molto competitivi rispetto ad un tradizionale albergo e avere una libertà nei tempi del self check-in, che per i proprietari che possono decidere liberamente la durata della locazione, mantenendo altresì la possibilità di utilizzo personale qualora ne avessero la necessità.

Un aspetto molto importante riguarda la parte economica: questa tipologia di affitto è potenzialmente molto più redditizia, affittando la casa giorno per giorno e non ad un prezzo concordato per interi mesi. Questo modello inoltre favorisce notevolmente la microimprenditorialità di coloro che non svolgono come unico lavoro questo, ma lo

integrano rispetto al principale usufruendo di quegli spazi inutilizzati all'interno dei loro immobili.

Weaknesses (Debolezze)

Il modello di business degli affitti a breve termine non mostra soltanto dei benefici ma presenta anche una serie di limiti strutturali non indifferenti. Primo tra tutti vi è l'elevata volatilità dei guadagni, ovvero la possibilità che vi siano periodi in cui l'immobile non venga affittato affatto a causa della bassa stagione o di altri eventi imprevedibili che possono portare a mancati guadagni. Inoltre, una difficoltà che è stata riscontrata da una moltitudine di proprietari di immobili dedicati alla locazione a breve termine risulta essere il cosiddetto labirinto normativo e fiscale di questo settore: mancando norme chiare i proprietari molto spesso si ritrovano in situazioni di incertezza in cui non sanno se si sono comportati correttamente o hanno compiuto degli errori. Un altro rischio in cui si può incorrere è il mancato rispetto del regolamento di condominio.

Da parte del locatario invece può capitare, data la libertà di accesso a questo mercato, di avere a che fare con operatori non professionali o poco competenti. Chiunque, infatti, può decidere di improvvisarsi host, senza alcun tipo di requisito specifico.

Opportunities (opportunità)

Questo settore, anche se si può considerare come già maturo, presenta costantemente delle nuove opportunità che ne assicurano una costante evoluzione con il passare degli anni. La prima è l'interazione di questo mercato con le tecnologie di ultima generazione, le quali permettono ai proprietari, alle piattaforme e agli ospiti di rimanere sempre al passo con l'evoluzione dei sistemi e sfruttare questi ultimi nel migliore dei modi. Un esempio, come già visto nei capitoli precedenti, riguarda l'applicazione dell'intelligenza artificiale in ambito gestionale e organizzativo, o anche la formulazione dei prezzi in base al mercato. Un'altra opportunità che si può cogliere all'interno di questo settore innovativo riguarda il costante diffondersi della presenza dei nomadi digitali come nicchia di mercato a cui potersi rivolgere, grazie principalmente al fatto che hanno la possibilità di lavorare online.

Un'opportunità che potrebbe presentarsi, viste le lacune normative, è la collaborazione tra regolatore, i privati e gli host, al fine di individuare una regolamentazione più efficiente e chiara rispetto a quelle già esistenti.

Threats (Minacce)

Tra i principali fattori di rischio provenienti dall'ambiente esterno è lo spopolamento che il mercato degli affitti a breve termine sta causando, in particolare all'interno dei centri storici, che sono l'ambito cittadino nel quale principalmente si sviluppa questo settore. I turisti che giungono nelle città preferiscono soggiornare in immobili situati nel centro città, il più vicino possibile alle principali attrazioni turistiche. Questo fenomeno sta causando uno spopolamento dovuto alla bassa offerta di case per residenti, o per coloro che vorrebbero stipulare un contratto di affitto tradizionale (a lungo termine), ciò in ragione del maggior guadagno potenziale che può portare un alloggio turistico al proprietario dell'immobile rispetto al tradizionale. Un altro potenziale rischio da non sottovalutare è la continua evoluzione normativa di questo settore: le recenti norme sempre più stringenti stanno limitando l'opportunità di avviare una attività in questo settore, imponendo un limite alle autorizzazioni o vietando il self check-in, strumento molto utile sia per il gestore, che ha la possibilità di ridurre notevolmente i costi di gestione, ma anche per il cliente che può decidere quando effettuare la registrazione preso l'immobile in completa autonomia, senza vincoli di orario.

6. Considerazioni finali e implicazioni future

Il mercato degli affitti a breve termine ha avuto rilevanti effetti sul contesto microeconomico generale. Tra questi, il principale è l'effetto sul livello dei prezzi degli affitti tradizionali, a lungo termine, che hanno subito un consistente incremento. I proprietari, attratti dal maggiore guadagno e dai minori rischi, propendono sempre di più verso gli affitti a breve termine. Di conseguenza, l'offerta di case per affitto a lungo termine si riduce, a fronte di un aumento dei prezzi delle poche ancora disponibili. Questo fenomeno colpisce principalmente il centro delle città, vicino ai monumenti e luoghi di particolare interesse, dove i turisti preferiscono soggiornare.

La diminuzione di offerta di immobili nei centri storici sta portando inevitabilmente ad una desertificazione dei centri città con sempre meno residenti e sempre più appartamenti dedicati ad uso turistico, e una conseguente perdita di identità dei quartieri di rilevanza storica per le città. Al fine di poter evitare ciò l'autorità potrebbe istituire degli incentivi volti a garantire un minor peso fiscale a coloro che si impegnano a convertire e mantenere per almeno un determinato numero di anni il proprio immobile ad utilizzo residenziale, ovvero ad affitto a lungo termine, dando ad esempio la possibilità ai locatari di beneficiare dell'aliquota prevista per il canone concordato decisamente più conveniente rispetto alla cedolare secca.

Dal lato dei clienti, ovvero dei turisti che scelgono di soggiornare in appartamenti e non in hotel, essi possono usufruire di una maggiore autonomia grazie al fatto che gli affitti a breve termine garantiscono una maggiore flessibilità rispetto alle strutture alberghiere.

Questo nuovo fenomeno sta portando alla creazione di nuove attività imprenditoriali che forniscono servizi connessi a questa tipologia di clienti. Tra le nuove imprese nate conseguentemente allo sviluppo di questo mercato possiamo individuare agenzie di pulizia specializzate, fornitori di servizi di check-in, per esempio key-box e serrature digitali, che rendono l'accesso all'immobile più autonomo o property manager, i quali in cambio di una commissione sui ricavi dell'affitto si occupano di gestire l'intero processo di affitto della casa, dalla gestione degli ospiti alla pulizia e a fornire eventualmente servizi aggiuntivi.

Una eventuale problematica che si potrebbe rilevare è che le principali piattaforme sulle quali vengono pubblicizzati gli immobili potrebbero instaurare un comportamento di oligopolio definendo regole, commissioni e algoritmi di visibilità che potrebbero andare a danneggiare sia gli host che i clienti, influenzando l'offerta a loro favore e vantaggio.

Risulta inoltre difficile a volte verificare il rispetto delle regole da parte degli host, i quali potrebbero non possedere i requisiti necessari e richiesti dalla normativa. A garanzia di ciò si dovrebbero istituire pene molto severe nei confronti di tutti coloro che non rispettano le normative, come ad esempio la revoca dell'autorizzazione o un rigido sistema sanzionatorio, al fine di prevenire questi accadimenti.

In conclusione, questo nuovo settore può determinare effetti sia positivi che negativi.

Tra i principali aspetti positivi possiamo riscontrare l'incremento nell'indotto quale conseguenza dell'aumento del turismo grazie ad una maggiore disponibilità di alloggi a

basso prezzo, meno costosi rispetto agli alberghi tradizionali. Tra le esternalità positive sono rilevanti, per il sistema economico del Paese, la creazione di nuove posizioni lavorative strettamente connesse a questo mercato.

Tra i fattori negativi connessi allo svilupparsi di questo mercato, la desertificazione dei centri storici delle città è l'aspetto principale, che porta ad una perdita di identità di questi luoghi, quale conseguenza dello spopolamento dovuto all'incremento dei prezzi. Un altro fattore negativo del settore degli affitti a breve termine è il sovraccarico delle infrastrutture delle città non adatte a ricevere una mole di persone così elevata, attratta dai bassi prezzi degli alloggi.

Personalmente, in base alle analisi che ho effettuato in questo settore, non ritengo che ci siano margini per una nuova espansione a causa del settore già saturo e più che sufficiente a soddisfare la domanda attuale e potenziale. Ritengo invece che sarà possibile un'espansione del mercato a livello orizzontale, ovvero un miglioramento dei servizi già esistenti ed un loro incremento grazie all'utilizzo di nuove tecnologie, quali ad esempio intelligenza artificiale, realtà aumentata e algoritmi sempre più precisi che porteranno questo mercato ad adattarsi al contesto in cui si trova, senza rimanere indietro.

La questione della regolamentazione invece potrebbe avere vari tipi di risvolti in base a come essa verrà applicata. Si potrebbe avere un completo abbattimento del mercato se si avrà un eccessivo labirinto normativo con norme ridondanti e un troppo elevato numero di autorizzazioni necessarie per svolgere questa attività. Dall'altro lato, con poca regolamentazione si arriverebbe ad un mercato incontrollato che non riesce ad essere efficiente e stabile a causa di un'eccessiva offerta e di una non adeguata domanda. Proprio per queste ragioni ritengo necessario trovare una soluzione volta a garantire sia il diritto ad abitare, ovvero ad avere accesso a canoni di locazione non sproporzionati, ma anche lasciare liberi di poter esercitare l'iniziativa economica privata che, come dice la costituzione, è libera. Proprio in questo ambito dovranno intervenire le istituzioni sia locali che nazionali, con il compito di garantire un bilanciamento tra i due fattori attraverso l'emanazione di nuove norme e regolamenti.

Riflettendo su possibili azioni microeconomiche e regolatorie, volte a garantire la sostenibilità del settore, si potrebbe iniziare ad incentivare un utilizzo efficiente del patrimonio mobiliare da destinare a questo settore senza andare a discapito del mercato

residenziale. Questo sarebbe possibile incrementando gli incentivi fiscali con una riduzione del carico fiscale ai proprietari di immobili destinati ad affitto a lungo termine. In questo modo, il guadagno si incrementerebbe senza modificare il canone di locazione. Un altro punto fondamentale riguarda la trasparenza dei dati tra le piattaforme digitali e le amministrazioni pubbliche. Le piattaforme devono garantire un costante flusso informativo fornendo tutto ciò che può essere utile alle autorità ad evitare rischi di qualsiasi tipo, come per esempio l'alloggio incontrollato di persone pericolose (fenomeno quantomai sensibile, in concomitanza con la crescita del terrorismo internazionale) o la corretta disposizione delle norme di sicurezza all'interno dell'immobile.

Ciò che l'autorità dovrebbe fare inoltre è riuscire ad incentivare pratiche sostenibili sia a livello sociale che ambientale, da parte dei gestori degli immobili in primis, come ad esempio l'applicazione di strumenti a basso impatto energetico all'interno degli immobili per la parte dei consumi o affittare a basso costo, in quei periodi in cui l'immobile è vuoto, a coloro che non hanno un abitazione in modo tale da rendere utile per la collettività il proprio immobile nel momento in cui non vi è richiesta da parte del mercato.

E' importante che l'autorità, al fine di poter garantire la corretta applicazione di queste pratiche maggiormente sostenibili a livello ambientale e sociale, istituisca incentivi - come, ad esempio, la riduzione delle imposte per i gestori -che favoriscano l'adozione di queste misure. Le piattaforme invece potrebbero prediligere la pubblicizzazione degli annunci maggiormente sostenibili, per garantire così - se pur in modo indiretto – una azione sostenibile anche da parte dei viaggiatori stessi.

Bibliografia:

Agenzia delle Entrate. Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane. Erika Ghiraldo, Luca Marignoli, Maurizio Festa

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_cazionibrevi

Agenzia delle Entrate. Direzione Centrale Normativa. Regime fiscale delle locazioni brevi – Art. 4 DL 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96

<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getContent.do?id=%7B60CACD8A-5DA0-4C7B-A617-6A9CC2E29826%7D>

Agenzia delle Entrate. (agosto 2024) - L'agenzia informa – Locazioni Brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/6317129/Locazioni_Brevi_disciplina_fiscale_e_regole_per_intermediari.pdf/d0fc0492-65e8-9696-7311-96917d966fa4

Agenzia delle Entrate. Direzione Centrale Coordinamento Normativo. Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) - Novità sulla disciplina delle locazioni brevi

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/6101200/circolare+locazioni+brevi++10+del+10+maggio++2024.pdf/6b3c5a29-9158-959b-91fb-8cdab88367eb>

AIGAB - <https://www.ilsole24ore.com/art/aigab-affitti-brevi-valgono-66-miliardi-2024-10-piu-un-anno-AGICQV7C>

Airbnb - <https://news.airbnb.com/about-us/>

BUSINESS MOBILITY - <https://www.businessmobility.travel/lotta-affitti-brevi-fenomeno-globale-perche-ci-riguarda/15335/>

EURONEWS - <https://it.euronews.com/viaggi/2024/12/02/francia-stretta-sugli-airbnb-a-parigi-multe-fino-a-100mila-euro-e-un-limite-di-notti-allan>

EURONEWS – “Grecia, carenza di alloggi ad Atene: limitati gli affitti brevi per un anno” 01.01.2025 <https://it.euronews.com/viaggi/2025/01/01/grecia-carenza-di-alloggi-ad-atene-limitati-gli-affitti-brevi-per-un-anno>

Fisco e Tasse - <https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/34856-codice-cin-affitti-brevi-regole-per-richiederlo-entro-il-1-gennaio.html>

Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667.

<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0166046221000272>

Guttentag, D., Smith, S. L., Potwarka, L. R., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. Journal <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>

IDEALISTA "Affitti brevi a New York, l'amministrazione potrebbe fare dietro front sulle norme - <https://www.idealista.it/news/immobiliare/internazionale/2024/12/11/189666-affitti-brevi-a-new-york-l-amministrazione-potrebbe-fare-dietro-front-sulle>

INSIDE AIRBNB - <https://insideairbnb.com/>

ITALIA ECONOMY - <https://italiaeconomy.it/analisi-sulla-diffusione-degli-airbnb/>

MARKETSCREENER - <https://it.marketscreener.com/notizie/ultimo/La-Grecia-sostiene-un-imposta-piu-elevata-sugli-affitti-a-breve-termine-un-prelievo-sugli-arrivi-d-48523361/>

Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J. A., & Morrison, A. M. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. International Journal of Tourism Research, 19(6), 619-628. <https://doi.org/10.1002/jtr.2134>

SOLE 24 ORE - Affitti brevi: già rilasciato il 75% dei Cin, obbligatori dal 2 gennaio - Il Sole 24 ORE

SOLE 24 ORE- <https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-e-prezzi-record-numeri-crisi-abitativa-ue-AGtYCPo>

STATISTA <https://www.statista.com/topics/2273/airbnb/>

Tourism Economics, an Oxford Economics Company. Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe - <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-December-2024-web.pdf>