

StatCities 2025

GO Stats! Le misure dei territori

Gorizia, 8 e 9 maggio 2025

La diffusione delle locazioni turistiche a Firenze e nella Città Metropolitana: un quadro conoscitivo

Gianni Dugheri – Comune di Firenze

Francesco Viviani – Università degli Studi di Firenze



Comune
di Gorizia

Introduzione

Negli ultimi anni, il mercato degli affitti brevi ha modificato profondamente il volto dei centri urbani, ridefinendo il concetto stesso di abitare in città. Firenze, è divenuta emblema di emblema di questa trasformazione.

L'espansione di Airbnb ha portato a nuove dinamiche economiche: se economiche: se da un lato ha valorizzato il patrimonio immobiliare, immobiliare, dall'altro ha innescato tensioni sulla disponibilità disponibilità abitativa e sull'equilibrio sociale delle zone più centrali. centrali.

Questa ricerca analizza il fenomeno attraverso dati concreti, superando la dimensione aneddotica per rivelare l'impatto reale sugli reale sugli immobili, sul mercato alberghiero e sull'identità dei dei quartieri storici.



Obiettivi della Ricerca

Analisi della Città

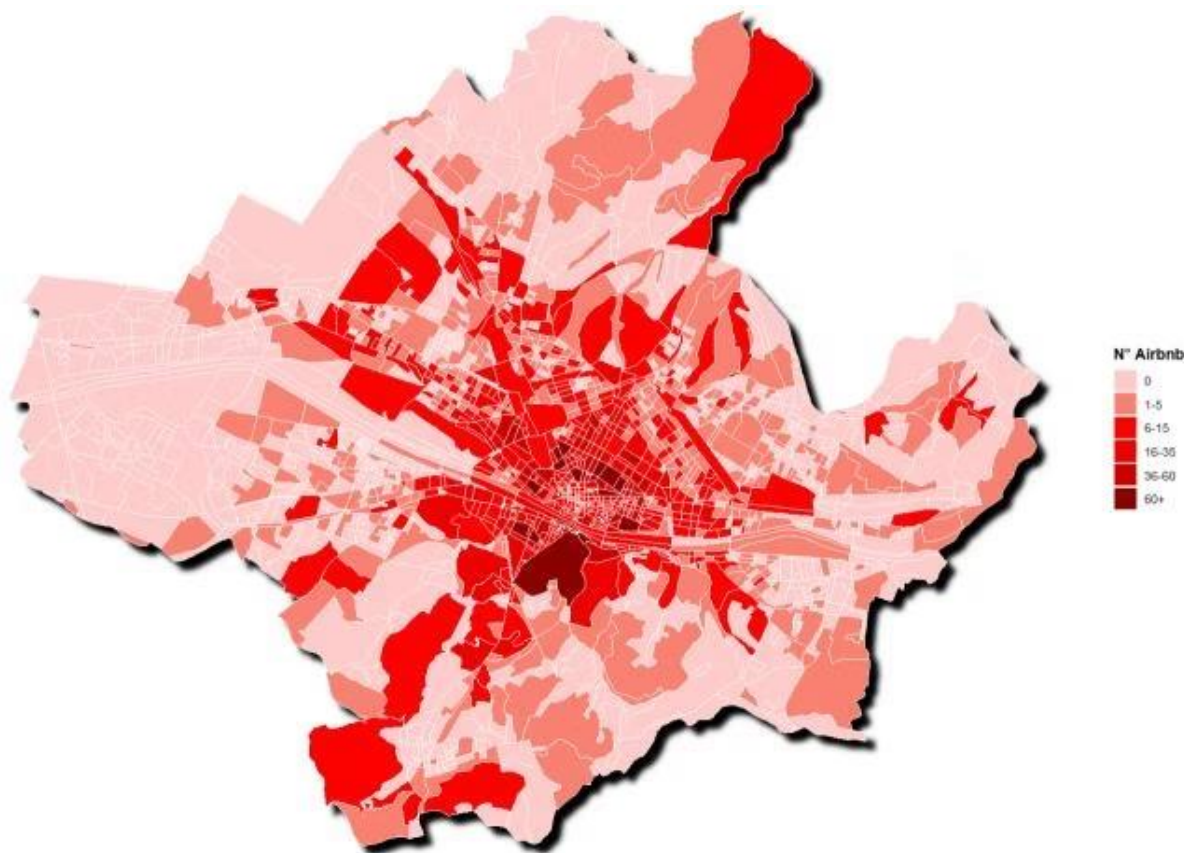
L'indagine prende avvio dalla città di Firenze con lo scopo di delineare con precisione la distribuzione degli affitti brevi, le tipologie di immobili coinvolti e la loro localizzazione. Questa prima parte dello studio si fonda sui dati di **Inside Airbnb**.

Estensione alla Città Metropolitana

Il fenomeno degli affitti brevi non si esaurisce entro i confini urbani, ma si estende all'intera città metropolitana, seguendo dinamiche proprie di mercati diversi. Si è quindi proceduto con una nuova attività di scraping mirata a raccogliere informazioni a livello provinciale.

I Numeri degli Airbnb nel Comune di Firenze

Dai dati estratti da Inside Airbnb nel territorio comunale di Firenze si contano complessivamente 12.702 annunci. La distribuzione è stata ricondotta a un'aggregazione per sezione di censimento, come mostrato nel grafico. nel grafico.



Distribuzione Geografica

Gli annunci sono concentrati principalmente nelle aree centrali della città, con una densità che diminuisce progressivamente verso la periferia.

Dei 12.702 annunci presenti nel territorio comunale, ben 8.349 si concentrano all'interno del perimetro perimetro UNESCO, evidenziando una forte pressione turistica sul centro storico.

La Struttura dell'Offerta di Airbnb

Interi Appartamenti

La maggior parte degli annunci (83,7%) riguarda unità abitative intere, offerte in locazione temporanea nella loro totalità. Questo dato riflette la crescente propensione dei proprietari a destinare immobili ad uso esclusivo del turista, piuttosto che alla locazione tradizionale.

Stanze Private

Le stanze in affitto costituiscono il 15,5% dell'offerta. Questa tipologia rappresenta una soluzione intermedia che permette ai proprietari di condividere la propria abitazione mantenendone l'uso principale.

Soluzioni Marginali

Le camere d'hotel rappresentano appena lo 0,7% dell'offerta. Ancora più residuale è la presenza di stanze condivise (0,1%), confermando la preferenza per soluzioni che garantiscano maggiore privacy.

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN)

Obbligo dal 2025

A partire dal 1° gennaio 2025, è richiesto obbligatoriamente l'inserimento del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per tutti gli annunci di locazione breve in Italia.

Esposizione Fisica

Nel comune di Firenze, oltre alla pubblicazione online, il CIN dovrà essere esposto all'esterno delle proprietà destinate a locazioni turistiche brevi.

Zona UNESCO

Nella zona UNESCO, il codice dovrà apparire su una targhetta situata sulla pulsantiera del citofono o accanto al campanello, garantendo maggiore trasparenza.

Al 20 dicembre 2024, dei 12.702 annunci presenti su Airbnb nel comune di Firenze, 9.466 riportano il Codice Identificativo Nazionale (CIN), mentre 3.236 risultano ancora privi di tale riferimento. Questa analisi fornisce una prima rappresentazione utile per valutare quanti annunci hanno già esposto la licenza sulla piattaforma.

Gli Effetti del CIN: Marzo 2024 vs Marzo 2025

11.172

Annunci 2024

Totale annunci presenti a marzo 2024

12.474

Annunci 2025

Totale annunci presenti a marzo 2025

2.317

Usciti

Annunci non più presenti nel 2025

3.619

Nuovi

Nuovi annunci entrati nel 2025

Dei 11.172 annunci presenti nel 2024, 8.855 risultano ancora attivi nel 2025, mentre 2.317 sono usciti dal mercato nel corso mercato nel corso dell'anno successivo. Il 2025 ha visto l'ingresso di 3.619 nuovi annunci.

Tra gli annunci usciti nel 2024, si registra un gran numero di interi appartamenti (circa 1.500 su 2.317), suggerendo un possibile impatto dell'introduzione del CIN su questa tipologia di offerta.

I possibili annunci usciti e riattivati

Obiettivo dell'Analisi

Identificare gli annunci del 2024 che risultano scomparsi nel 2025 ma che potrebbero essere stati ripubblicati con un nuovo ID, con un nuovo ID, mantenendo caratteristiche simili.

Criteri di Matching

Distanza spaziale: punti entro 100 metri; struttura: stesso numero di stanze, bagni e tipologia di alloggio; similarità testuale: calcolata su descrizioni con tre diverse metriche.

Punteggio Combinato

Per integrare le diverse metriche di similarità testuale, è stato definito uno score pesato. Solo i casi con Score > 0.7 sono considerati come riattivazioni probabili.

Risultati

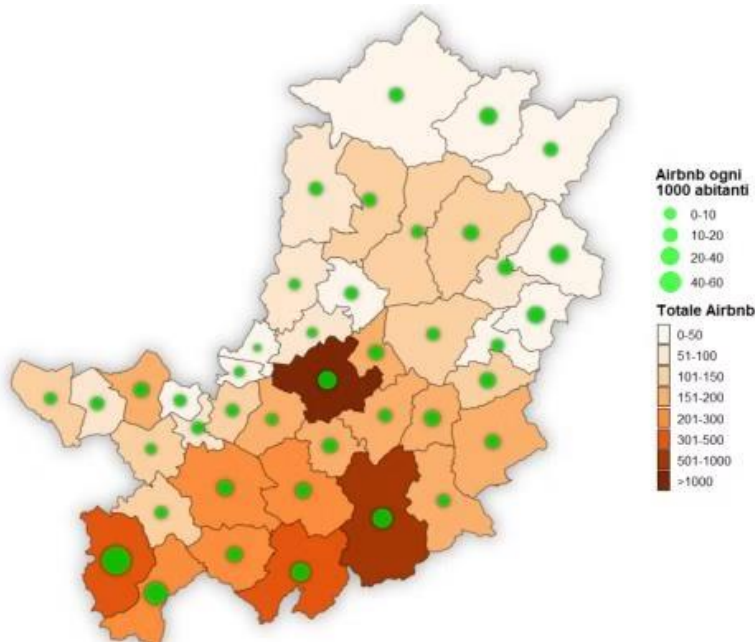
Sono stati identificati 954 annunci che potrebbero essere usciti e rientrati nel mercato su un totale di 2.317 scomparsi tra il 2024 e il 2025.

Distribuzione degli Annunci nella Città Metropolitana

Grazie a un'attività di scraping dei dati direttamente dal sito di Airbnb, è stato possibile ottenere un'istantanea del mercato anche nella Città Metropolitana, Città Metropolitana, aggiornata a dicembre 2024.

Firenze

Si conferma il principale centro
centro turistico e il fulcro degli
degli affitti brevi nell'area
metropolitana.



Greve in Chianti

570 annunci, seconda concentrazione più alta nella
nella città metropolitana.

Montaione

416 annunci, quarta
concentrazione più alta nella
città metropolitana.

Barberino Tavarnelle

417 annunci, terza concentrazione più alta nell'area.

La Professionalizzazione del Mercato

Mercato Dominato e Variegato

Firenze: pochi grandi operatori gestiscono la maggior parte degli annunci ma ci sono anche tanti piccoli operatori

Mercato Dominato

Montaione e Dicomano: forte concentrazione degli annunci nelle mani di pochi host

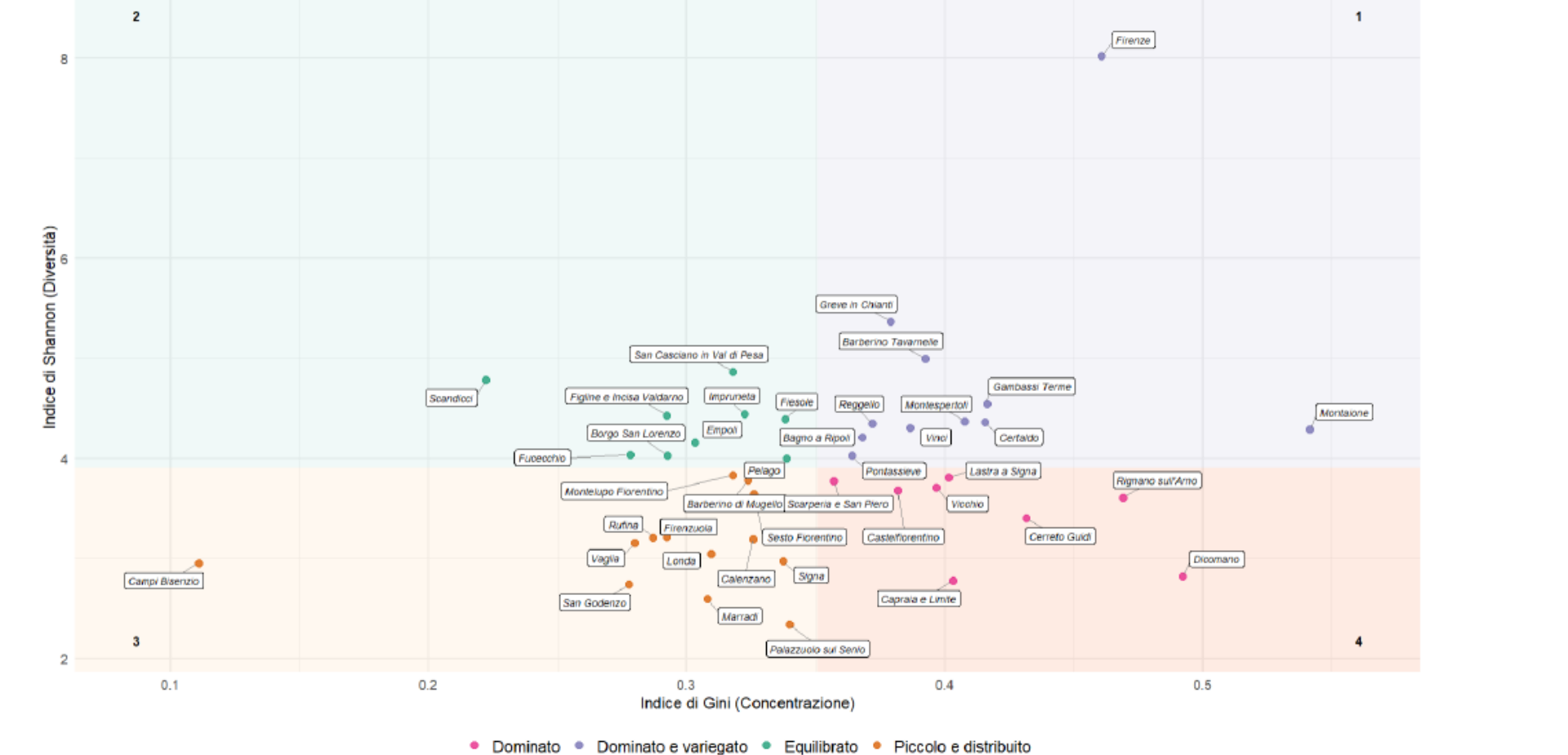
Mercato Equilibrato

Scandicci e San Casciano: distribuzione tra numerosi host con elevata varietà

Mercato Piccolo e Distribuito

Campi Bisenzio: mercato frammentato e poco strutturato

Per comprendere la struttura del mercato degli affitti brevi e il livello di concentrazione degli annunci tra gli host, è stato costruito un Indice di Professionalizzazione basato su due indicatori: l'indice di **Gini** l'indice di **Gini** che misura la concentrazione del mercato, e l'Indice di **Shannon**, che valuta la diversità del mercato. Queste differenze evidenziano la varietà del fenomeno a livello locale e la necessità di necessità di strategie differenziate per regolamentare gli affitti brevi in base alle specifiche caratteristiche di ogni comune



Working in progress



- Impatto sul mercato immobiliare
- Turisti Vs Studenti
- Il ruolo del TPL
- Delocalizzare è possibile?

Grazie per l'attenzione

gianni.dugheri@comune.fi.it