

Osservatorio sul turismo diffuso in Italia

Executive Summary - Maggio 2026



KEY TAKEAWAYS

Il sistema turistico rappresenta una risorsa chiave per l'Italia, ma soffre di un forte sbilanciamento verso i grandi centri e di una marcata stagionalità, in particolare nel periodo estivo.

Con 140 milioni di arrivi turistici, nel 2024 l'Italia si è posizionata come 4° Paese più attrattivo in UE, con un'incidenza del 13,2% sul totale europeo, 2° per arrivi dall'estero e per presenze totali. Tuttavia, il sistema soffre di concentrazione territoriale e stagionalità: il primo 20% dei Comuni italiani (pari a 984 Comuni), intercetta il 90,4% degli arrivi turistici complessivi e il fattore di picco stagionale italiano (2,17) è superiore alla media europea (1,97).

Orientare maggiori flussi turistici verso i comuni di piccole dimensioni rappresenta una strategia win-win e possibile grazie a un patrimonio di attrattori culturali, storici, artistici e naturalistici diffuso sul territorio.

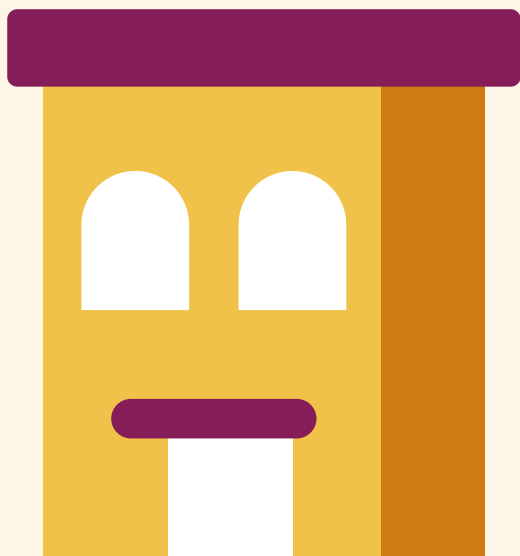
L'Italia presenta asset storici, culturali e naturalistici altamente attrattivi e unici nel panorama internazionale distribuiti in modo molto diffuso sul territorio: il 64% dei musei e delle gallerie d'arte, il 67% dei parchi e delle aree archeologiche, il 73% dei ristoranti stellati Michelin e l'80% delle aree municipali afferenti ai 61 siti UNESCO italiani si trovano in comuni con meno di 30mila abitanti.

L'Italia è caratterizzata da una presenza diffusa di piccoli comuni, rilevanti sotto il profilo sociale ed economico, che stanno tuttavia assistendo a una progressiva perdita di competitività e attrattività.

I comuni con meno di 30mila abitanti rappresentano il 96,1% delle municipalità e ospitano oltre la metà (55,1%) della popolazione nazionale e stanno assistendo a divari crescenti su una pluralità di metriche: calo demografico (il 36% dei Comuni con <5mila abitanti ha subito un calo della popolazione di >5% nel periodo 2019-2024, il 9% dei comuni con 5-10mila abitanti, il 5% dei Comuni con 10-30mila abitanti); valori immobiliari (970 €/m² in media per immobili residenziali nei piccoli comuni vs 1.545 €/m² negli altri Comuni); reddito medio (€21.120 nei piccoli comuni vs €23.440).

Airbnb svolge un ruolo di abilitatore degli arrivi turistici e per lo sviluppo del settore nei comuni più piccoli, attraendo flussi turistici nazionali e internazionali.

La dotazione di alloggi Airbnb è cresciuta di oltre il 150% nel periodo 2019-2025, con un contributo particolare ai comuni di dimensione più ridotta (<5mila abitanti). Oggi Airbnb è presente con almeno un alloggio nel 75% dei piccoli comuni, rappresentando l'unica offerta ricettiva disponibile nel 31% dei piccoli comuni e del 34,9% dei comuni con <5mila abitanti. Rispetto al 2019, gli arrivi turistici negli alloggi Airbnb sono aumentati di quasi il 140%, con un'incidenza di arrivi dall'estero del 79,3%, un valore superiore di 26,3 p.p. rispetto alla media nazionale.



Airbnb nei piccoli comuni ha generato impatti positivi per i territori in termini di aumento delle spese per consumi turistici, generazione di impatto economico a cascata nelle filiere manifatturiere e di servizi e contributo e sostegno all'occupazione.

Nel 2025, le presenze turistiche di Airbnb hanno sostenuto spese e consumi diretti in Italia per €346 milioni, di cui €265 milioni dall'estero. L'attrazione di flussi turistici ha generato nel 2025 un impatto economico complessivo di €836 milioni (€379 milioni in termini di PIL addizionale), con un moltiplicatore di x2,42 e, al tempo stesso, un impatto occupazionale di circa 4.600 FTE, con un moltiplicatore di x1,90.

La crescita della presenza e dotazione di alloggi di Airbnb nei piccoli comuni ha generato impatti multidimensionali positivi per i territori in termini di contrasto allo spopolamento.

Una crescita dell'1% dei listing Airbnb nei piccoli comuni è associata a un incremento nel medio periodo della popolazione dello 0,3%: negli oltre 5.000 comuni in cui la dotazione di alloggi Airbnb è aumentata nel periodo, questo fenomeno ha determinato un saldo demografico positivo pari a +34.000 abitanti.

Airbnb nei piccoli comuni ha contribuito alla generazione di valore per gli host per effetto dei ricavi da locazioni brevi.

Tra il 2019 e il 2024 gli host dei piccoli comuni hanno più che raddoppiato il proprio incasso medio, contribuendo a un'integrazione del reddito complessivo lordo del +28%, contrastando un andamento di generale calo del reddito da lavoro (-1%) nello stesso periodo.

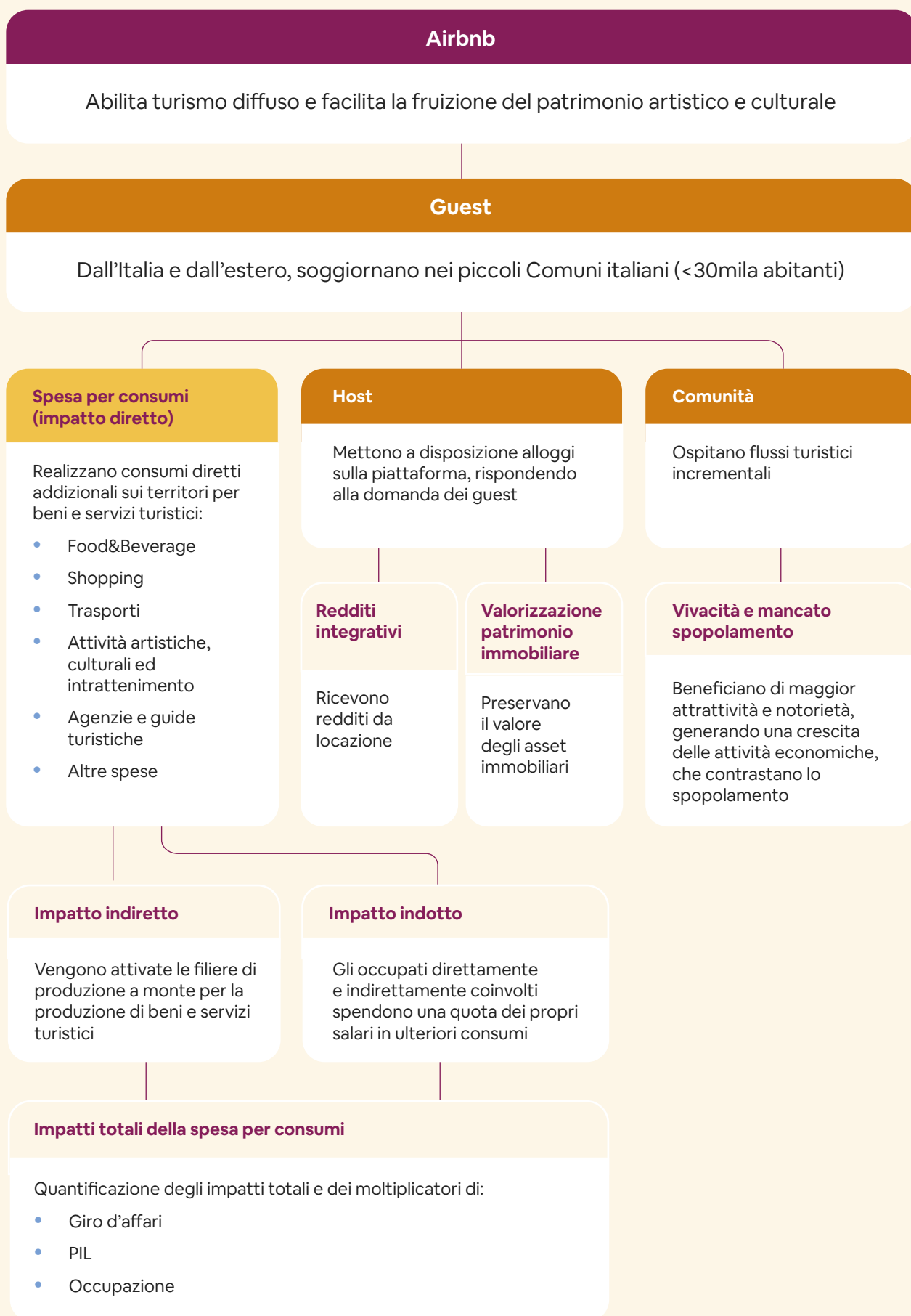
La crescita della presenza e dotazione di alloggi di Airbnb nei piccoli comuni ha generato impatti positivi per i proprietari/host in termini di mancata perdita di valore immobiliare.

Tra il 2019 e il 2024, i prezzi degli immobili residenziali nei piccoli comuni italiani sono calati, riducendo il valore complessivo dello stock da €1.346 a €1.314 miliardi (-2,4%). La crescita di Airbnb ha contribuito a rallentare questa svalutazione: i territori con maggiore diffusione della piattaforma mostrano dinamiche più favorevoli rispetto a comuni con analoga struttura demografica ed economica, con un effetto che non si configura come rivalutazione degli immobili, bensì come contenimento delle perdite, per un valore immobiliare preservato stimato in circa €27,1 miliardi.

La crescita della presenza e dotazione di alloggi di Airbnb nei piccoli comuni permette a viaggiatori nazionali e internazionali di fruire appieno del patrimonio culturale e paesaggistico italiano.

Airbnb rende più accessibile la scoperta e la fruizione di 688 attrattori e asset turistici del Paese (17,3% del totale nazionale), diffusamente tra comuni afferenti ai patrimoni UNESCO, musei, gallerie d'arte, aree archeologiche, monumenti, ristoranti stellati, "Borghi più belli" e comuni Bandiera arancione. Nel 2025, Airbnb ha abilitato turismo incrementale nei comuni con attrattori turistici per un valore complessivo di quasi 250mila presenze e oltre 60mila arrivi, di cui 50mila dall'estero.







La promozione del turismo nei piccoli Comuni italiani come leva per il rilancio della competitività e dell'attrattività dei territori

Il ruolo e le sfide per il sistema turistico italiano



Il **turismo** rappresenta **una delle principali risorse strategiche per l'Italia**, sia per il contributo diretto alla crescita economica, sia per la sua capacità di attivare filiere territoriali ampie e trasversali, che includono ospitalità, ristorazione, commercio, cultura, mobilità, servizi e produzioni locali.

Il posizionamento del Paese nel panorama europeo conferma una **forte attrattività del sistema turistico** italiano. Il Paese, infatti, si colloca tra i principali poli di attrazione in Unione Europea (UE), e registra:

- 140 milioni di arrivi turistici, un valore pari al 13,2% del totale europeo, che posiziona l'Italia al 4° posto in UE;
- 74 milioni di arrivi turistici dall'estero, un valore pari al 17% del totale europeo e che posiziona l'Italia al 2° posto in UE;
- 466 milioni di presenze turistiche, un valore pari al 15,4% del totale europeo e che posiziona l'Italia, anche in questo caso, al 2° posto in UE.

Un elemento distintivo del sistema turistico italiano è rappresentato dall'ampia offerta di attrazioni turistiche (tra cui città d'arte, località costiere, aree montane, borghi, destinazioni culturali, enogastronomiche e naturalistiche), che induce i turisti a programmare in Italia viaggi mediamente più lunghi rispetto ad altri Paesi. Questo è dimostrato da una maggiore **durata media dei soggiorni turistici nel Paese: 3,34 notti**, un valore superiore alla media europea di **2,87** notti.

Tuttavia, questa forza complessiva convive con **alcune criticità strutturali che limitano la piena valorizzazione del potenziale turistico nazionale**. In particolare, il sistema italiano presenta due principali sfide strutturali: la forte **concentrazione dei flussi turistici verso pochi grandi centri** e una marcata **stagionalità dei flussi in alcuni periodi dell'anno**, soprattutto nei mesi estivi.

Osservando la distribuzione degli arrivi a livello regionale, emerge infatti come nelle **prime 4 Regioni** italiane si concentri il **57,4%** degli arrivi turistici complessivi. Si tratta di un livello di concentrazione superiore a quello rilevato in **Germania (44,9%)**, e a quelli registrati in **Spagna e Francia**.

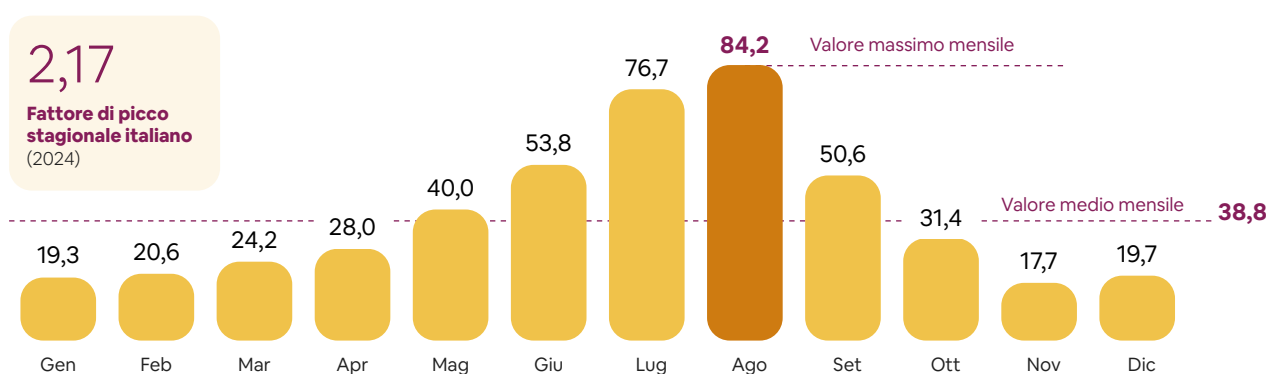
La frammentazione territoriale dell'attrattività turistica italiana emerge con ancor più rilevanza se si osservano i dati a livello più granulare. Spostando il livello di osservazione da quello regionale a quello provinciale, emerge infatti come le **prime 22 province** italiane per arrivi turistici, pari a circa il 20% del totale, **attraggono il 64% degli arrivi turistici nazionali**. In altri termini, le restanti 88 province (80% del totale) riescono ad attrarre appena il 36% dei flussi turistici, con un beneficio molto più limitato in termini di contributo del turismo all'economia e all'occupazione territoriale.

Il fenomeno assume una dimensione ancora più marcata a livello comunale. **Il primo 20% dei Comuni italiani** (pari a 984 Comuni) **intercetta il 90,4% degli arrivi** turistici complessivi e, più in dettaglio **i primi 20 Comuni italiani, pari ad appena lo 0,4% del totale, attraggono da soli il 32% dei turisti nazionali**. La natura fortemente concentrata del turismo italiano, che gravita attorno a un numero limitato di destinazioni conosciute a livello internazionale, genera due ordini di ricadute negative: da un lato, le località turistiche già mature vengono sottoposte a pressioni crescenti in termini di gestione dei flussi, sostenibilità urbana, accessibilità, vivibilità e

qualità dell'esperienza turistica (il c.d. fenomeno dell'overtourism); dall'altro, limita le capacità di crescita e sviluppo dei territori che non riescono ad intercettare i flussi turistici nazionali. In questo senso, la valorizzazione del turismo diffuso in cornici di minori dimensioni rappresenta una leva strategica per riequilibrare i flussi, ampliare la base territoriale della crescita turistica e generare ricadute economiche più distribuite.

Accanto alla concentrazione territoriale, la seconda principale sfida strutturale del sistema turistico italiano è rappresentata dalla forte **stagionalità dei flussi** turistici. Le presenze turistiche in Italia mostrano infatti una marcata **polarizzazione e concentrazione temporale, più spesso nei mesi estivi**. Nel 2024, a fronte di un **valore medio** mensile delle presenze turistiche pari a **38,8 milioni**, il mese di picco di presenze, registrato ad agosto, ha raggiunto un valore di **84,2 milioni**. Il rapporto tra il mese di picco e la media mensile determina un fattore di picco stagionale pari a **2,17**: nel mese di massima pressione turistica il sistema italiano registra un volume di presenze più che doppio rispetto alla media mensile annua.

Presenze turistiche in Italia, per mese (mln di individui) e fattore di picco stagionale (indice), 2024.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Eurostat, 2026.

Nel confronto europeo, **l'Italia si posiziona 21ª su 27 Paesi UE per fattore di picco stagionale**, con un **valore superiore del 10% rispetto alla media europea**, pari a **1,97**. Il dato italiano risulta inoltre più elevato rispetto a diversi grandi Paesi europei a forte vocazione turistica: **+24%** rispetto alla **Spagna** (1,75), **+26%** rispetto al **Portogallo** (1,72), **+34%** rispetto all'**Austria** (1,62) e **+47%** rispetto alla **Germania** (1,48). Tra i principali Paesi per arrivi turistici, solo la Francia presenta un fattore di picco superiore a quello italiano. La stagionalità dei flussi genera ricadute negative su più livelli. Per le **imprese turistiche**, comporta una forte variabilità dei ricavi, difficoltà nella pianificazione degli investimenti e maggiore complessità nella gestione del personale. Per i **territori**, genera picchi di pressione su infrastrutture, servizi pubblici, mobilità, ambiente e qualità della vita locale. Per il **mercato del lavoro**, alimenta una domanda occupazionale fortemente concentrata in pochi mesi, spesso associata a contratti stagionali, frammentazione delle competenze e minore continuità professionale. Per il **sistema Paese**, in sintesi, **riduce la capacità di massimizzare il valore economico del turismo**, poiché una parte significativa della capacità ricettiva e infrastrutturale resta sottoutilizzata nei mesi di bassa stagione.

Analizzando l'andamento del fattore di picco stagionale rispetto alla dimensione comunale,

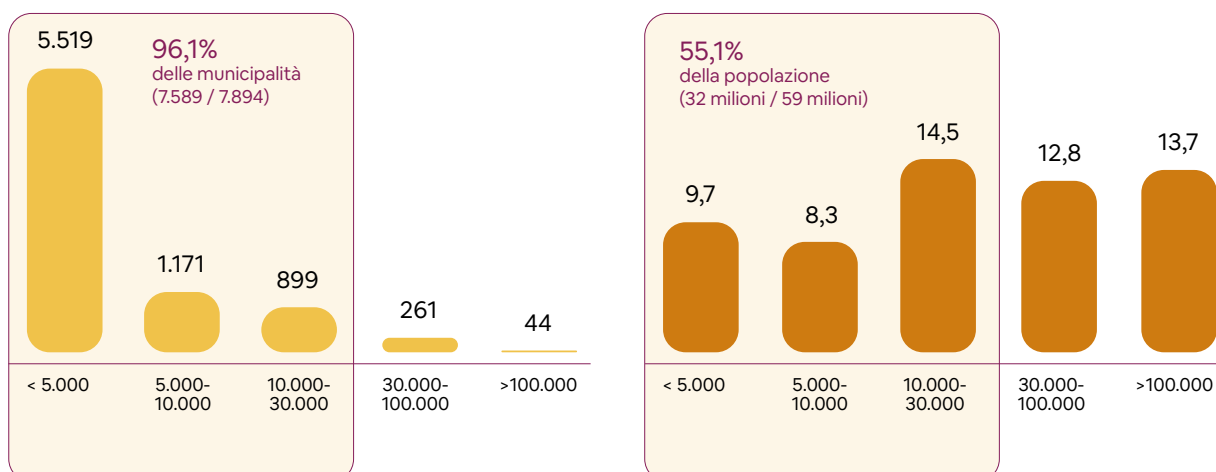
emerge inoltre che **il fenomeno della stagionalità è particolarmente rilevante nei Comuni di dimensione minore**: il **coefficiente di stagionalità tende a diminuire al crescere della dimensione comunale** (e, viceversa, a crescere al diminuire della dimensione comunale), pur con una variabilità importante dovuta alla presenza di località a vocazione marittima o montana. In altri termini, i piccoli Comuni, spesso più dipendenti da specifiche tipologie di turismo stagionale, faticano maggiormente a mantenere attrattività durante tutto l'anno. La loro offerta è frequentemente legata a periodi circoscritti - estate per le destinazioni balneari, inverno o alta stagione per alcune aree montane - e risulta meno strutturata sul piano della diversificazione esperienziale, della promozione continuativa e dell'integrazione con circuiti turistici più ampi.

La rilevanza e la necessità di rilancio dei piccoli Comuni italiani



I Comuni con meno di 30mila abitanti costituiscono il tessuto connettivo del Paese: **rappresentano il 96,1%** delle municipalità italiane (7.589 su 7.894) e ospitano **il 55,1%** della popolazione nazionale (32 milioni di abitanti su 59). Non si tratta, pertanto, di una realtà marginale o residuale del sistema-Paese, bensì di una componente strutturale della sua identità sociale, economica e culturale.

Comuni italiani per fascia dimensionale (a sinistra, numero) e popolazione residente per fascia dimensionale (a destra, mln di individui), 2024.



Tuttavia, questi territori stanno attraversando una fase di **progressiva erosione della propria competitività**, misurata su una pluralità di dimensioni. La più evidente è quella **demografica**. Nel periodo 2019-2024, la popolazione residente nei Comuni con meno di 5mila abitanti si è ridotta del -3,5%, a fronte di una contrazione del -1,1% nei Comuni tra 5mila e 10mila abitanti e del -0,5% in quelli tra 10mila e 30mila. Il dato diventa ancora più netto se si osserva la quota di Comuni che hanno registrato una perdita demografica di entità rilevante: il **36%** dei Comuni con meno di 5mila abitanti ha visto calare la propria popolazione di oltre il 5% nello stesso quinquennio, contro il **9%** dei Comuni tra 5mila e 10mila abitanti e il **5%** di quelli tra 10mila e 30mila. Tale percentuale si riduce al 3% se si considerano i Comuni di dimensione maggiore (tra 30mila e 100mila abitanti) e si azzerava per quelli con più di 100mila abitanti.

A questo si affianca un progressivo **invecchiamento della popolazione residente**, con una quota di over 65 sistematicamente più elevata nei Comuni di dimensione minore.

La crisi demografica si intreccia con un progressivo **deprezzamento del patrimonio immobiliare**. I prezzi di vendita degli **immobili residenziali** nei piccoli Comuni si attestano in media a **970 €/m²**, rispetto a **1.545 €/m²** nei Comuni di dimensione superiore, con un differenziale del **+59%** a favore dei centri maggiori. Guardando all'andamento dei valori residenziali tra il 2019 e il 2025, il **45,5%** dei Comuni che hanno registrato un calo dei prezzi residenziali è composto da micro-Comuni con meno di 5mila abitanti, e i Comuni sotto i 30mila rappresentano complessivamente il **57%** di quelli in declino. Anche sul fronte della **locazione commerciale** si registra un trend analogo, con valori medi di **5,09 €/m²** nei piccoli Comuni contro **8,14 €/m²** nei Comuni più grandi, e una tendenza alla desertificazione commerciale più accentuata nei territori di minore dimensione.

Sul **piano reddituale**, il divario strutturale tra piccoli e grandi Comuni si manifesta in modo persistente e appare di difficile correzione. Il reddito imponibile medio nei Comuni con meno di 30mila abitanti è pari a **€21.120**, contro **€23.440** nei Comuni di dimensione superiore: una differenza di **€2.316** annui per contribuente, che riflette non solo una minore capacità produttiva locale, ma anche una struttura del reddito sbilanciata verso le fasce più basse. Nei piccoli

Comuni la fascia reddituale più rappresentata di contribuenti è quella al di sotto dei **€26mila annui**, mentre nei centri maggiori è più rappresentata la fascia tra **€26mila e €55mila**. Tale divario, peraltro, si è mantenuto sostanzialmente stabile nel periodo 2019-2023, segnalando l'assenza di dinamiche spontanee di convergenza.

Il quadro si completa con la **dimensione imprenditoriale e occupazionale**. Benché la densità di imprese pro capite nei Comuni sotto i 30mila abitanti (0,073 imprese per abitante) risulti sostanzialmente allineata a quella dei Comuni maggiori (0,065), le imprese dei piccoli Comuni impiegano in media **0,6 addetti in meno rispetto a quelle dei centri più grandi** (3,1 contro 3,6 occupati per impresa), segnalando un tessuto produttivo composto prevalentemente da micro-imprese con limitata capacità occupazionale. A ciò si aggiunge il fatto che, tra il 2019 e il 2023, **il 96% dei Comuni con meno di 5mila abitanti ha visto ridursi il numero di imprese in rapporto alla propria popolazione residente**, indicando un processo di svuotamento progressivo del tessuto economico locale che avanza a un ritmo superiore al declino demografico stesso.

L'insieme di queste dinamiche delinea un circolo vizioso in cui spopolamento, deprezzamento immobiliare, contrazione del reddito e indebolimento del tessuto produttivo si alimentano reciprocamente, riducendo la capacità dei piccoli Comuni di attrarre nuovi abitanti, investimenti e attività economiche. In questo contesto, **il turismo diffuso rappresenta una delle poche leve in grado di interrompere tale spirale**, generando flussi di reddito, domanda locale e vitalità economica in territori che altrimenti rischiano una progressiva marginalizzazione.



La geografia degli attrattori turistici italiani



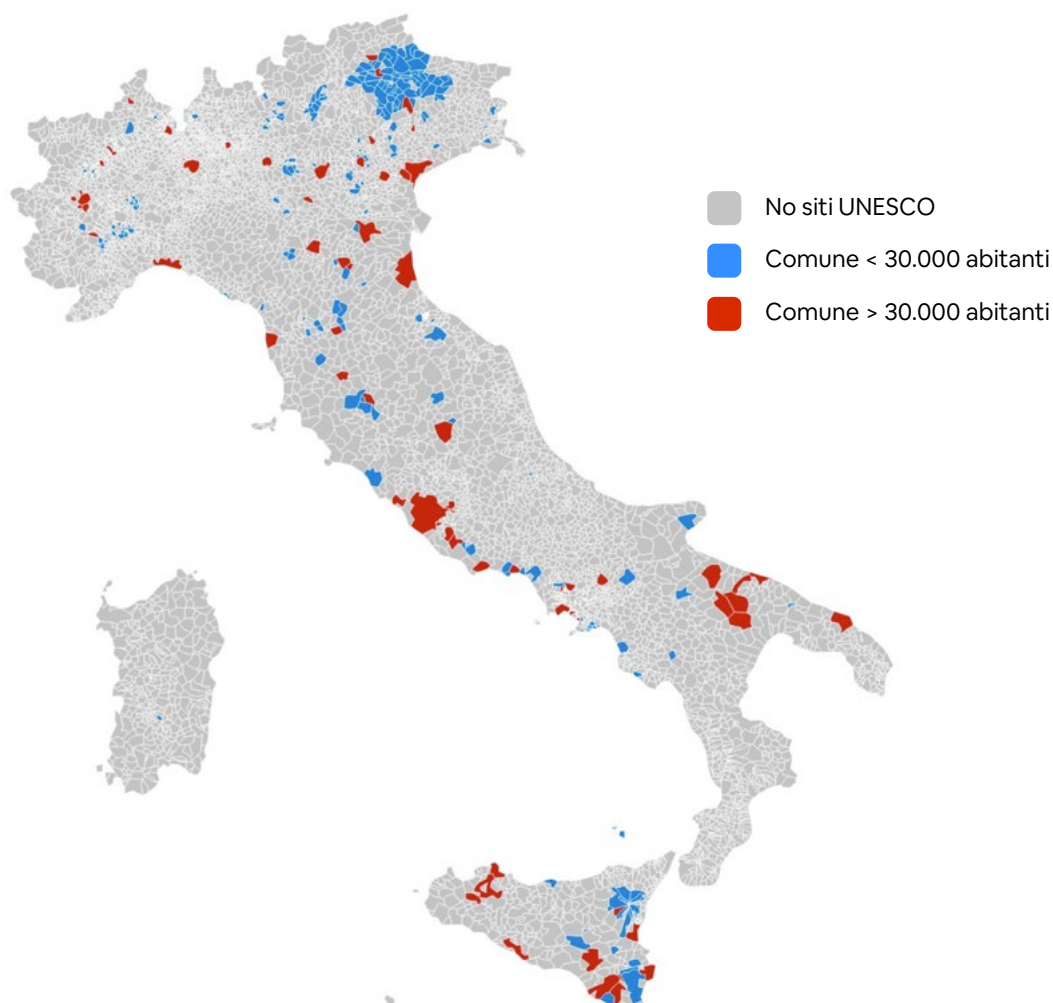
80%

delle aree municipali
affidenti ai 61 siti UNESCO italiani
si trovano in piccoli comuni

La capacità dell'Italia di affermarsi come destinazione turistica di rilievo globale non si fonda esclusivamente sulla notorietà e attrattività di un numero limitato di grandi città, ma su **un patrimonio culturale, storico, artistico e naturalistico di eccezionale densità e, soprattutto, di straordinaria distribuzione territoriale**. È questa diffusione capillare degli asset turistici a rendere il Paese strutturalmente predisposto a un modello di turismo più omogeneo e meno concentrato, purché esistano le condizioni abilitanti per intercettare i flussi.

Il posizionamento dell'Italia nel panorama internazionale è, sotto questo profilo, unico. Il Paese è primo al mondo per numero di siti iscritti al Patrimonio UNESCO, con **61 siti** riconosciuti distribuiti su **330 Comuni**. A questo si affianca un sistema di asset storici, culturali e naturalistici di proporzioni straordinarie: **3.392** musei e raccolte di collezioni artistiche — circa uno ogni 90 km² e uno ogni 17mila abitanti —, **726** monumenti e complessi monumentali, **298** aree e parchi archeologici, **395** ristoranti stellati Michelin, **380** borghi ad alta valenza estetica e culturale riconosciuti dalla lista dei “Borghi più belli d'Italia” e **290** Comuni Bandiera Arancione.

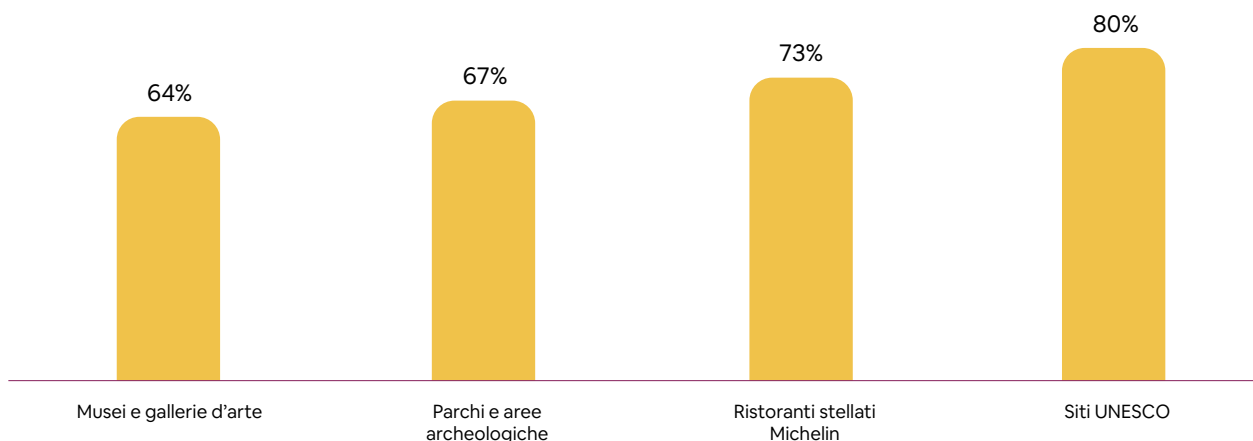
Comuni in cui è presente un sito UNESCO, per dimensione comunale, 2026.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Eurostat, 2026.

L'elemento più rilevante ai fini della promozione del turismo diffuso è la distribuzione di questo patrimonio sul territorio nazionale. Contrariamente a quanto una percezione superficiale del sistema turistico italiano potrebbe suggerire, **la grande maggioranza degli asset culturali e naturalistici del Paese non è concentrata nelle metropoli e nei grandi centri urbani, ma è localizzata nei Comuni di minore dimensione.** Nei Comuni con meno di 30mila abitanti si trova il **64%** dei musei e delle gallerie d'arte (2.171 su 3.392), il **67%** dei parchi e delle aree archeologiche (200 su 298), il **62%** dei monumenti e dei complessi monumentali (450 su 726), l'**80%** dei Comuni afferenti ai siti UNESCO (264 su 330) e il **73%** dei ristoranti stellati Michelin (288 su 395).

Percentuale di attrattori turistici in Comuni con meno di 30.000 abitanti, 2026.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati UNESCO e Istat, 2026.

Questa distribuzione configura un patrimonio che è, in larga misura, già radicato nei territori a minore densità turistica. La sua valorizzazione effettiva, tuttavia, dipende in misura determinante dalla **disponibilità di un'offerta ricettiva adeguata**: in assenza di strutture in cui pernottare, anche l'attrattore più significativo rischia di generare solo flussi di visitatori giornalieri, con ricadute economiche limitate e non strutturali sul territorio. Il turismo diffuso, per dispiegare appieno il proprio potenziale, richiede che alla distribuzione degli asset corrisponda una distribuzione e organizzazione altrettanto capillare dell'ospitalità.

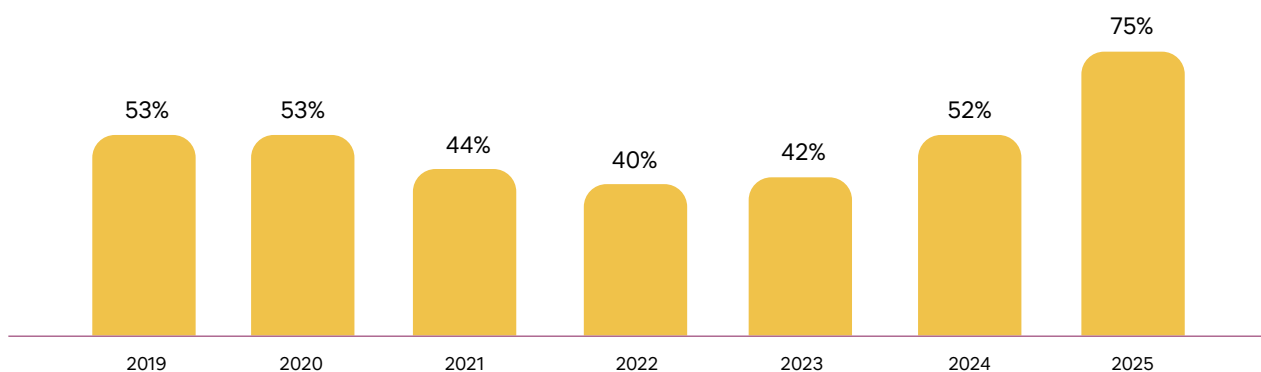
Il ruolo di Airbnb per la diffusione del turismo verso i piccoli Comuni



Airbnb svolge un ruolo abilitante per gli arrivi turistici e lo sviluppo del settore nei Comuni di minori dimensioni, attraendo flussi turistici nazionali e internazionali. Dal 2019 ad oggi si è osservata una progressiva espansione della dotazione di alloggi Airbnb nei piccoli Comuni italiani, a conferma di una crescente diffusione del turismo extra-alberghiero anche al di fuori delle principali destinazioni urbane e turistiche. Nel 2025, in particolare, **circa 3 Comuni italiani su 4 disponevano di almeno un alloggio disponibile sulla piattaforma**, e c.a. 2.300 Comuni hanno visto almeno raddoppiare la propria dotazione di alloggi Airbnb nel periodo 2019-2025.

La crescita risulta particolarmente significativa nei Comuni di minore dimensione: tra il 2019 e il 2025, gli alloggi Airbnb sono aumentati di **oltre il 150%**, con un contributo particolare ai Comuni di dimensione più ridotta: una crescita superiore al **220%** nei Comuni con meno di 5 mila abitanti e superiore al **140%** nei Comuni tra 5 mila e 10 mila abitanti.

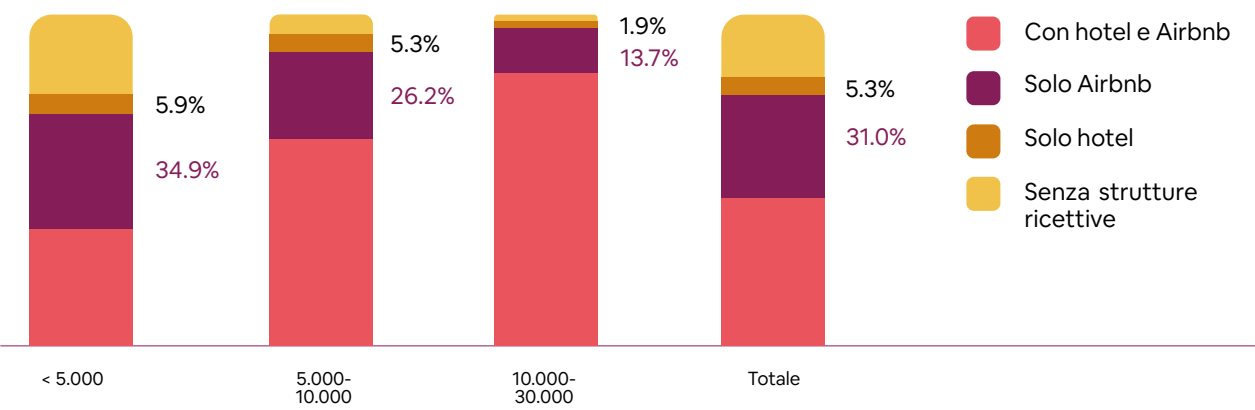
Quota di Comuni con meno di 30 mila abitanti in Italia con almeno un alloggio Airbnb (% sul totale), 2019-2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.

Il contributo di Airbnb assume un **rilievo ancora maggiore nei territori che non dispongono di alberghi o altre forme di ricettività tradizionale** e che rischierebbero quindi di rimanere esclusi o fortemente penalizzati rispetto ai flussi turistici. In questo contesto, Airbnb svolge una **funzione abilitante**, rendendo possibile l'attivazione di un'offerta ricettiva anche in aree prive di strutture alberghiere. Tale contributo cresce al diminuire della dimensione comunale: nei Comuni con meno di 5 mila abitanti, nel **34,9%** dei casi sono presenti solo alloggi Airbnb e nessun hotel, a fronte di appena il **5,9%** di Comuni in cui sono presenti solo hotel e non alloggi Airbnb; nei Comuni tra 5 mila e 10 mila abitanti, la quota di Comuni serviti esclusivamente da Airbnb è pari al **26,2%**, contro il **5,3%** servito esclusivamente da hotel; mentre nei Comuni tra 10 mila e 30 mila abitanti il dato si attesta al **13,7%**, rispetto all'**1,9%** dei Comuni in cui sono presenti solo hotel.

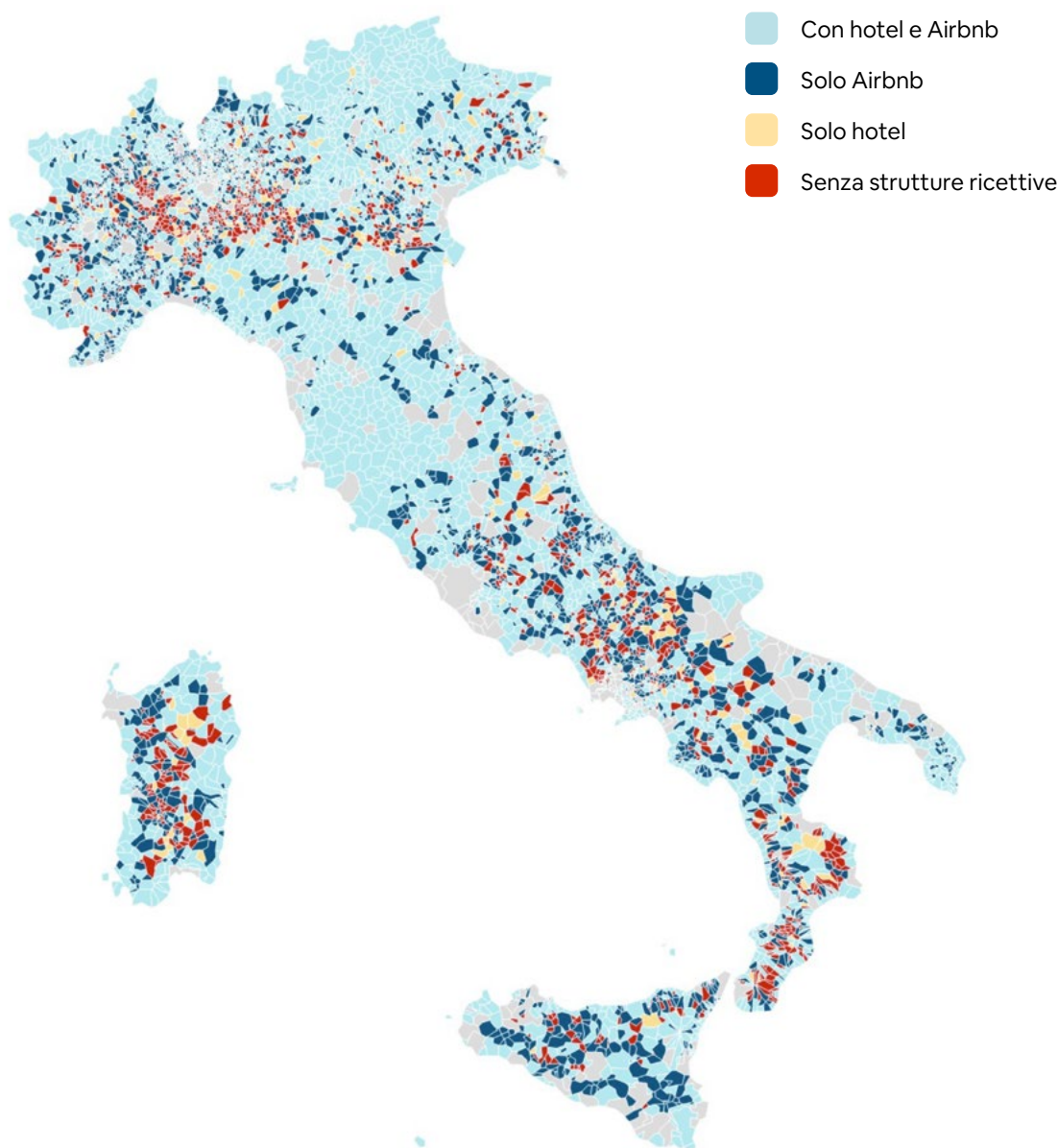
Comuni italiani per dotazione di strutture ricettive e dimensione comunale (% sul totale), 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.



Comuni italiani per dotazione di strutture ricettive, 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.

Alla progressiva crescita dell'offerta di alloggi Airbnb si è verificato un significativo incremento della domanda turistica intercettata dalla piattaforma e veicolata sul territorio: **negli ultimi 5 anni**, infatti, **il numero di arrivi turistici negli alloggi Airbnb è aumentato di quasi il +140%**, evidenziando una crescente capacità di attrazione e attivazione dei flussi turistici sul territorio. Un elemento particolarmente rilevante riguarda la **forte componente internazionale di questa domanda**: nel 2025, gli arrivi dall'estero rappresentano il **79,3%** del totale degli arrivi registrati negli alloggi Airbnb, un'incidenza superiore di **26 punti percentuali** rispetto alla media nazionale dell'ultimo anno disponibile, pari al **53%** nel 2024. Nell'ultimo anno, inoltre, gli arrivi turistici dall'estero negli alloggi Airbnb rappresentano l'**1,5%** del totale degli arrivi internazionali in Italia,

confermando il contributo della piattaforma non solo all'ampliamento dell'offerta ricettiva, ma anche alla capacità del Paese di intercettare domanda turistica straniera.

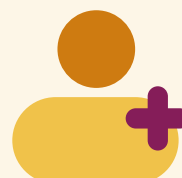
Attraverso il suo contributo incrementale ai flussi turistici nei piccoli Comuni italiani, la crescita di Airbnb in Italia genera valore e impatti multidimensionali a beneficio di una pluralità di stakeholder: **territori**, **host** e **viaggiatori**.



Il valore per
i territori



Il valore per
i proprietari
(host)



Il valore per
i viaggiatori
(guest)

Il valore generato per i territori



L'abilitazione di consumi turistici e la generazione di impatto economico a cascata nelle filiere dei territori

€836 milioni

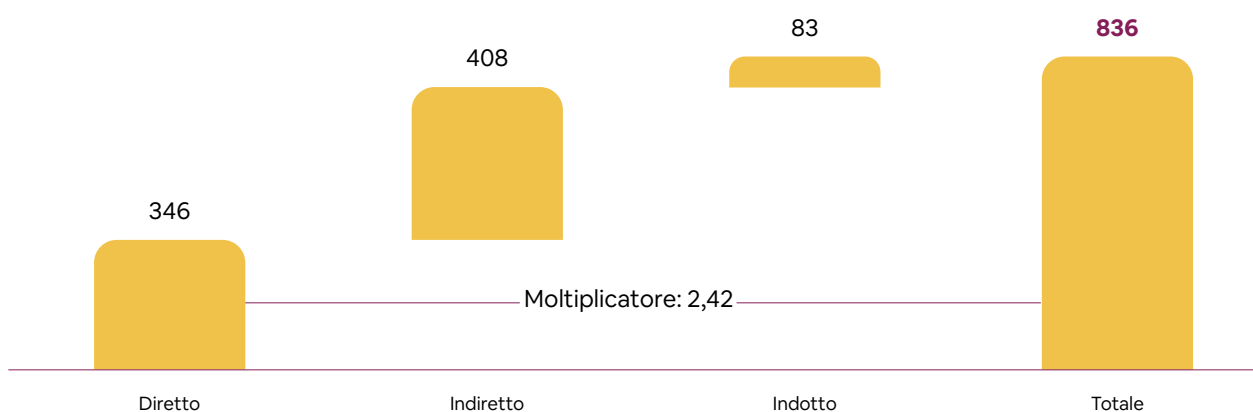
di impatto economico derivante dai consumi turistici dei guest di Airbnb in Italia, con un moltiplicatore di x2,42: per ogni euro di spesa turistica se ne attivano ulteriori 1,42 nelle filiere economiche dei territori



Nel 2025, le presenze turistiche generate da Airbnb hanno sostenuto **spese e consumi diretti nei Comuni italiani con meno di 30.000 abitanti per un valore pari a €346 milioni**. Di questi, la componente internazionale rappresenta la quota preponderante: il turismo dall'estero ha infatti attivato **€265 milioni** di spesa, pari al **77%** del totale.

L'impatto economico generato non si esaurisce tuttavia nella sola spesa diretta dei turisti, ma si propaga lungo il sistema economico attraverso effetti indiretti e indotti. Gli **impatti indiretti** derivano dall'attivazione delle filiere di fornitura a monte (ad esempio le spese per beni e servizi sostenute da un ristorante per servire la domanda turistica), mentre gli **impatti indotti** sono riconducibili ai consumi abilitati dal reddito generato lungo il processo economico (come nel caso delle spese di dipendenti dello stesso ristorante). A partire dai €346 milioni di impatto diretto, si genera così un giro d'affari complessivo diretto, indiretto e indotto pari a **€836 milioni**, corrispondente a un moltiplicatore economico di **2,42**: in altri termini, **per ogni euro di spesa turistica si attivano ulteriori €1,42 di attività economica nel Paese**. Questo equivale, in media, a circa €210.000 di giro d'affari aggiuntivo per ciascun piccolo comune.

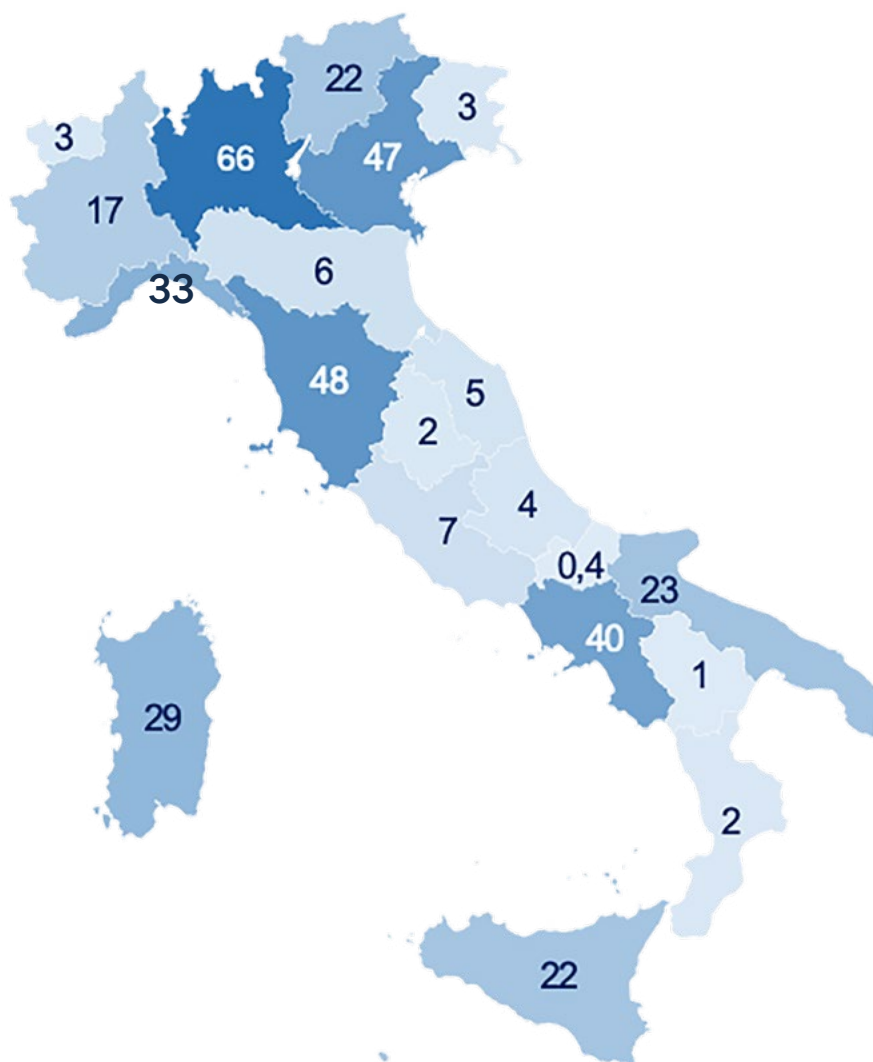
Impatto economico diretto, indiretto e indotto generato dai turisti Airbnb nei Comuni con meno di 30.000 abitanti (€ mln e moltiplicatore economico), 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.

A tale dinamica è inoltre associato un contributo significativo alla creazione di valore aggiunto: **l'impatto sul PIL nel 2025 è stimato pari a €379 milioni**.

PIL complessivamente generato dai turisti Airbnb diretti nei Comuni con meno di 30.000 abitanti (€ mln), 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.

L'attrazione di flussi turistici nei piccoli Comuni ha generato, al tempo stesso, un impatto significativo anche in termini occupazionali. Nel 2025, i consumi turistici associati alle presenze Airbnb nei Comuni italiani con meno di 30.000 abitanti hanno infatti sostenuto circa **4.600 occupati equivalenti a tempo pieno** (full-time equivalent) lungo l'intera catena del valore. Anche in questo caso, l'effetto non si limita alla sola occupazione direttamente attivata dalla spesa dei turisti, ma si estende alle filiere collegate e ai consumi generati dai redditi prodotti. Il **moltiplicatore occupazionale è pari a 1,9**: ciò significa che, **per ogni occupato direttamente sostenuto dai consumi turistici, vengono attivati ulteriori 0,9 occupati nell'economia**, confermando la capacità del turismo abilitato da Airbnb di generare ricadute diffuse non solo in termini di valore economico, ma anche di lavoro e vitalità territoriale.

Il contrasto allo spopolamento



+34 mila abitanti

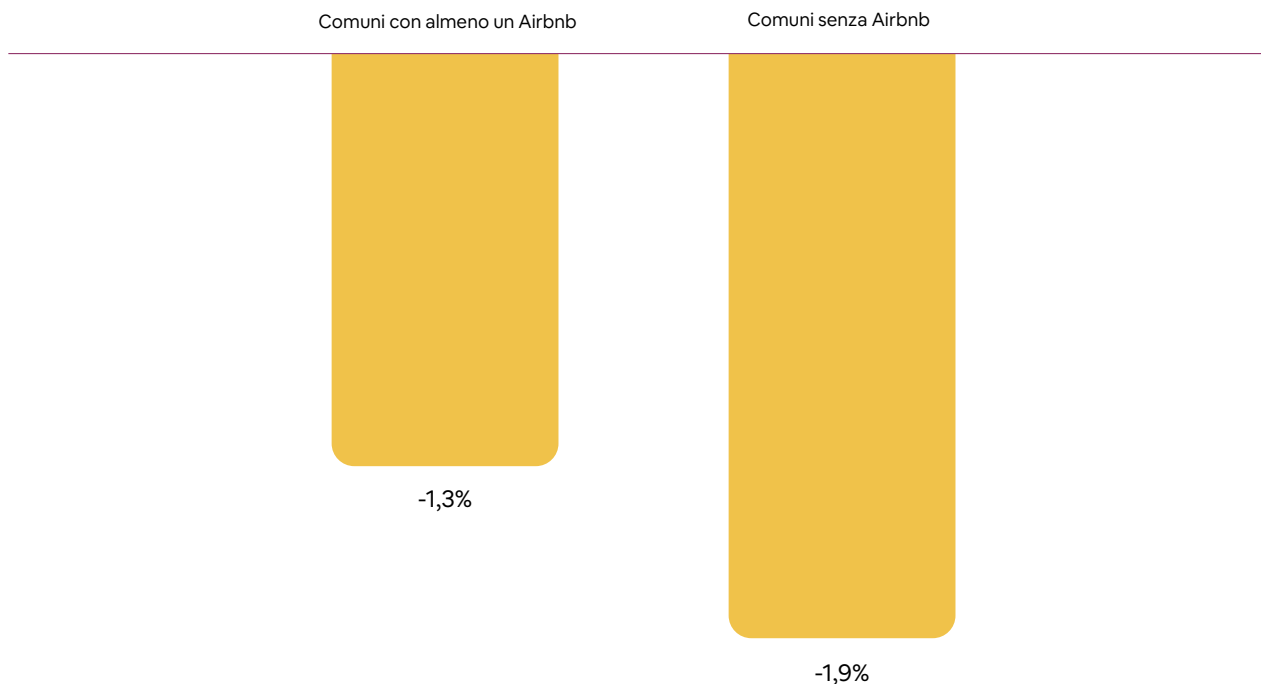
di saldo demografico positivo

generato da Airbnb nei piccoli comuni, un contributo a contrastare il loro progressivo spopolamento

La progressiva diffusione di Airbnb nei piccoli Comuni si inserisce in un contesto demografico particolarmente critico per il Paese. La popolazione italiana è infatti in calo e **il fenomeno dello spopolamento risulta più marcato proprio nei Comuni di minore dimensione**: tra il 2019 e il 2024, la popolazione si è ridotta del **-3,5%** nei Comuni con meno di 5 mila abitanti, del **-1,1%** nei Comuni tra 5 mila e 10 mila abitanti e del **-0,5%** nei Comuni tra 10 mila e 30 mila abitanti. In questo quadro, la presenza di Airbnb contribuisce a rafforzare la vivacità economica e sociale dei territori, abilitando nuovi flussi turistici, sostenendo l'economia locale e creando condizioni più favorevoli alla permanenza o all'attrazione di popolazione.

Tra il 2019 e il 2024, infatti, nei Comuni con almeno un alloggio disponibile sulla piattaforma Airbnb la riduzione della popolazione è stata **pari al -1,3%, contro il -1,9% registrato nei Comuni privi di alloggi**.

Variazione media della popolazione comunale (% , Comuni con meno di 30.000 abitanti), 2019-2024.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb e Istat, 2026.

L'analisi realizzata sui dati forniti da Airbnb evidenzia che a una maggiore presenza di Airbnb è associata una **riduzione del rischio di spopolamento**: tale effetto positivo sulla dinamica demografica non si osserva tuttavia in modo immediato, ma tende a manifestarsi a partire dal terzo anno dall'insediamento del primo listing, coerentemente con il tempo necessario affinché l'introduzione di Airbnb produca effetti più strutturali sul territorio, quali l'adattamento dell'offerta turistica, la riorganizzazione dell'economia locale e l'attivazione di servizi complementari.

Per analizzare in modo scientifico il fenomeno, è stato costruito un modello econometrico ad hoc, che evidenzia come nei piccoli Comuni **una crescita dell'1% dei listing Airbnb sia associata a una variazione della popolazione pari a +0,3%**. Considerando gli oltre 5.000 Comuni in cui la dotazione di alloggi Airbnb è aumentata nel periodo, tale dinamica si traduce in un **saldo demografico positivo** stimato pari a circa **34.000 abitanti aggiuntivi**.

Il valore generato per i proprietari (host)



La mancata perdita di valore immobiliare



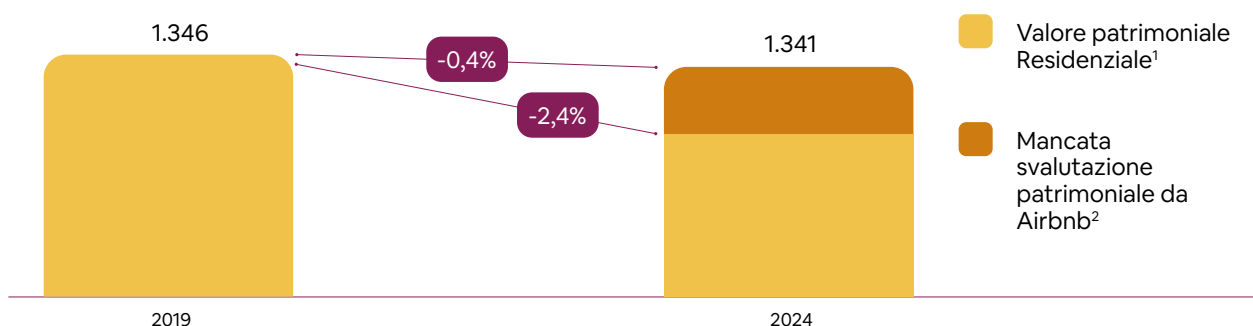
Il contesto in cui si inserisce l'analisi dell'impatto patrimoniale di Airbnb nei piccoli Comuni è quello di un mercato immobiliare residenziale sotto pressione. Tra il 2019 e il 2024, i **prezzi degli immobili residenziali** nei Comuni italiani con meno di 30mila abitanti hanno registrato una **contrazione generalizzata**, riducendo il valore complessivo dello stock immobiliare da **€1.346 miliardi a €1.314 miliardi**, con una perdita netta di **€32 miliardi (-2,4%)**. Tale dinamica

riflette l'insieme delle tendenze strutturali già evidenziate - spopolamento, deprezzamento commerciale, contrazione del reddito - e colpisce in modo particolarmente marcato i Comuni di dimensione minore, dove la domanda di acquisto è più debole e il mercato è meno liquido.

In questo quadro, la crescita di Airbnb ha esercitato un effetto di contenimento della svalutazione immobiliare, statisticamente rilevante e misurabile. Un'analisi econometrica condotta su panel di Comuni italiani nel periodo 2019-2024 evidenzia come i territori con una maggiore diffusione della piattaforma Airbnb abbiano registrato una **minore perdita di valore immobiliare** rispetto a Comuni con analoga struttura demografica ed economica ma con minore presenza di Airbnb. È importante sottolineare che tale effetto non si manifesta come una rivalutazione degli immobili - i prezzi nei piccoli Comuni sono comunque diminuiti nel periodo considerato - bensì come un **rallentamento della svalutazione**: la piattaforma ha contribuito a preservare parte del valore preesistente. Applicando il coefficiente stimato dal modello econometrico allo stock residenziale dei Comuni con presenza attiva della piattaforma nel periodo considerato, il valore immobiliare preservato grazie ad Airbnb è stimato in **circa €27,1 miliardi**.

Il risultato netto è una **perdita effettiva di valore pari a soli €4,9 miliardi** (-0,4% vs 2019), contro i **€32 miliardi** che si sarebbero materializzati in assenza della crescita della piattaforma: un effetto di attenuazione di circa **6 volte**.

Valore dello stock immobiliare residenziale nei piccoli Comuni italiani e contributo di Airbnb alla mancata svalutazione (miliardi di euro), 2019 e 2024.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb, Agenzia delle Entrate – OMI e Istat, 2026.

L'intensità di questo beneficio patrimoniale non è, peraltro, uniforme rispetto al grado di diffusione di Airbnb nel territorio. L'analisi per quintile di intensità - misurata in listings attivi ogni 1.000 abitanti - rivela la presenza di un **"effetto scoperta"**: quando Airbnb passa da una presenza marginale a una presenza locale riconoscibile, l'impatto sui prezzi immobiliari raggiunge il picco, con una variazione del prezzo al m² associata alla diffusione della piattaforma di circa **+14%**. **L'effetto si riduce progressivamente nei territori dove la piattaforma è già ampiamente diffusa**, seguendo una curva decrescente coerente con una logica di rendimenti marginali.

1 Stima derivante dal prodotto tra superficie residenziale e prezzi medi di vendita per categoria catastale e comune, con base fissa mq 2019 per isolare effetti di prezzo.

2 Valorizzazione stimata applicando il coefficiente del modello econometrico allo stock residenziale dei soli Comuni con presenza attiva di Airbnb nel periodo 2019-2024 (listings > 0).

Nei Comuni sotto i 30mila abitanti, pertanto, l'effetto patrimoniale di Airbnb è **massimo nelle fasi iniziali di insediamento**, quando il segnale di attrattività turistica inviato al mercato è ancora nuovo e la scoperta del territorio da parte dei visitatori si traduce più rapidamente in rivalutazione delle aspettative sui valori immobiliari.

Il contributo al reddito per effetto dei ricavi da locazioni brevi

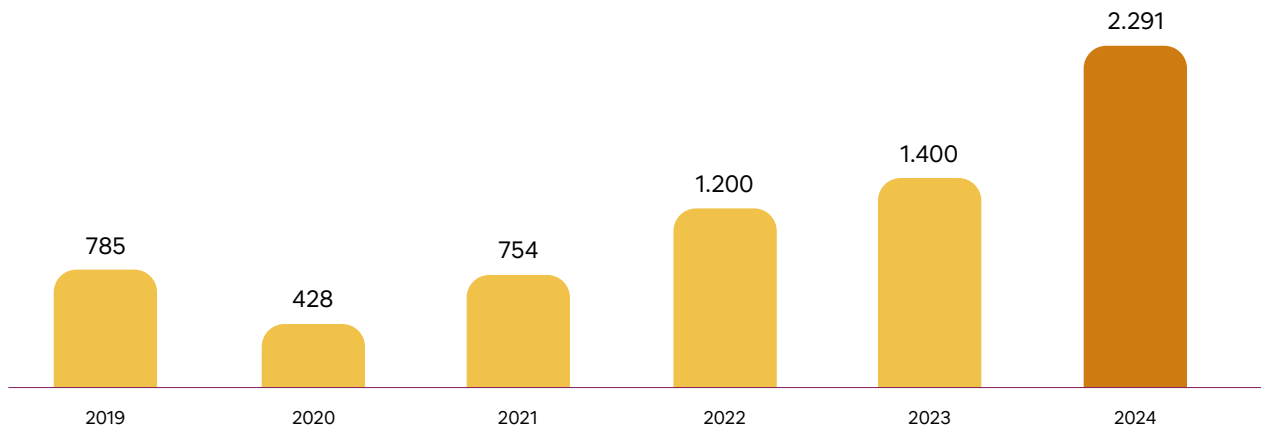


L'impatto di Airbnb sui piccoli Comuni si manifesta non solo a livello aggregato - in termini di flussi economici e valore immobiliare - ma anche, in modo diretto e misurabile, **a livello dei singoli proprietari/host** che scelgono di mettere a disposizione il proprio immobile attraverso la piattaforma. In un contesto in cui i redditi da lavoro nei piccoli Comuni risultano strutturalmente inferiori rispetto ai centri maggiori e hanno registrato un andamento sostanzialmente stagnante nel periodo 2019-2023, il reddito generato tramite Airbnb ha rappresentato per molti host una **forma concreta di integrazione economica**.

Tra il 2019 e il 2024, **l'incasso medio lordo degli host di Airbnb nei Comuni italiani** con meno di 30mila abitanti è più che raddoppiato, con un tasso annuo di crescita composto (CAGR) del **+21,9%**. Mettendo in relazione questo incremento con il reddito imponibile medio degli stessi Comuni - pari

a €21.123 - emerge che i **ricavi da locazione breve hanno consentito in media un'integrazione del reddito complessivo lordo pari al +28%**. Si tratta di un contributo di portata significativa, tanto più rilevante se considerato nel contesto di un periodo in cui i salari reali italiani hanno registrato un **calo di circa il -1%**: in altri termini, mentre il potere d'acquisto da lavoro dipendente si erodeva, il reddito generato tramite Airbnb ha non solo compensato questa perdita, ma ha prodotto un'integrazione economica netta per le famiglie degli host dei piccoli Comuni.

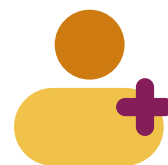
Reddito netto degli host di Airbnb nei Comuni italiani con meno di 30.000 abitanti (euro), 2019–2024.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Airbnb, Agenzia delle Entrate e fonti varie, 2026.

Al netto dei costi della piattaforma, dei costi operativi e della tassazione applicabile, il reddito netto degli host ha seguito una traiettoria di crescita analoga, abilitando un incremento dei consumi delle famiglie interessate che si è, a sua volta, propagato nell'economia locale. L'effetto complessivo si configura quindi come una forma di redistribuzione del valore generato dai flussi turistici direttamente in capo ai proprietari-residenti, con ricadute positive tanto sul piano individuale - in termini di **capacità di risparmio e consumo** - quanto su quello territoriale, contribuendo a mantenere **vitalità economica in comunità che altrimenti avrebbero subito in misura ancora più pronunciata gli effetti dello spopolamento e della contrazione del reddito.**

Il valore generato per i viaggiatori (guest)



La possibilità di fruire appieno del patrimonio culturale e paesaggistico italiano

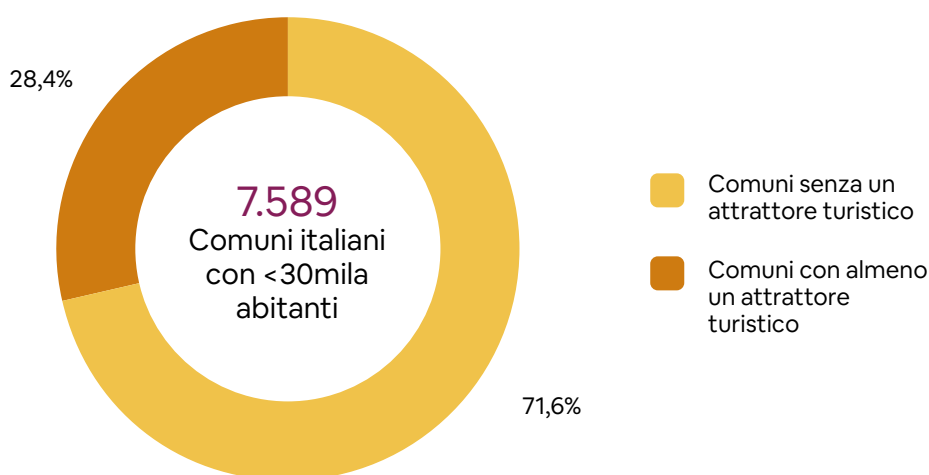


In un contesto in cui il sistema turistico nazionale presenta ancora una forte concentrazione dei flussi verso pochi grandi poli attrattivi e una marcata stagionalità, la **disponibilità di soluzioni di ospitalità alternative e distribuite sul territorio può contribuire ad ampliare la geografia dell'offerta turistica italiana**, rendendo più accessibili destinazioni che, pur disponendo di asset culturali, paesaggistici ed esperienziali di valore, non sempre sono

pienamente integrate nei circuiti turistici tradizionali. In questo senso, la presenza di alloggi disponibili sulla piattaforma non rappresenta soltanto un ampliamento quantitativo della capacità ricettiva, ma svolge una funzione abilitante per la fruizione del patrimonio culturale e paesaggistico italiano.

In dettaglio, nel 2025 in Italia si contano **7.589 Comuni con <30mila abitanti**. Tra questi, il **28,4% dispone di almeno un attrattore turistico**, tra cui musei e gallerie d'arte, aree e parchi archeologici, monumenti e complessi monumentali, Comuni Bandiera Arancione, Comuni afferenti a siti patrimonio UNESCO, ristoranti stellati e località incluse nella lista dei “Borghi più belli d'Italia”; asset potenzialmente rilevanti per l'attrazione turistica, ma anche come tali asset siano spesso distribuiti in territori caratterizzati da scala ridotta, minore densità infrastrutturale e maggiore difficoltà di accesso ai flussi turistici consolidati.

Comuni italiani <30mila abitanti con (e senza) almeno un attrattore turistico (% sul totale), 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Istat, UNESCO e fonti varie, 2026.

La presenza di un attrattore turistico non è di per sé sufficiente a generare sviluppo turistico. Perché un territorio possa trasformare il proprio patrimonio in domanda effettiva, è necessario che esistano **condizioni abilitanti** adeguate: accessibilità, riconoscibilità dell'offerta, promozione, servizi al visitatore e, soprattutto, **disponibilità di strutture ricettive**. In assenza di una dotazione minima di ospitalità, il rischio è che l'attrattore resti un asset sottoutilizzato, capace di generare visite giornaliere o flussi marginali, ma non presenze turistiche e quindi ricadute economiche più strutturate sul territorio.

Muovendo da questo assunto, TEHA ha realizzato un'analisi di dettaglio sulla disponibilità di strutture ricettive nel cluster di comuni italiani con meno di 30mila abitanti con almeno un attrattore turistico, incrociando i **dati geografici degli asset turistici** con quelli di **dotazione ricettiva**.

Dall'analisi emerge come Airbnb svolga un ruolo fondamentale per la **scoperta delle attrazioni turistiche presenti nei comuni di piccola dimensione**: il **22,9% di questi comuni, infatti, presenta un'offerta ricettiva unicamente costituita da alloggi Airbnb**. Rispetto all'offerta di

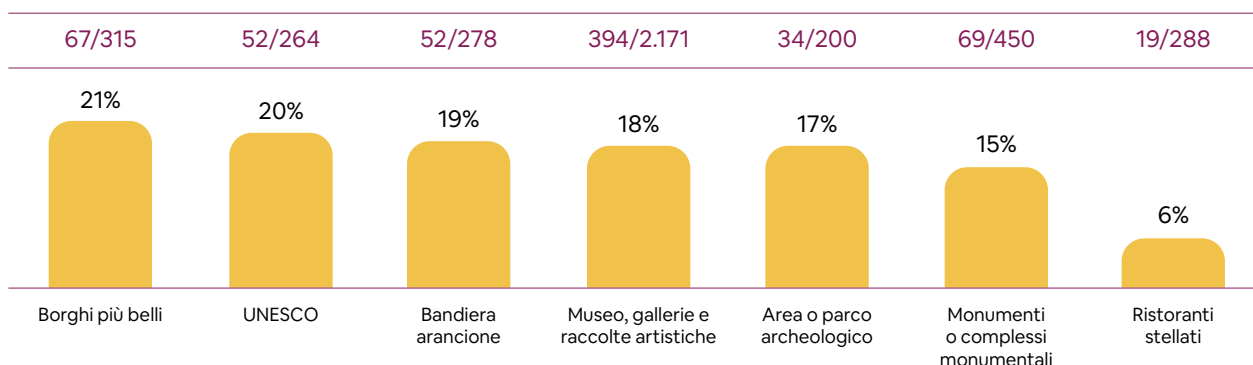
hotel, perlopiù assente nei comuni di minor dimensione, tale contributo risulta inoltre **7,4 volte superiore** (22,9% vs 3,1%)³.

Il contributo abilitante di Airbnb è inoltre crescente al diminuire della dimensione comunale anche con riferimento ai comuni con attrattori turistici. Tra i **Comuni con attrattori turistici e <5mila abitanti**, infatti, **quasi un terzo (29,6%) dei Comuni dispone esclusivamente di alloggi Airbnb**, a fronte di appena il **4,1%** che dispone esclusivamente di hotel. Tra i Comuni attrattivi con una popolazione compresa **tra 5mila e 10mila abitanti**, la quota di Comuni serviti unicamente da Airbnb è pari al **18,8%**, rispetto al **2,1%** servito solo da hotel. Anche nei Comuni **tra 10mila e 30mila abitanti**, dove la dotazione ricettiva tende naturalmente a essere più strutturata, Airbnb mantiene una funzione autonoma di presidio dell'offerta: l'**8,1%** dei Comuni attrattivi di questa fascia dimensionale può contare solo su Airbnb, contro l'**1,1%** servito esclusivamente da hotel.

Complessivamente, nel 2025 la piattaforma ha facilitato, ai viaggiatori nazionali e internazionali, la fruizione e la scoperta di **688 asset turistici del Paese, pari al 17,3% del totale nazionale** degli attrattori considerati⁴. Il contributo riguarda ciascuna delle diverse categorie di attrattori turistici.

In particolare, Airbnb ha abilitato la visibilità e la fruizione turistica per **67 tra i “Borghi più belli d'Italia”**, pari al **21,3%** del totale nazionale (315), **52 comuni afferenti ai siti UNESCO**, pari al **19,8%** del totale nazionale (264), **52 comuni Bandiera Arancione**, pari al **18,7%** del totale nazionale (278), **394 musei, gallerie e raccolte artistiche**, pari al **18,2%** del totale (2.171), **34 aree o parchi archeologici**, pari al **17,1%** del totale (200), **69 monumenti o complessi monumentali**, pari al **15,4%** del totale (450), **19 ristoranti stellati**, pari al **6,5%** del totale (288).

Attrattori turistici in comuni in cui si può alloggiare solo tramite Airbnb (% sul totale e valori assoluti), 2025.



Fonte: elaborazione TEHA Group su dati Istat, UNESCO e fonti varie, 2026.

In termini di flussi turistici, nel 2025 il contributo abilitante di Airbnb si è tradotto in **turismo incrementale nei piccoli comuni con attrattori turistici per un valore complessivo pari a quasi 250mila presenze** e oltre **60mila arrivi**, di cui **50mila dall'estero**.

³ A completamento del quadro, il 67,6% dei Comuni analizzati presenta una compresenza di offerta ricettiva di hotel e alloggi Airbnb e il 6,4% non presenta offerta ricettiva.

⁴ All'interno dei piccoli comuni (<30mila abitanti).



Nota metodologica e fonti

Il presente rapporto è stato elaborato a partire da dati proprietari messi a disposizione da Airbnb e da informazioni tratte da database pubblici.

In particolare, ove non diversamente indicato, le analisi fanno riferimento ai database Istat.

L'analisi input-output è stata sviluppata a partire dalle matrici SIOT elaborate da Istat, al fine di stimare gli effetti economici diretti, indiretti e indotti generati dalla spesa turistica abilitata da Airbnb.

