



ATTRATTIVITÀ

RICERCA

TERRITORIO

Gli affitti brevi in Emilia-Romagna

Ambra Lombardi - Unità Ecosistemi Urbani e Innovazione (ART-ER)

Gli affitti brevi in Emilia-Romagna

La **prima indagine estesa all'intero territorio regionale** sugli affitti brevi turistici: raccolti, analizzati e resi disponibili dati per tutti i comuni dell'Emilia-Romagna con **una serie storica completa dal 2015 al 2024**

Obiettivo:

- mappare la distribuzione degli annunci e analizzare l'evoluzione nel tempo
- fornire strumenti utili a valutare i potenziali impatti sulle politiche abitative e turistiche



Consultare i dati

L'indagine completa è liberamente consultabile sul portale Emiliaromagnainnodata.art-er.it e si compone strumenti principali:

- **Report analitico:** trend, risultati e metodologia
- **Presentazione interattiva:** mappe e grafici consultabili per anno e comune



INNODATA: L'ECOSISTEMA DELL'EMILIA-ROMAGNA IN NUMERI

GLI AFFITTI BREVI TURISTICI IN EMILIA-ROMAGNA

"Gli affitti brevi turistici in Emilia-Romagna" è la **prima analisi completa a livello regionale** sull'andamento e la diffusione delle locazioni brevi tramite piattaforme online.

Realizzato da ART-ER, lo studio analizza in modo sistematico il fenomeno con l'obiettivo di **descrivere la distribuzione territoriale, l'evoluzione temporale e le implicazioni per le politiche abitative e turistiche locali**. L'indagine si basa sui **dati del progetto Inside Airbnb** per il periodo 2015-2024, con un'estensione parziale al 2025 per alcuni indicatori selezionati.

Il lavoro si compone di due strumenti complementari:

- un **report analitico**, che illustra risultati, tendenze e metodologie di studio - scarica il Report pdf [\(IT - EN\)](#)
- una **presentazione interattiva**, che consente di esplorare mappe e grafici in modo dinamico, per anno e per comune.



1 of 21

Le analisi e le rappresentazioni che seguono nella seguente **presentazione interattiva** sono una restituzione dei database forniti da Housing Justice Data Lab di New York, responsabile del progetto Inside Airbnb.

I dati sono ottenuti attraverso tecniche di webscraping e coprono il periodo compreso tra il 2015-2024. **I grafici e le mappe sono navigabili**, cliccando sulla legenda e utilizzando le barre di ricerca.



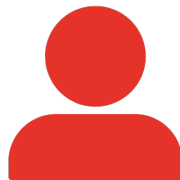
GLI AFFITTI BREVI TURISTICI IN EMILIA-ROMAGNA

Ambito di indagine

In assenza di dati ufficiali ART-ER ha collaborato con Housing Justice Data Lab di New York, responsabile del progetto *Inside Airbnb* che ottiene dati attraverso tecniche di web scraping dal sito Airbnb



Annunci e capacità ricettiva:
Distribuzione territoriale, variazioni annuali, tipologie



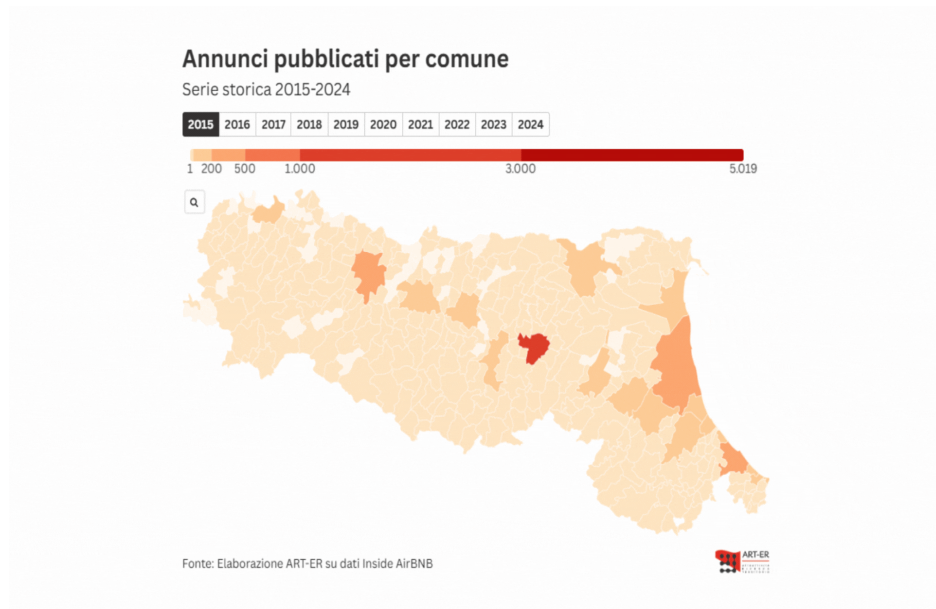
Profilo degli host: Caratteristiche dei gestori con focus sugli interi appartamenti



Prezzi e ricavi potenziali: Metriche economiche, tasso di occupazione stimato, confronto breve/lungo termine.

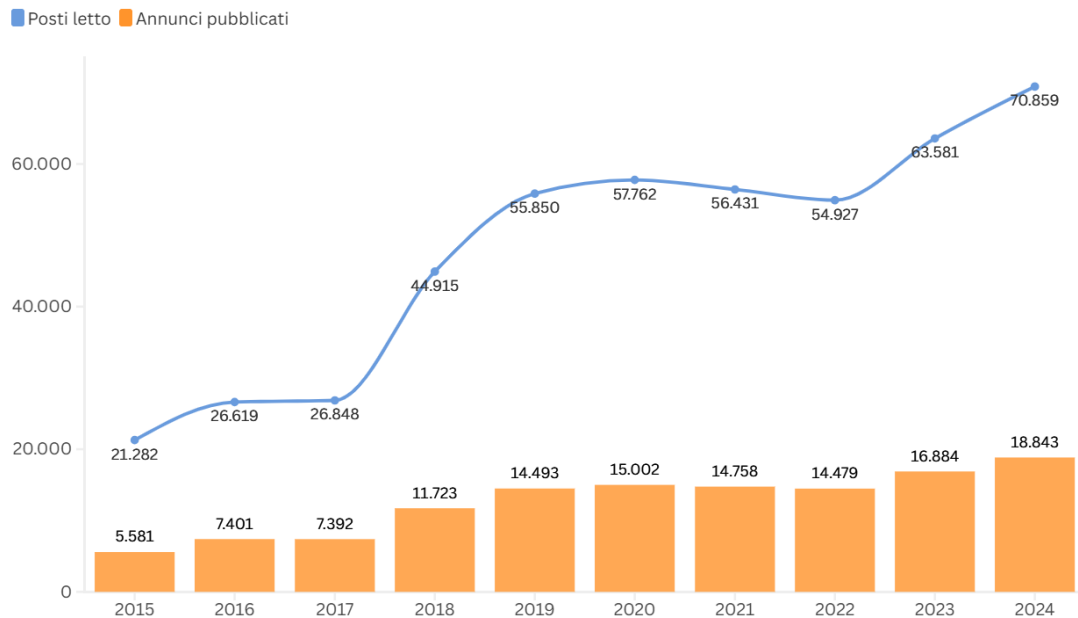
Annunci pubblicati per comune

- Nel **2015** si contano **5.581 annunci sull'intero territorio regionale**, con una netta concentrazione nei comuni capoluogo e lungo la fascia costiera.
- In seguito il fenomeno, pur confermando una forte presenza nei capoluoghi e nelle località costiere, si estende su gran parte del territorio. In particolare nei comuni dell'area metropolitana bolognese, nell'entroterra ravennate e nei centri dell'Appennino tosco-emiliano.
- Nel **2024 gli annunci sono 18.843**, una valore triplicato rispetto alla prima rilevazione



Annunci e posti letto

- Tra il 2015 e il 2024 si assiste a una crescita costante del fenomeno, ma risultano evidenti nella rappresentazione **due fasi di espansione particolarmente marcate (2017-2018 e 2022-2023)**
- Si osserva che **il rapporto tra posti letto e annunci rimane relativamente stabile** nel corso degli anni oscillando tra 3,6 e 3,9.
- Questo suggerisce che la **tipologia di alloggi offerti**, in termini di capacità media, non è cambiata nel tempo, mantenendo una coerenza nella dimensione delle unità abitative disponibili.



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB

Composizione dell'offerta



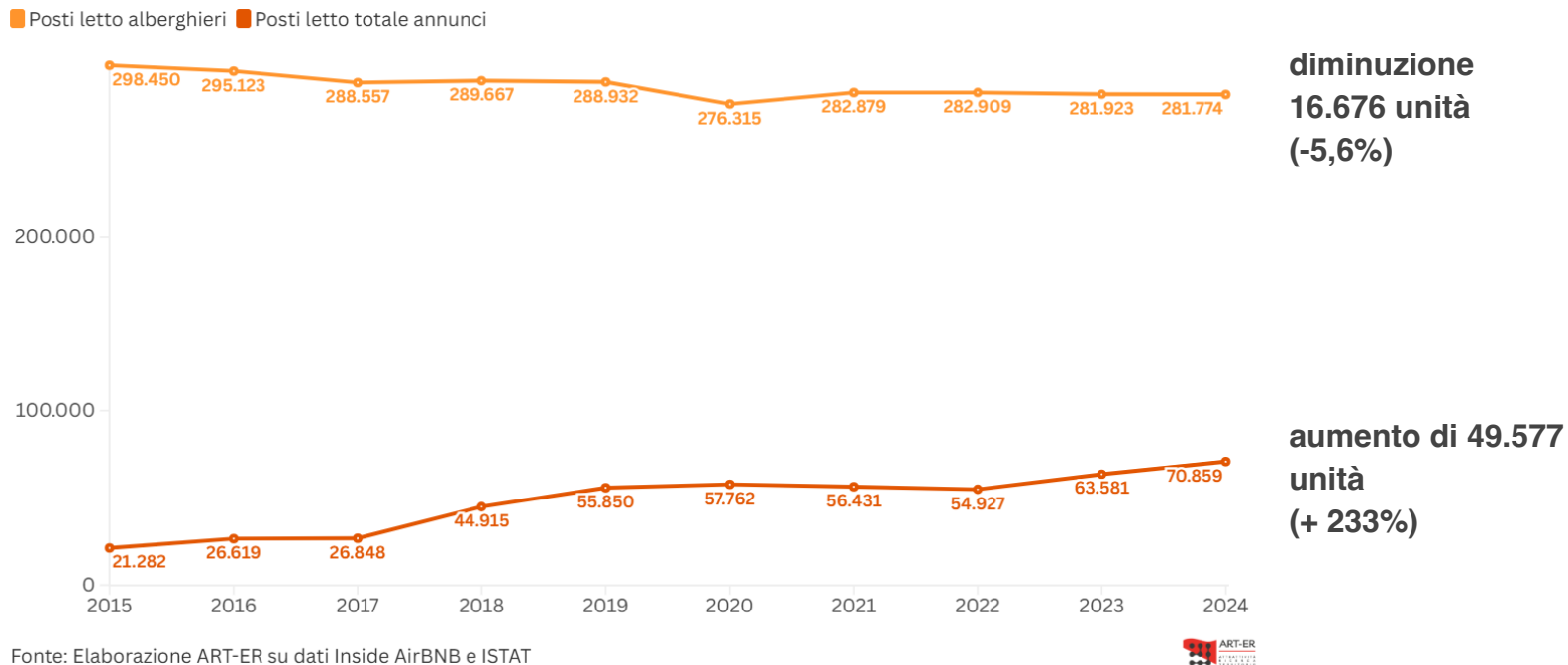
Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB

Composizione dell'offerta

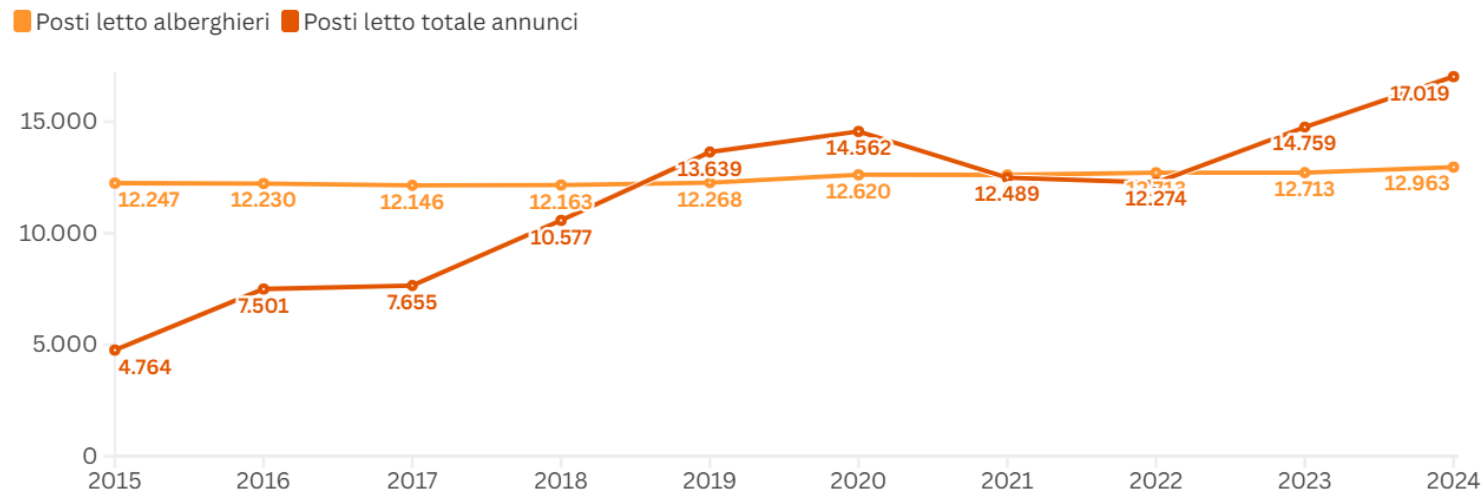
- Stanze condivise e camere d'hotel hanno un peso trascurabile.
- Le **stanze private** crescono in valori assoluti fino al 2019, calano e riprendono dal 2023, ma la loro incidenza sull'offerta totale scende progressivamente dal 2017 (quando erano il 40%).
- Gli **interi alloggi** sono la tipologia prevalente fin dall'inizio e il loro peso è in crescita costante, rappresentando oggi quasi tre quarti dell'offerta complessiva (dal 60% nel 2015 al 72,9% nel 2024).



Posti letto alberghieri e posti letto su piattaforma: totale regionale

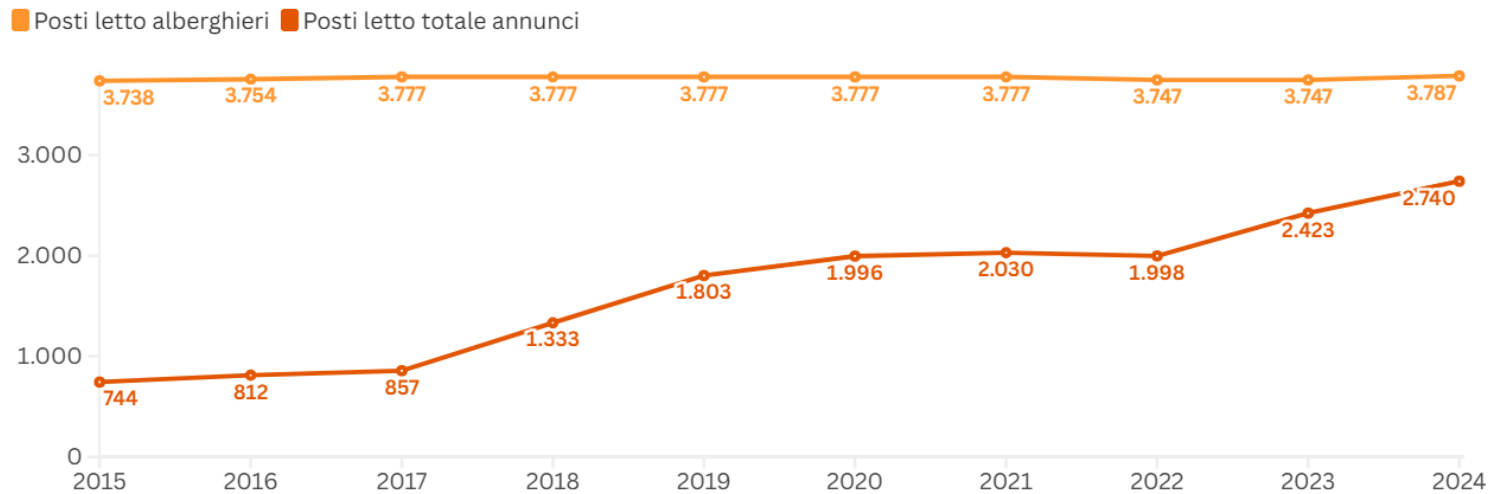


Posti letto alberghieri e posti letto su piattaforma: Bologna



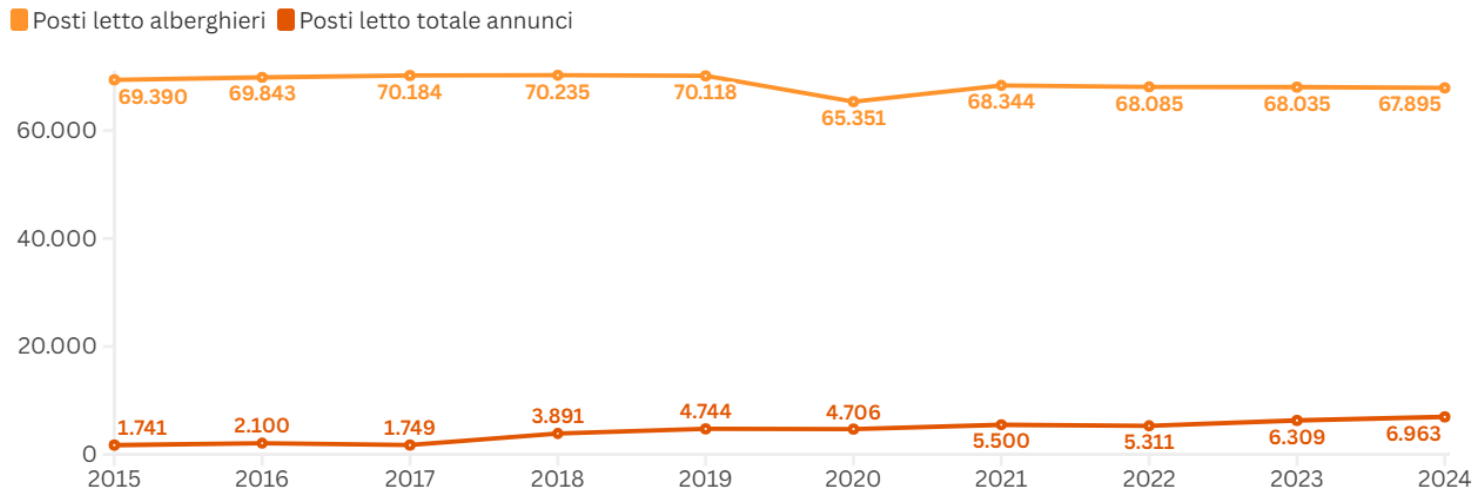
Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB e ISTAT

Posti letto alberghieri e posti letto su piattaforma: Parma



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB e ISTAT

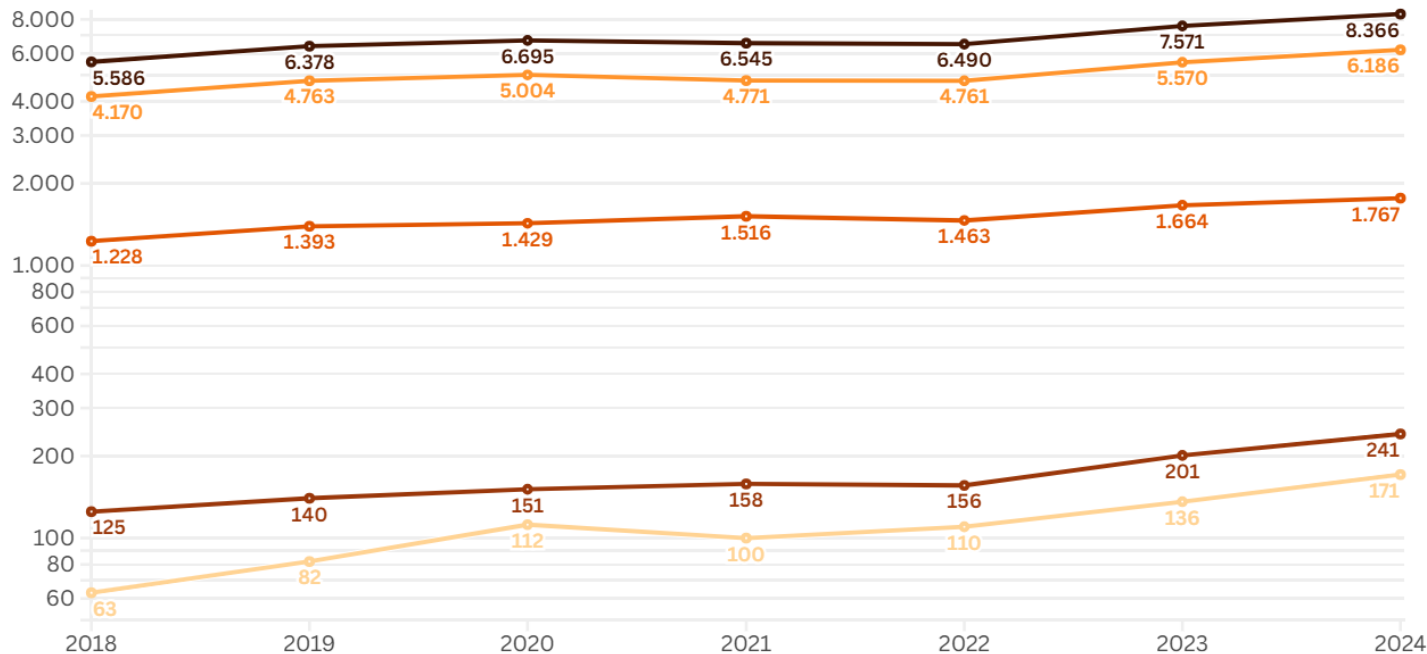
Posti letto alberghieri e posti letto su piattaforma: Rimini



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB e ISTAT

Host gestori di interi appartamenti

Host per n. alloggi gestiti 1 alloggio 2-4 alloggi 5-10 alloggi oltre 10 alloggi Totale Host



circa $\frac{3}{4}$ degli host ha un solo appartamento

Nonostante i valori assoluti più contenuti, gli host di grandi dimensioni hanno registrato la crescita maggiore nel periodo.

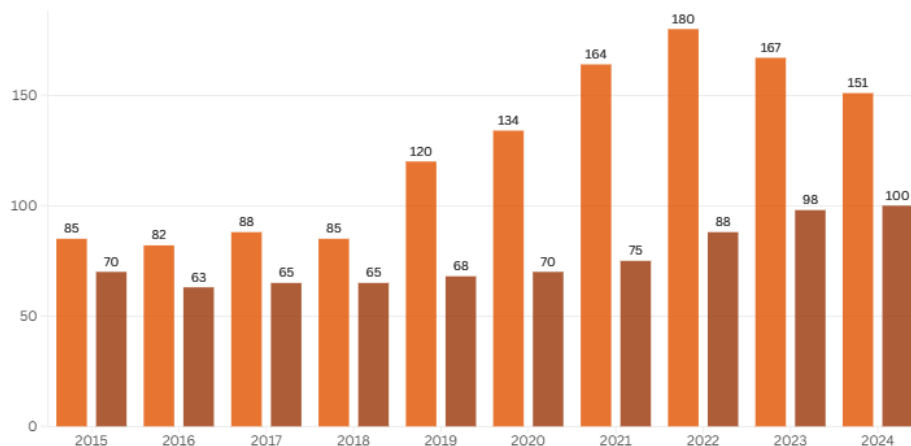
Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB •

Price, occupancy e revenue

Prezzi medi e prezzi medi per notte

Valori medi e mediani regionali per interi appartamenti.
Serie storica 2015-2024

■ Prezzi medi ■ Prezzi medi



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Inside AirBNB



- il periodo 2020-2024 caratterizzato da un andamento altalenante dei prezzi medi e da una costante crescita per quanto riguarda invece i valori medi
 - presenza dal 2019, di valori anomali (outlier) estremamente alti
 - consideriamo più robusti i valori medi
- I valori medi più alti si registrano nei capoluoghi - a Bologna (112 euro/notte), Rimini (99), Ravenna (96), Modena (88) - e nelle zone costiere - Riccione (120), Cervia (113)
- Rispetto all'occupancy (stimata secondo modello San Francisco) il valore mediano è di 28 giorni, sebbene si evidenziano significative differenze territoriali



Ambra Lombardi

Ecosistemi Urbani e Innovazione

ambra.lombardi@art-er.it

