

## Workshop Banca d'Italia – IRPET

# *Il turismo in Toscana: crescita, lavoro e distribuzione del reddito*

*Firenze, 20 marzo 2026*

## Turismo e mercato immobiliare

a cura di

L. Casolaro (Banca d'Italia)

# Lo sviluppo turistico può trasformare il mercato immobiliare ?

---

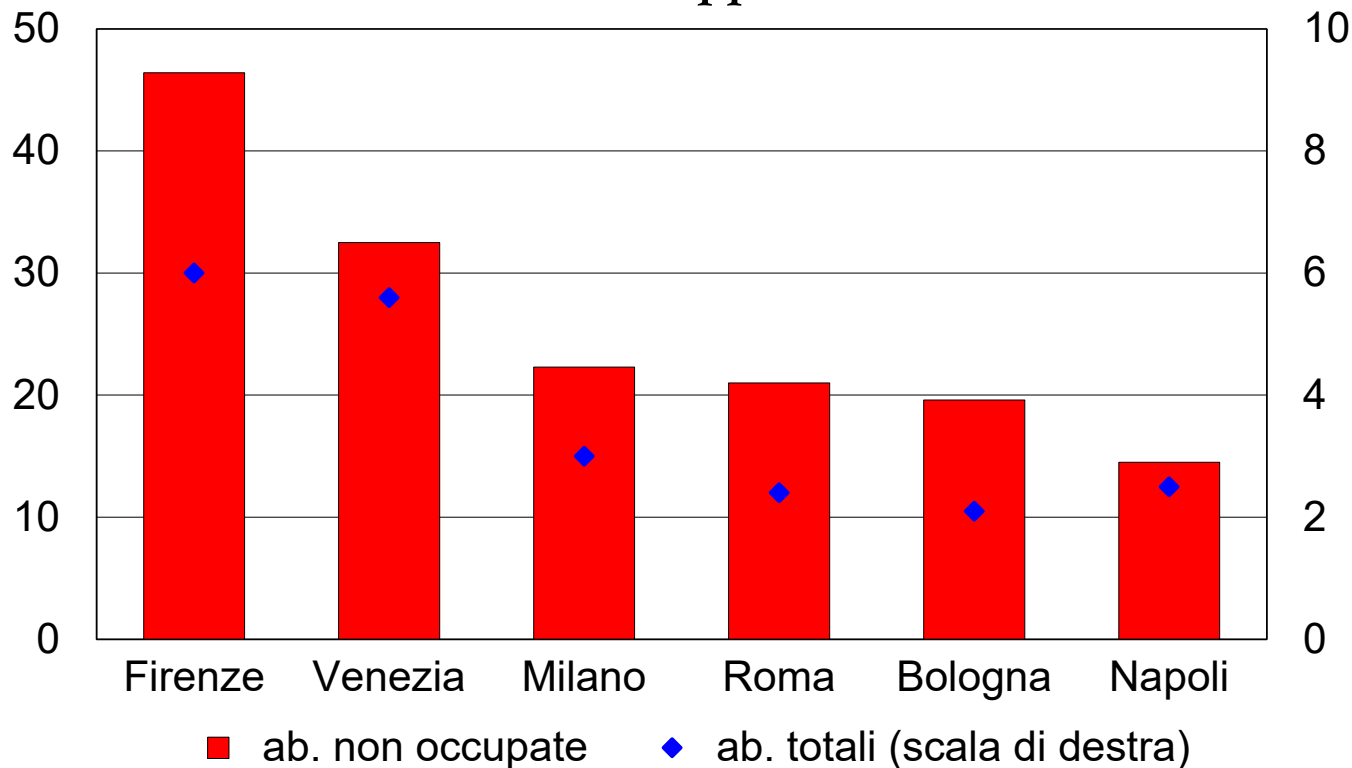
- Aumento domanda abitativa (seconde case, lavoratori turistici, alberghi...)
- Migliora l'attrattività anche per residenti
- Aumento di investimenti immobiliari

## *NEGLI ULTIMI ANNI*

- La possibilità di usare abitazioni sfitte come accoglienza turistica ha amplificato e accelerato questo processo
- Forte aumento di redditività degli immobili
- Il turismo inizia a competere con i residenti per le abitazioni
- Con le piattaforme digitali (es. Airbnb) il fenomeno da locale diventa globale

# Perché è importante parlare di affitti brevi a Firenze?

Numero di airbnb in rapporto alle abitazioni

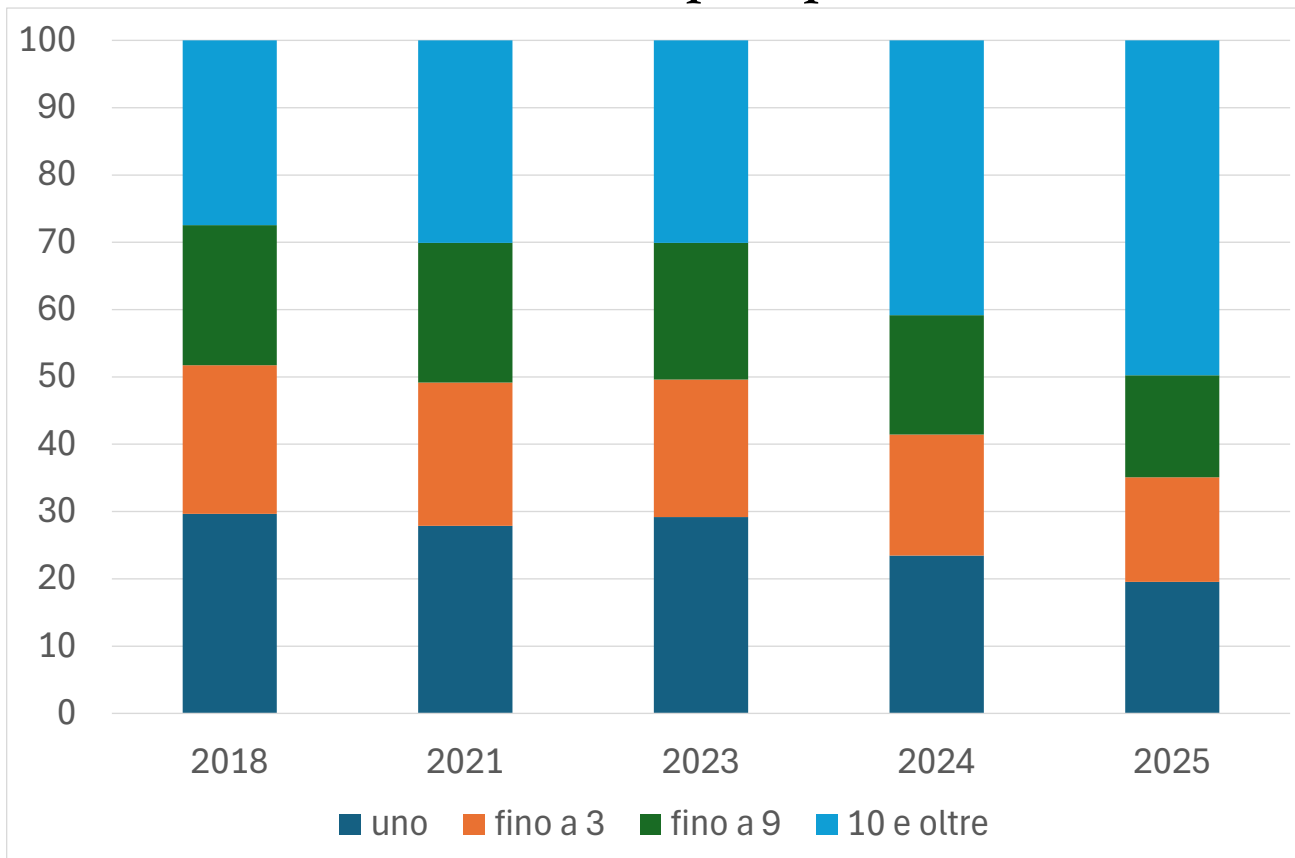


Prima città italiana per Airbnb in rapporto alle abitazioni

Quasi la metà delle abitazioni non occupate da residenti sono adibite ad Airbnb

# Perché è importante parlare di affitti brevi a Firenze?

## Quota di airbnb per tipo di host



Forte aumento degli host professionali

Nel 2025 oltre il 60 % degli annunci appartenevano a host cui facevano capo 4 o più strutture

# Lo sviluppo degli affitti brevi e il mercato immobiliare

---

Vari studi hanno mostrato come il diffondersi degli affitti brevi tenda a:

ridurre l'offerta di abitazioni disponibili per residenti (più immobili dedicati ad affitti turistici)



aumentare la densità di servizi turistici (bar, ristoranti...) che tendono a sostituirsi ad attività più legate alla domanda dei residenti

# Lo sviluppo degli affitti brevi e il mercato immobiliare

---

Questo può generare...

**aumenti dei prezzi** e dei canoni di locazione nel mercato locale



Congestione e minore vivibilità delle aree interessate

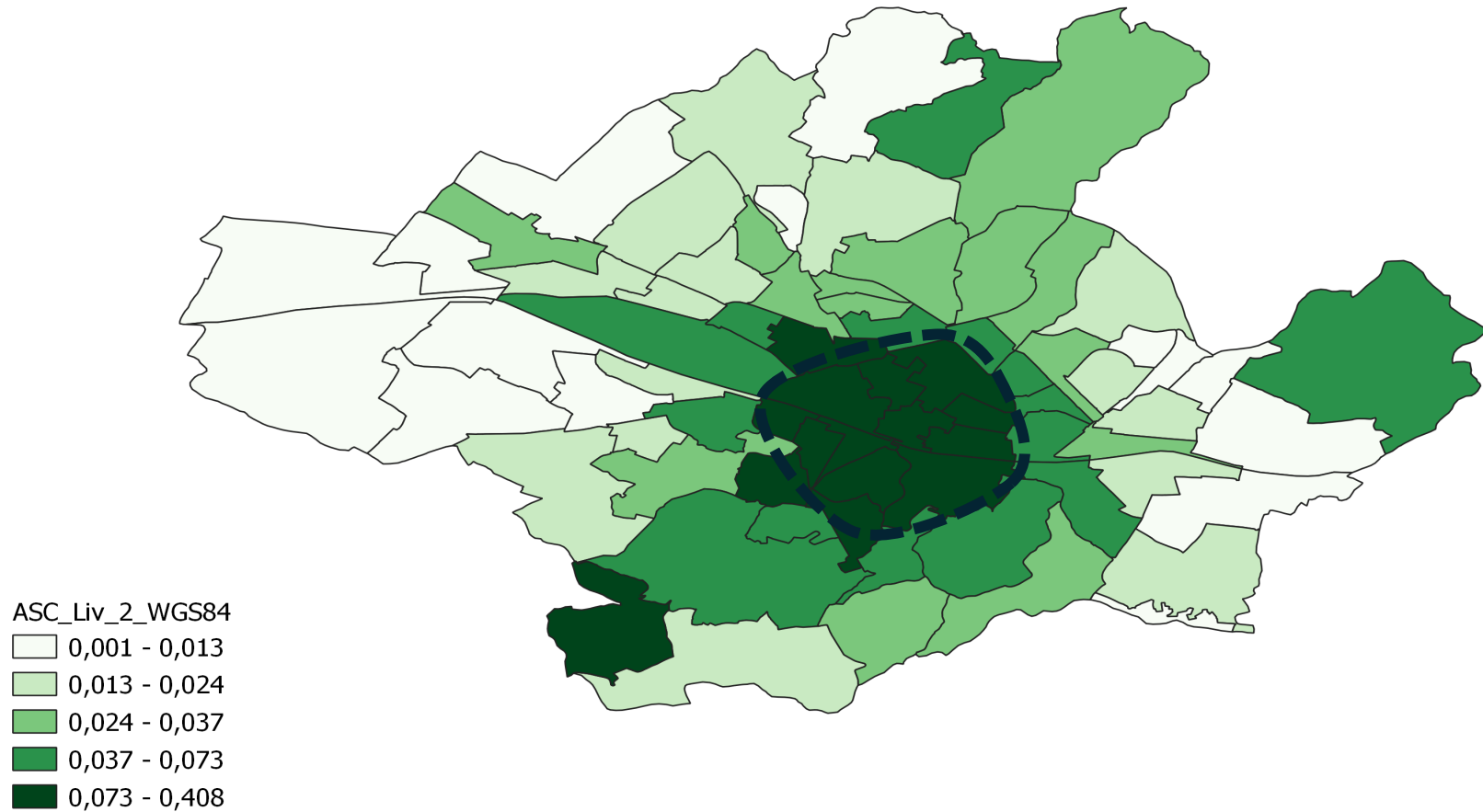
...con un conseguente possibile spiazzamento dei residenti, che porta a una «fuga» verso le periferie o comuni limitrofi

# L'analisi

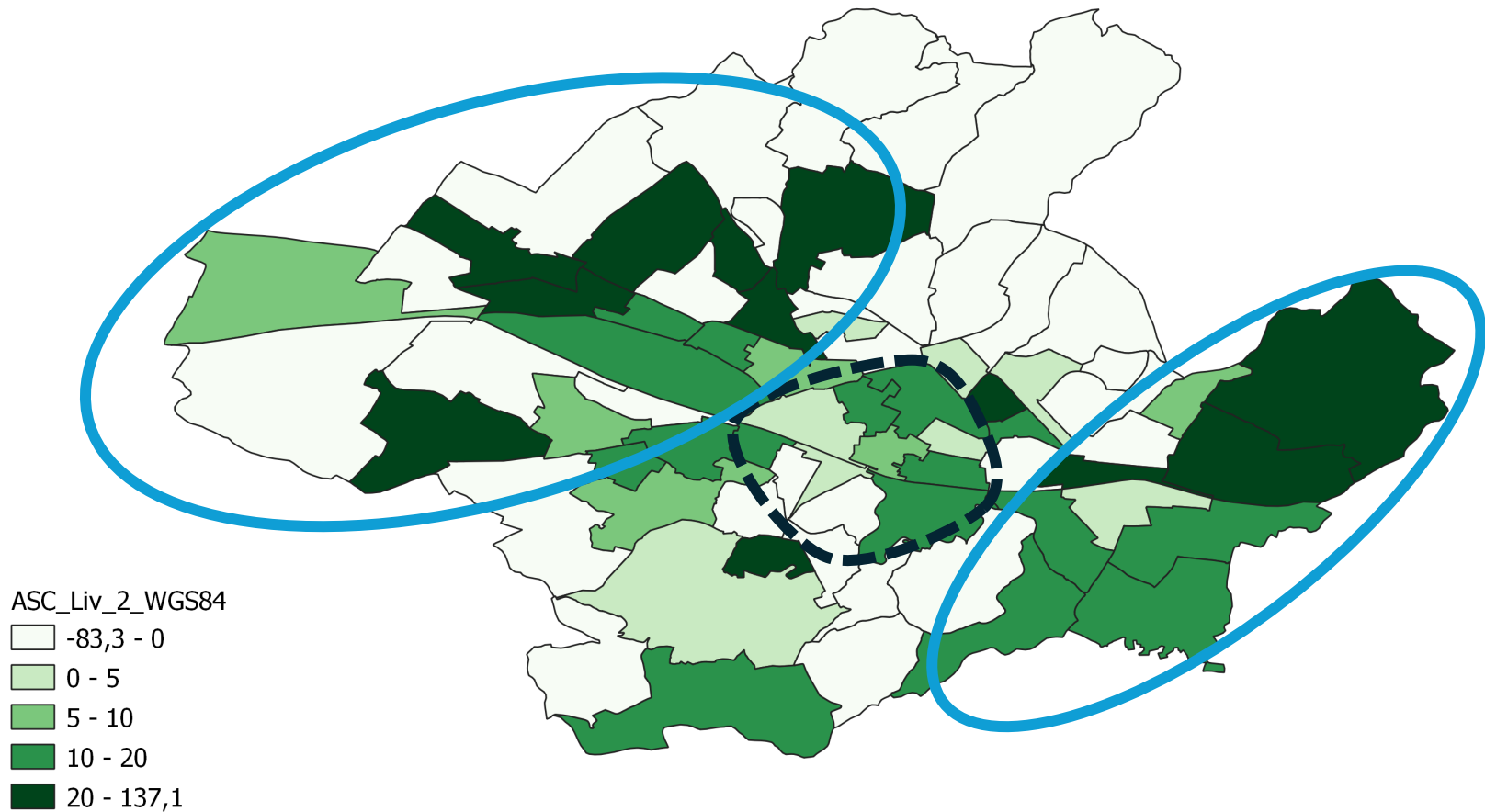
---

- **SITO AIRBNB**: oltre 37.000 annunci di locazioni brevi 2017-24
- **IMMOBILIARE.IT**: oltre 200.000 annunci di vendite e 45.000 locazioni di abitazioni georeferenziate
- **ISTAT**: sono state considerate le Aree Elementari che suddividono il territorio in 74 zone di interesse, per le quali abbiamo indicatori socio-economici di Censimento
- **INFOCAMERE**: dati sulla totalità di imprese localizzate in città

# Diffusione Airbnb: annunci in rapporto alle abitazioni

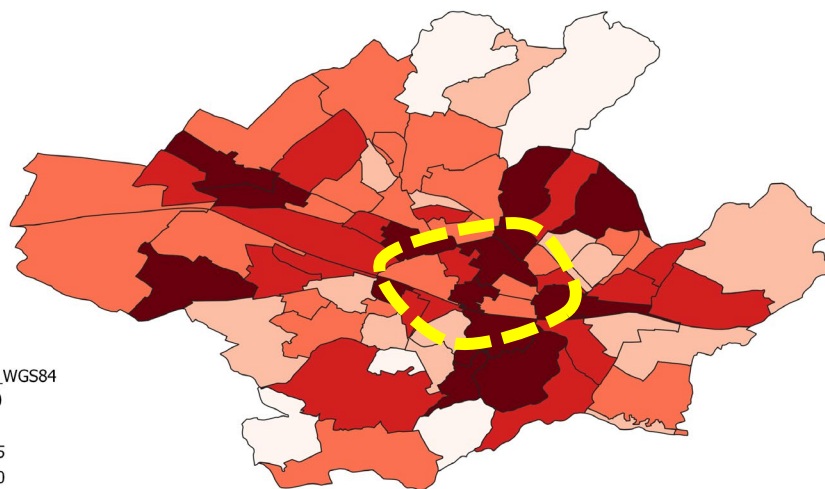


# Diffusione Airbnb: crescita annunci periodo 2018-24

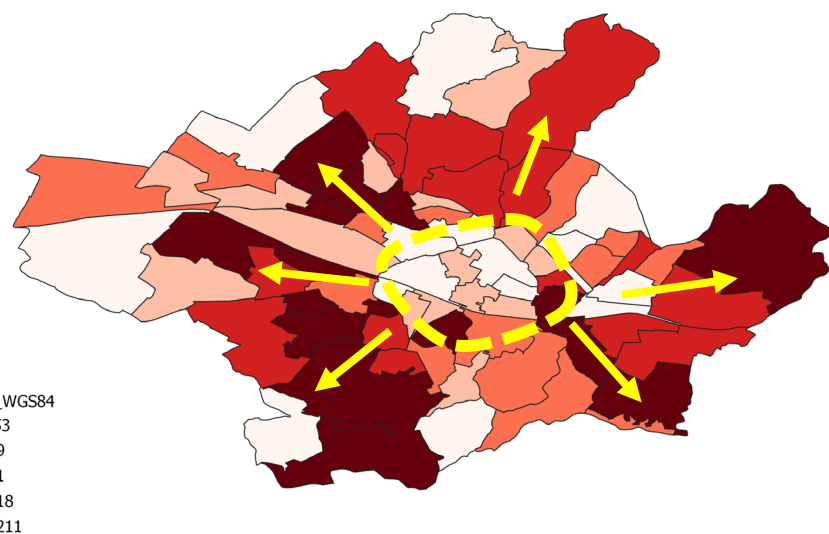


# Variazione di prezzi e preferenze delle abitazioni per zona

prezzi

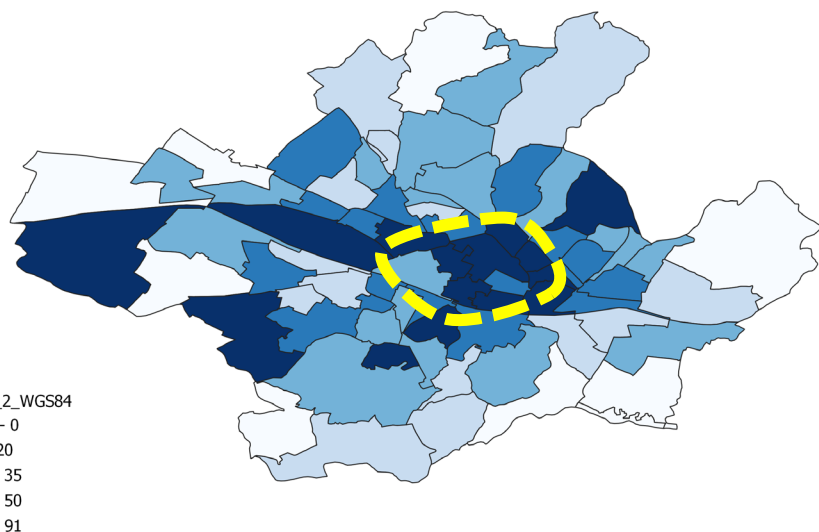


preferenze

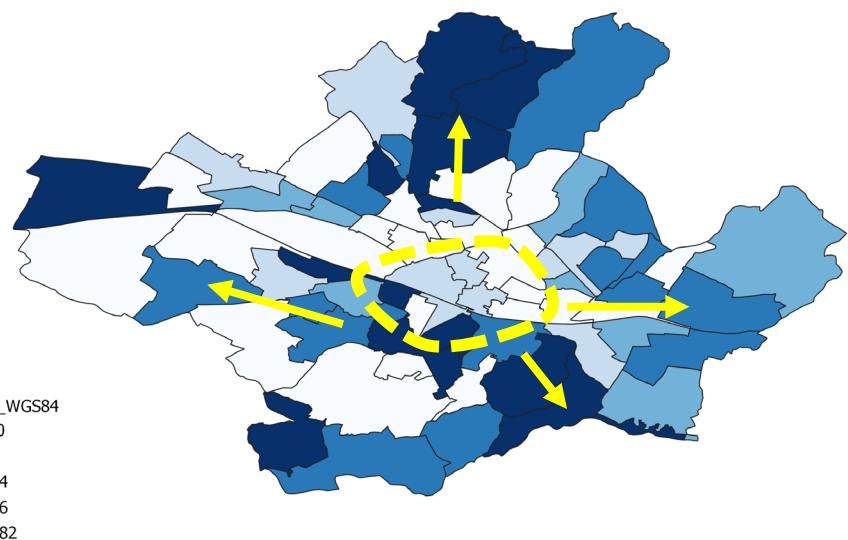


# Variazione di canoni e preferenze delle abitazioni per zona

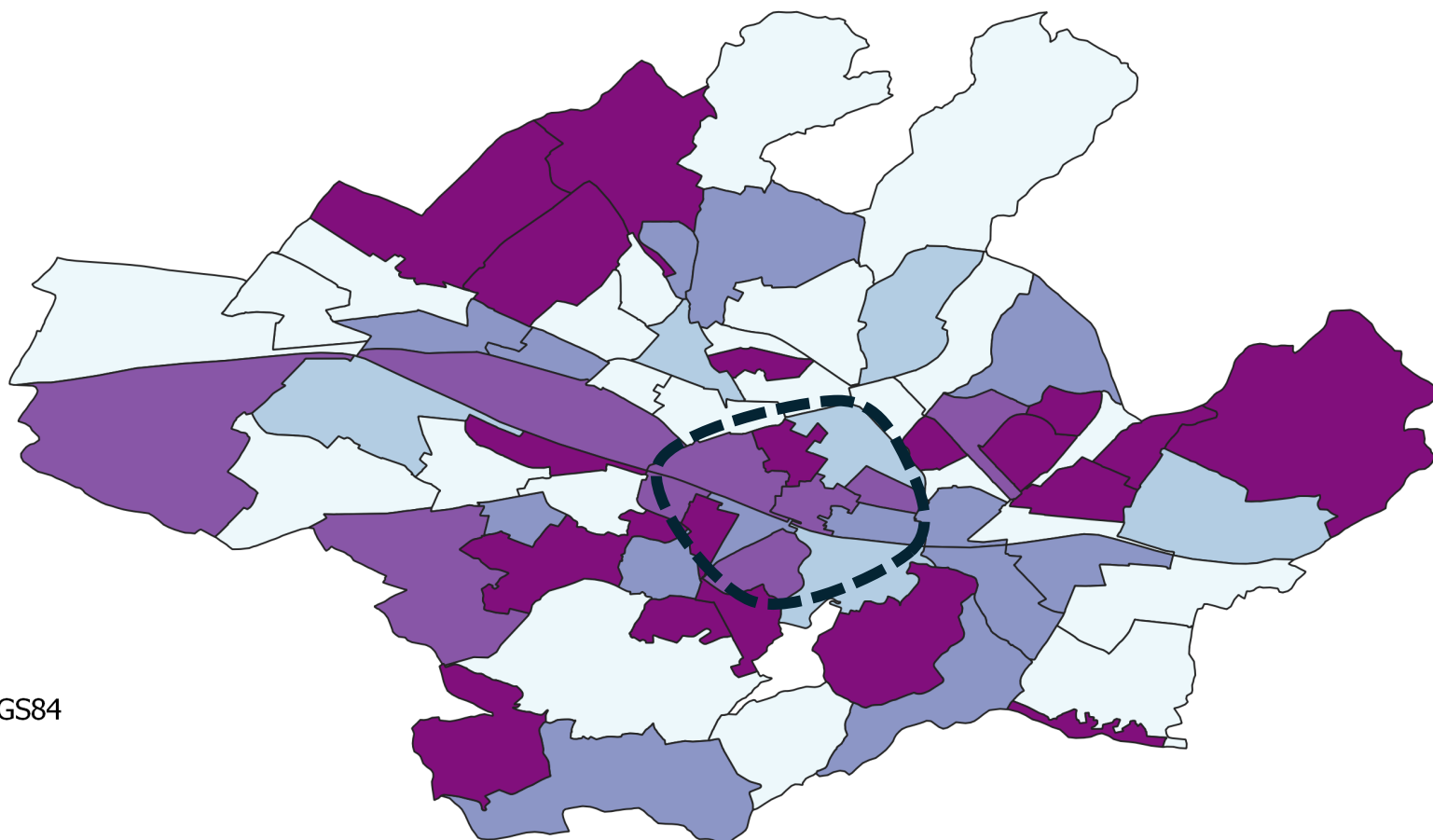
canoni affitti



preferenze



# Negozi turistici: crescita nel periodo 2018-24



ASC\_Liv\_2\_WGS84

-16,7 - 0

0 - 2

2 - 6

6 - 10

10 - 120

# Analisi empirica

---

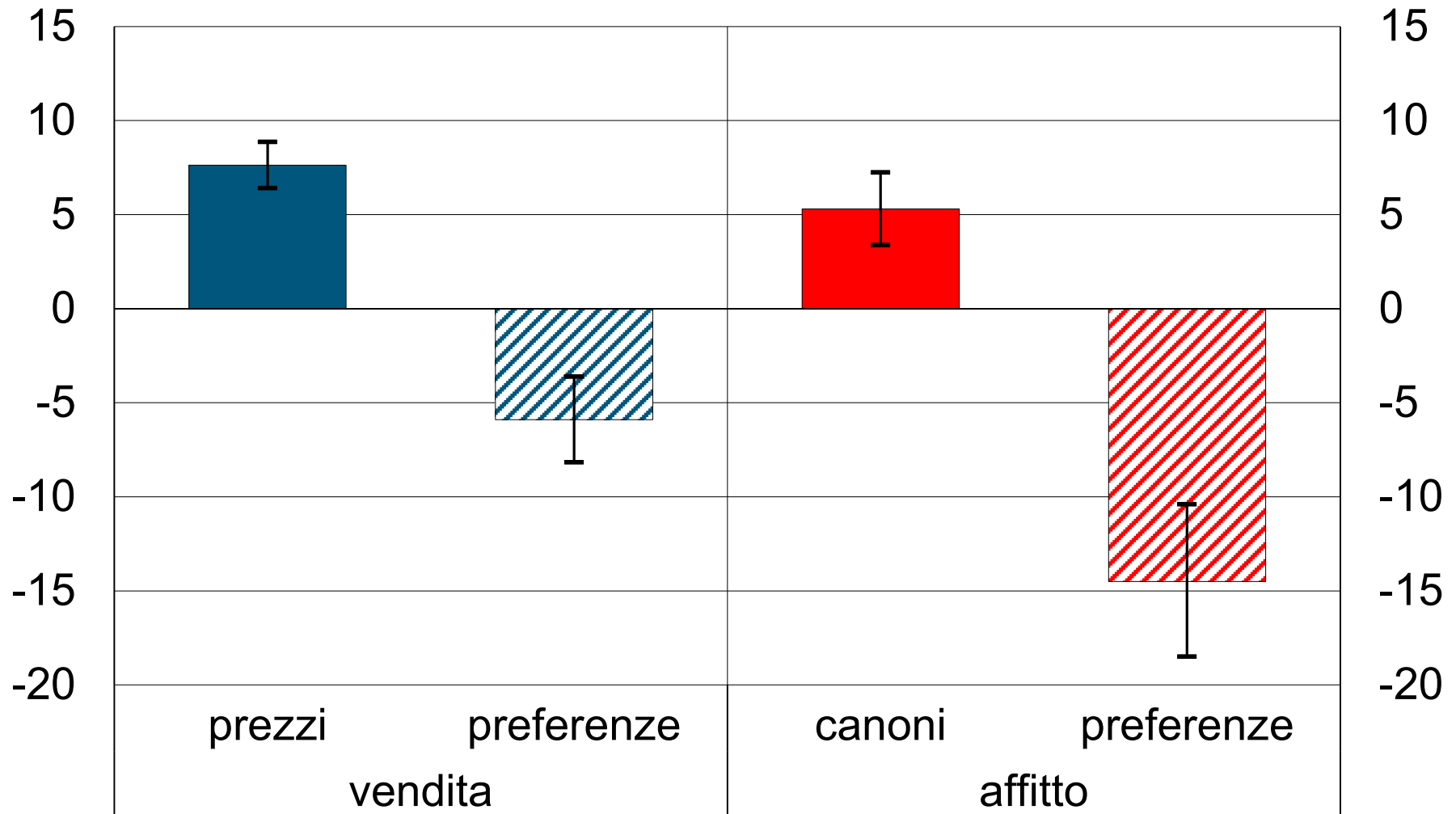
74 zone di Firenze per il periodo 2018-24

Stima dei prezzi edonici corrispondenti a ogni zona-anno in base alle caratteristiche delle abitazioni (piano, bagni, terrazzo, giardino, garage...)

Stima della relazione tra la variazione nella concentrazione di Airbnb e

- l'aumento dei prezzi delle abitazioni e dei canoni di locazione
- la variazione nelle preferenze (click agli annunci)

# Crescita airbnb: impatto su prezzi e preferenze nei mercati



# Risultati

---

- Gli affitti brevi fenomeno estremamente rilevante per la città di Firenze.
- Lo sviluppo, in un primo momento concentrato nelle aree centrali della città, sta coinvolgendo aree semicentrali e tradizionalmente residenziali.
- Tale dinamica è collegata a un aumento dei prezzi delle abitazioni e dei canoni di locazione.
- Al contempo, nelle aree a maggiore crescita di Airbnb si osserva una riduzione delle preferenze per abitazioni in vendita e soprattutto in affitto.
- Le attività commerciali più prettamente turistiche sono in forte crescita, anche nelle aree residenziali.

# Possibili conseguenze di medio periodo

---

- I risultati sono compatibili con un effetto di spiazzamento dei residenti fiorentini, che potrebbero essere «espulsi» dalle zone residenziali verso aree più periferiche della città o comuni limitrofi
- Effetti di spiazzamento presenti anche per le attività commerciali tradizionali, rimpiazzate da quelle turistiche.
- Gli elevati rendimenti assicurati dagli alloggi a uso turistico potrebbero dirottare verso il mercato immobiliare risorse prima investite in altri settori dell'economia