

## Affitti brevi: Il divieto che non fa spazio

Di Davide Mattone

La diffusione degli affitti brevi è diventata uno dei principali imputati della crisi abitativa nelle città turistiche. Vietandoli o regolamentandoli strettamente si pensa di risolvere il problema dei canoni alti o della scarsità di appartamenti disponibili. Il ragionamento è semplice: un'abitazione offerta ai visitatori viene sottratta ai residenti; limitando quell'attività, dovrebbero crescere l'offerta ordinaria e diminuire i canoni. Dopo esser stata implementata in molte capitali europee e internazionali, il 9 settembre 2026 anche la Commissione europea ha adottato una proposta di regolamento, l'Affordable Housing Act, che prevede una cornice comune per gli interventi nazionali e locali nelle aree soggette a "tensione abitativa" (definite con criteri piuttosto confusi), comprese le restrizioni agli affitti brevi.<sup>1</sup> La proposta contiene misure estreme, che interferiscono non solo con l'uso ma anche con la proprietà degli immobili: tra l'altro, sulla base di un complesso indicatore di stress abitativo, è prevista la possibilità di impedire la vendita delle abitazioni per finalità diverse dalla prima casa. Diventa allora importante interrogarsi sul nesso tra gli affitti brevi e i valori o i canoni immobiliari.

Le esperienze delle città che hanno già introdotto restrizioni consentono di valutarne promesse e limiti. Alla base di molte proposte di questo genere vi è una questione interpretativa del problema, che Sandro Brusco chiamò "modello superfisso": molti regolatori sembrano pensare che l'offerta sia data, immutabile, fissa, e i prezzi abbiano una funzione meramente redistributiva (che vuol dire trascurarne il ruolo nelle decisioni di consumo e produzione).<sup>2</sup> Ma non è così. I proprietari reagiscono ai divieti in più modi: possono vendere, usare direttamente l'abitazione, scegliere contratti diversi o rinunciare a investire o dare in locazione. Intanto, le restrizioni impongono costi e proteggono gli operatori turistici dalla concorrenza.

Davide Mattone scrive per il Foglio ed è collaboratore di ricerca dell'Istituto Bruno Leoni.

1 Commissione europea, *Proposal for a Regulation establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act)*, COM(2026) 599 final, 9 settembre 2026, procedura 2026/0268 (COD). Per la raccomandazione complementare sull'offerta, si veda la presentazione ufficiale del pacchetto.

2 Sandro Brusco, "Perché si dicono tante sciocchezze nel dibattito economico in Italia", *noiseFromAmerika*, 25 novembre 2007.

La lezione di dieci anni di esperimenti, da Berlino a New York, è abbastanza chiara: i divieti riescono quasi sempre a ridurre gli annunci, a volte in modo drastico (a New York il mercato legale è passato da decine di migliaia di unità a poche migliaia, a Barcellona gli annunci sono la metà di quelli che ci sarebbero stati senza restrizioni), ma solo raramente riportano quelle case sul mercato ordinario. L'effetto sui canoni, quando c'è, è minimo. Infatti già nel presentarle la Commissione scrive che le restrizioni, da sole, non possono risolvere la carenza di alloggi. Verrebbe da chiedersi: perché adottare tale proposta sapendo che non risolverà il problema? Non sarebbe meglio affrontare il problema alla radice, aumentando l'offerta di case per esempio a partire dalla riconversione dello stock edilizio per gli uffici reso obsoleto dal lavoro da remoto e dalla riorganizzazione delle aziende o rilassando i vincoli alla costruzione di nuovi edifici o all'ampiamiento di quelli esistenti?

### **Che cosa significa “un divieto che funziona”: un annuncio levato da Airbnb non è una casa in più sul mercato**

Prima di partire, serve definire che tipo di risultati porta un divieto. Una recentissima rassegna accademica di Alberto Hidalgo e Francisco J. Velázquez, pubblicata da FEDEA nel febbraio 2026, seleziona 429 studi con metodi e capacità di identificazione causale differenti dalla quale emerge una distinzione essenziale: una regolamentazione stringente può ridurre sensibilmente l'offerta turistica. Che gli immobili vengano destinati alle locazioni residenziali è meno automatico.<sup>3</sup> Gli studi che individuano diminuzioni dei canoni trovano spesso effetti nell'ordine del 2-3 per cento: un beneficio modesto perfino nei mercati più rigidi, che però va tenuto ben distinto dalla soluzione della crisi abitativa. Ciò suggerisce un'altra riflessione: una casa usata per le vacanze del proprietario, una camera nell'abitazione principale e un appartamento destinato tutto l'anno ai turisti hanno possibilità di conversione molto diverse. Contare gli annunci rimossi senza distinguerli dal beneficio per i residenti espone al rischio di scambiare un “successo” amministrativo per un risultato a favore dei cittadini.

### **Il caso tedesco di Berlino, Monaco e Amburgo mostra che un tetto alle giornate non riduce i canoni**

Berlino consente di confrontare due tipologie di interventi sugli affitti brevi per rendere più accessibile il mercato delle locazioni. Il 1° maggio 2016 la capitale tedesca rese pienamente operativo il divieto di destinare abitazioni agli affitti turistici senza autorizzazione dell'amministrazione di quartiere. Nel 2018 la città modificò la disciplina, consentendo, previa autorizzazione, l'affitto della residenza principale e quello delle seconde case fino a 90 giorni l'anno. Quindi il divieto del 2016 colpì soprattutto gli annunci commerciali, relativi a immobili stabilmente destinati ai turisti; quello del 2018 incise prevalentemente sull'attività non professionale e di sussidio al reddito, che riguarda una buona fetta dell'offerta.

---

3 Alberto Hidalgo e Francisco J. Velázquez, “The Economic Impacts of Short-Term Rentals and Regulations: A Literature Review”, FEDEA, Documento de Trabajo 2026/02, febbraio 2026, pp. 2, 26-28 e appendice A. Per un confronto delle regolamentazioni in sedici città europee, Gianluca Bei e Filippo Celata, “Challenges and Effects of Short-Term Rentals Regulation: A Counterfactual Assessment of European Cities”, *Annals of Tourism Research*, 2023, 101, 103605.

Duso et al., studiando i dati locali, hanno sottolineato che solo il primo intervento aumentò l'offerta di locazioni ordinarie (stimando inoltre che ciascun annuncio commerciale aggiuntivo sottragga tra 0,23 e 0,37 unità all'offerta residenziale), mentre il secondo non produsse effetti misurabili sullo stesso mercato: dunque nessuna offerta in più per i residenti.<sup>4</sup> Il risultato dello studio da un lato riconosce un beneficio delle regolamentazioni, ma esclude che il risultato del divieto porti a conversione uno a uno (da affitto breve a affitto a lungo termine) sulla quale poggiano molte aspettative politiche.

Restrizioni di tale genere non hanno prodotto effetti nemmeno sull'andamento dei canoni. Anche Amburgo e Monaco hanno imposto limiti annuali (56 giorni per le residenze principali ad Amburgo dal gennaio 2019, e 56 giorni per abitazioni principali e secondarie a Monaco dal gennaio 2018). Così Gauß et al. hanno studiato gli effetti di queste misure, insieme a quelle di Berlino e utilizzando i dati di Airbnb dal 2015 al 2019, sui prezzi delle locazioni.<sup>5</sup> E quello che hanno dimostrato è che in primo luogo non vi è stata una diminuzione statisticamente significativa dei canoni residenziali, nemmeno nei quartieri con maggiore concentrazione di Airbnb. Anzi, il costo ricadde anche su chi affittava già meno del limite consentito dal legislatore: per questi operatori, le giornate prenotate diminuirono tra il 26 e il 51 per cento. In secondo luogo, gli immobili passati all'affitto lungo, secondo le stime degli autori, sono stati tra 185 a Monaco e 1.067 ad Amburgo, quantità che essi stessi definiscono trascurabili rispetto al fabbisogno abitativo.

### **Lisbona e la perdita di “valore” a causa delle licenze turistiche per gli affitti brevi**

Nel novembre 2018 Lisbona bloccò nuove registrazioni di offerte turistiche in alcuni quartieri storici dove queste superavano il 25 per cento degli alloggi, creando così una “corsa agli sportelli” (chi possedeva già una licenza poteva continuare a operare, ma la licenza si estingueva con la vendita dell'immobile). Prima dell'applicazione del divieto, le nuove registrazioni aumentarono del 46,4 per cento nel trimestre che portò all'approvazione della legge.<sup>6</sup> Ma questo divieto, secondo Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos, provocò una riduzione dei prezzi di vendita degli immobili dell'8 per cento (o fino al 20 per cento per gli appartamenti con due camere da letto ben separate). Praticamente, confrontando le zone interessate con aree confinanti, si è registrato che le case nelle prime hanno perso valore perché a seguito del divieto si è persa anche la possibilità di affittarla ai turisti, usufruendo del proprio diritto di godere della proprietà privata nel miglior modo si

---

4 Tomaso Duso, Claus Michelsen, Maximilian Schaefer e Kevin D. Tran, “Airbnb and Rental Markets: Evidence from Berlin”, *Regional Science and Urban Economics*, 2024, 106, 104007. Le stime riguardano l'offerta locale di locazioni osservata dagli autori.

5 Patrick Gauß, Sonja Gensler, Michael Kortenhaus, Nadine Riedel e Andrea Schneider, “Regulating the Sharing Economy: The Effects of Day Caps on Short- and Long-Term Rental Markets and Stakeholder Outcomes”, *Journal of the Academy of Marketing Science*, 2024, 52, pp. 1627-1650.

6 Duarte Gonçalves, Susana Peralta e João Pereira dos Santos, “Short-Term Rental Bans and Housing Prices: Quasi-Experimental Evidence from Lisbon”, IZA, Discussion Paper n. 15706, novembre 2022.

voglia e possa. Lo studio non rileva invece effetti significativi di breve periodo sul numero e sui prezzi degli annunci Airbnb.

Sempre a Lisbona c'è poi un confronto che prende come riferimento gli effetti della pandemia. Batalha et al., in un paper del 2022, hanno studiato l'andamento dei prezzi nei quartieri di Lisbona più esposti ad Airbnb: la pandemia e il crollo del turismo aumentarono del 20 per cento gli annunci di locazioni ordinarie (a lungo periodo) e ridussero i canoni richiesti del 4,1 per cento.<sup>7</sup> Insomma il ritorno al mercato residenziale è quindi possibile, ma al costo di una grandissima perdita della domanda turistica. Lungi da questo paper domandarsi se questa sia o no una condizione auspicabile, l'evidenza è chiara: il blocco delle licenze, e dunque i divieti, hanno arrecato danni senza produrre benefici.

### **Barcellona, i divieti, e gli effetti sulla concorrenza**

Nel 2014 Barcellona sospese il rilascio di nuove licenze per gli appartamenti turistici. Nel 2017 adottò il PEUAT, il piano urbanistico per le strutture ricettive: nella zona centrale più satura vietava nuove aperture; in alcune altre zone le consentiva soltanto a fronte di cessazioni. Il Comune rafforzò anche i controlli, ottenendo nel 2018 un accordo con Airbnb per l'accesso ai dati degli operatori. Gyódi et al. hanno analizzato questa successione di interventi fino al 2023.<sup>8</sup> Nel loro scenario senza regolamentazione, gli annunci sarebbero arrivati a circa 20 mila (contando anche camere private e condivise), contro i 10.700 rilevati. Questo studio misura il contenimento dell'offerta turistica senza stimare quanti contratti residenziali aggiuntivi siano stati stipulati, né quanto siano diminuiti i relativi canoni. Ma c'è un secondo studio che aiuta a comprendere meglio invece i danni alla concorrenza (e le inferenze, probabilmente, sono valide anche per il caso di Lisbona). Infatti nonostante i divieti e i controlli stringenti, Benítez-Aurioles ha osservato che nelle aree regolamentate di Barcellona la domanda, misurata attraverso le recensioni, continuò a crescere.<sup>9</sup> Ciò vuol dire che da un lato i divieti possono sfuggire al controllo aumentando il nero e le irregolarità (e quindi anche l'assenza di controllo). Dall'altro, che il limite protegge la rendita di chi già possedeva una licenza.

### **Parigi: come ti cambio il contratto (per affittare sempre a breve)**

Nel gennaio 2018 Airbnb applicò automaticamente dalla sua piattaforma il tetto di 120 giornate "affittabili" nei primi quattro arrondissements di Parigi. Tripathi et al. hanno così confrontato gli annunci coinvolti con quelli esclusi per valutare gli effetti del limite.<sup>10</sup> La disponibilità sulla piattaforma diminuì, ma peggiorarono anche

7 Mafalda Batalha, Duarte Gonçalves, Susana Peralta e João Pereira dos Santos, "The Virus That Devastated Tourism: The Impact of Covid-19 on the Housing Market", *Regional Science and Urban Economics*, 2022, 95, 103774.

8 Kristóf Gyódi, Joanna Mazur e Agustín Cocola-Gant, "Barcelona as a Case Study for the Effectiveness of Short-Term Rental Market Regulations", *Cities*, 2025, 162, 105915.

9 Beatriz Benítez-Aurioles, "A Proposal to Regulate the Peer-to-Peer Market for Tourist Accommodation", *International Journal of Tourism Research*, 2021, 23(1), pp. 70-78.

10 Shagun Tripathi, Georgios Petropoulos e Harris Kyriakou, "Assessing the Impact of Algorithmic Quantity Regulations on Sharing Platforms: Evidence from Airbnb in Paris", CESifo, Working Paper n. 11811, versione del 10 aprile 2025, pp. 20-24 e tabella 7, p. 43. Il coef-

i giudizi degli ospiti: i punteggi delle recensioni scesero di circa il 6 per cento. Le conseguenze furono maggiori per gli operatori inesperti e privi dello status di superhost, il riconoscimento di affidabilità attribuito dalla piattaforma ai gestori. Sul mercato immobiliare, gli autori stimano una diminuzione di 0,402 punti dell'indice dei prezzi delle abitazioni, costruito su base 100. La restrizione comportò dunque costi per gli utenti e penalizzò maggiormente gli operatori meno affermati, a fronte di un beneficio contenuto sui prezzi delle case.

Dal 1° gennaio 2025 il tetto per la residenza principale è poi sceso a 90 giornate. Il nuovo piano urbanistico ha inoltre vietato la creazione di nuovi alloggi turistici, nei settori centrali della città (i primi undici arrondissements e parte del diciottesimo).<sup>11</sup> Alla limitazione delle giornate si è quindi aggiunto il blocco delle nuove attività.

I dati dell'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) pubblicati nel gennaio 2026 registrano una diminuzione degli annunci dopo il picco durante le Olimpiadi, seguita da una discesa più contenuta nel 2025. A ottobre 2025 risultavano disponibili su Airbnb circa 86 mila annunci nella Métropole du Grand Paris, e circa 75 mila dei quali relativi ad alloggi interi; il 65 per cento di questi ultimi si trovava nel comune centrale di Parigi.<sup>12</sup>

Parallelamente, però, è cresciuto il *bail mobilité*: un contratto residenziale arredato e temporaneo per specifiche esigenze di studio o lavoro, dalla durata di un mese fino a dieci, che rimane fuori dalla disciplina delle locazioni turistiche. Forme contrattuali alternative *et voilà*. Il proprietario può dunque adattarsi ai vincoli cambiando tipo di contratto, senza offrire la casa a una famiglia in cerca di una sistemazione stabile. (I conteggi disponibili non consentono ancora di attribuire alla stretta del 2025 un effetto causale sui canoni ordinari)

### New York: meno affitti brevi, alberghi più cari. E più lobbying

Dal settembre 2023 la Local Law 18 impone agli operatori di registrarsi e alle piattaforme di verificare la registrazione prima di accettare prenotazioni. La normativa precedente già vietava, nella maggior parte dei casi, la locazione di un intero appartamento per meno di trenta giorni senza la presenza del residente in casa.<sup>13</sup>

A due anni dalla stretta, il Wall Street Journal ha confrontato le 38.500 unità disponibili su Airbnb a inizio 2023 con i circa 3 mila affitti brevi legali attivi nel 2025, segnalando solo canoni crescenti, scarsa disponibilità e passaggi alle locazioni mensili.<sup>14</sup> Senza alcun miglioramento nell'offerta abitativa. Il caso newyorkese documenta anche il divario tra la contrazione degli affitti brevi e il persistere delle

---

ficiente -0,402 è espresso in punti di un indice con base 100.

11 Atelier parisien d'urbanisme (Apur), ["Locations meublées touristiques à Paris en 2025"](#), nota n. 281, gennaio 2026.

12 Atelier parisien d'urbanisme, 'Locations meublées touristiques dans le Grand Paris en 2025', nota n. 282, gennaio 2026 cit., p. 15, sul *bail mobilité*.

13 City of New York, Mayor's Office of Special Enforcement, "Short-Term Rental Registration and Verification by Booking Services", *Local Law 18*; applicazione dal 5 settembre 2023.

14 Allison Pohle e Kate King, "New York's Airbnb Crackdown, in Force for Two Years, Hasn't Improved Housing Supply", *The Wall Street Journal*, 7 settembre 2025.

difficoltà abitative nonostante il divieto di essi.

C'è un ma, che ha evidenziato il WSJ per New York ma che probabilmente vale anche per gli altri casi dove si è ridotta l'offerta di Airbnb, a domanda turistica costante, senza che sia stata sostituita da offerta a buon mercato: gli alberghi hanno grandemente beneficiato della riduzione della concorrenza. Lo stesso giornale riporta tariffe alberghiere medie di 283 dollari nel luglio 2025, il 7 per cento in più rispetto a due anni prima. Certo, ci sono stati due anni di inflazione anche per gli Stati Uniti. Ma c'è una stima causale che viene dal lavoro di Sebastian C. Anastasi e coautori: la restrizione avrebbe accresciuto le tariffe di 14-19 dollari a notte e i ricavi alberghieri di 2,1-2,9 miliardi nei primi diciotto mesi dalla stretta.<sup>15</sup> Uno degli effetti meglio documentati di un tipo di divieto sugli affitti brevi è dunque l'aumento del costo dei pernottamenti a beneficio degli alberghi.

E non finisce qui: sempre secondo Anastasi et al., nel 2023 la spesa per lobbying riconducibile al settore alberghiero fu circa venti volte quella proveniente da Airbnb e dalle altre piattaforme di affitti brevi<sup>16</sup>. Gli albergatori hanno un interesse diretto a sostenere le restrizioni per eliminare una parte della concorrenza: è un esempio concreto del meccanismo dei Bootleggers and Baptists, dove gruppi mossi da obiettivi sociali e operatori interessati a limitare la concorrenza possono sostenere la stessa regolamentazione per ragioni diverse.<sup>17</sup>

Il beneficio per gli alberghi in ogni caso trova riscontro anche nella letteratura europea e al contrario, nonostante tutte le accuse, l'ingresso di piattaforme come Airbnb mostra il valore della concorrenza negli affitti brevi o nelle locazioni brevi: una capacità ricettiva flessibile, capace di espandersi nei periodi di maggiore domanda, limita i rincari per i viaggiatori.<sup>18</sup> La valutazione di un divieto deve calcolare anche questi costi nei trade off in fase di disegno delle politiche.

Ci sono, negli Stati Uniti, altri esempi da considerare. Ma i risultati favorevoli ai divieti vanno messi nella giusta proporzione. Nella contea di Los Angeles, Hans Koster e coautori hanno dimostrato che le ordinanze con cui si sono limitati gli affitti brevi hanno dimezzato gli annunci e diminuito di circa il 2 per cento sia i prezzi degli immobili sia quelli dei canoni.<sup>19</sup> Un beneficio, sì, ma di pochi punti percentuali. Il problema è che i divieti, che sono di solito ben circoscritti, possono finire solo per spostare il problema: a New Orleans, Valentin ha documentato in

---

15 Sebastian C. Anastasi, Alexander Marsella, Vitor Melo, E. Frank Stephenson e Gary A. Wagner, "Short-Term Rental Bans and the Hotel Industry: Evidence from New York City", *European Journal of Political Economy*, 2025, 89, 102725.

16 Ibid.

17 Carlo Stagnaro, "Bootleggers and Baptists Go Digital", *The Independent Review*, 2020, 25(2), pp. 187-205.

18 Martin Thomas Falk e Yang Yang, "Hotels Benefit from Stricter Regulations on Short-Term Rentals in European Cities", *Tourism Economics*, 2021, 27(7), pp. 1526-1539; Chiara Farronato e Andrey Fradkin, "The Welfare Effects of Peer Entry: The Case of Airbnb and the Accommodation Industry", *American Economic Review*, 2022, 112(6), pp. 1782-1817.

19 Hans R.A. Koster, Jos van Ommeren e Nicolas Volkhausen, "Short-Term Rentals and the Housing Market: Quasi-Experimental Evidence from Airbnb in Los Angeles", *Journal of Urban Economics*, 2021, 124, 103356.

un paper del 2021 una crescita degli affitti brevi nei quartieri adiacenti alle aree più colpite dai vincoli.<sup>20</sup>

## Conclusione

I risultati esaminati suggeriscono di commisurarli ai problemi documentati, distinguendo l'ospitalità occasionale dall'attività continuativa e verificando le conversioni effettive. Il problema del caro casa o della disponibilità delle locazioni dipende dalla capacità dell'offerta di rispondere alla domanda nei luoghi dove le persone vogliono vivere. Recuperare parte degli immobili turistici può contribuire, ma solo in parte, e resta necessario rendere possibili nuove costruzioni, recuperi e cambi d'uso, migliorare i collegamenti e affrontare gli ostacoli alla locazione ordinaria. La stessa Commissione accompagna la proposta europea con una raccomandazione sull'aumento dell'offerta. Perché una politica per le abitazioni deve occuparsi anzitutto di quelle che mancano.

---

20 Maxence Valentin, "Regulating Short-Term Rental Housing: Evidence from New Orleans", *Real Estate Economics*, 2021, 49(1), pp. 152-186.