

## Restrizioni e caro vita riducono l'offerta

### Il punto sul mercato

Secondo Aigab l'11% dell'offerta si è orientato sulle formule transitorie

**Laura Cavestri**

Le locazioni brevi sono al centro di ogni polemica quando si parla di caro affitti e case introvabili. In realtà, il boom – che c'è stato – sembra, da almeno un anno, essere alle spalle. Almeno guardando i numeri. Come certifica l'Aigab (l'Associazione italiana degli operatori degli affitti brevi), nei 20 maggiori Comuni capoluogo di provincia in 12 mesi gli annunci sono passati da 76 mila a 74 mila, con una diminuzione del 2,6 per cento.

Il numero di annunci online nelle cinque città che ne hanno di più (Roma, Milano, Firenze, Bologna e Venezia) è passato da dicembre 2024 a novembre 2025 da

55.500 a 54 mila, con una perdita di inserzioni di circa il 2,5%, così come le case stabilmente online (per più di 180 giorni) sono calate, in queste città, da 33.800 a 33 mila (-2,3 per cento).

Complessivamente, in Italia risulta stabile l'offerta, da 507 mila annunci online del 2024 a circa 502 mila medi (-1%), con la differenza che una parte consistente di questi annunci (circa 50 mila) si sono trasferiti dal breve termine al contratto transitorio.

Quindi, l'offerta di affitti a breve termine è diminuita di circa l'11% rispetto al 2024, ma, in alcune aree del Paese, si è assistito a un aumento delle tariffe di circa il 5 per cento. Un trend che però non ha riguardato le principali città come Roma, Milano, Firenze e Venezia, dove si è avvertita una flessione.

Una diminuzione dell'offerta dovuta a diversi fattori: da una parte la perdita del potere d'acquisto del ceto medio italiano (basti pensare che l'8-10% dei proprietari, nell'estate di quest'anno, ha tolto l'immobile dal circuito *short term* utilizzandolo per le vacanze di famiglia invece di viaggiare altrove); dall'altra pesa l'impatto negativo dovuto all'incremento degli oneri, degli adempimenti,

della burocrazia e delle restrizioni in tanti centri d'Italia.

Pesa poi il calo della domanda estera, ad esempio dei tedeschi, sull'estate italiana. Anche se, complessivamente, l'incidenza degli immobili destinati ad affitti brevi, sui 35,2 milioni di case nazionali, è pari all'1,3%, alcuni centri storici – soprattutto a Venezia, Firenze, Roma, Napoli e in città di minori dimensioni – vedono una concentrazione eccessiva di questa offerta che ne pregiudica la tenuta, la sostenibilità e i canoni al metro quadrato anche per gli affitti tradizionali.

Ma, avverte il presidente di Aigab, Marco Celani, «se non si invertono i trend, il solo settore degli affitti brevi potrebbe registrare un calo di 5 miliardi di contributo al Pil a fine 2025 rispetto al 2024: è fondamentale che venga riconosciuto, soprattutto dagli enti locali, il contributo positivo che le famiglie italiane possono dare al Paese investendo e mettendo a reddito i propri immobili attraverso gli affitti brevi, e che cessi il proliferare di leggi regionali, regolamenti e variazioni forzate ai piani urbanistici con cui alcuni Comuni pensano di risolvere problemi che sono invece strutturali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

