

La casa che non c'è più: dal boom delle locazioni transitorie alla fuga dei residenti, i 5 fattori che stanno cambiando le città di Elena Tebano

In dieci anni gli affitti a lungo termine sono crollati del 35% e c'è stato il boom degli affitti brevi. Turismo e piattaforme digitali spingono i prezzi e rendono più difficile trovare casa (Fonte: <https://www.corriere.it/> 24 novembre 2026)



All'inizio del mese la Commissione europea ha annunciato nuove misure contro l'esplosione degli affitti brevi nelle città turistiche. La proposta, che dovrà essere concordata con i Paesi dell'Ue e il Parlamento europeo nei prossimi mesi prima di poter diventare legge, fornisce un primo quadro comune per armonizzare provvedimenti diversi presi finora da città come [Parigi](#), [Barcellona e Venezia ed evitare i ricorsi di aziende come Airbnb contro le restrizioni](#). La Commissione ha elaborato dei criteri "oggettivi" e circostanziati da cui far dipendere la possibilità di mettere dei limiti agli affitti turistici, per esempio se il rapporto prezzo/reddito è elevato o se si è registrata una tendenza al rialzo negli ultimi 10 anni. Non c'è dubbio che sui criteri si discuterà molto nei prossimi mesi.

Tema politicamente esplosivo

Quello della casa, come dimostrano il [successo della sinistra radicale a Berlino](#) o le proteste contro i turisti a Barcellona, è un tema politicamente esplosivo. Gli affitti brevi, peraltro, sono solo una parte del problema e solo una parte del problema degli affitti per non residenti, che negli ultimi anni sono aumentati molto. Un'analisi sui propri annunci in tutta Italia fatta dal portale immobiliare Idealista mostra che, anche escludendo gli affitti brevi (quelli per intendersi

inferiori a un mese di tempo, che si prenotano tramite siti come Airbnb), le altre tipologie di affitti a termine sono molto aumentate negli ultimi dieci anni.

Le società che gestiscono portafogli di appartamenti

Tra il 2016 e il 2026 il numero totale di annunci di case in affitto in Italia è rimasto pressoché uguale, ma l'offerta della locazione di lungo termine (cioè con contratti di quattro anni rinnovabili per altri quattro o di tre anni rinnovabili per due) si è ridotta del 34,8%, oltre un terzo in meno. **Invece la quota di annunci in locazione transitoria (cioè tra 1 e 18 mesi) è passata dall'1,6% al 31,4%.**

La diffusione di internet ha reso più facile e lucrativo trovare persone disposte ad affittare case per qualche mese. **Gli affitti turistici e quelli a breve termine sono diventati da pratiche informali e di piccola scala a un vero e proprio business strutturato**, sostenuto dalle piattaforme digitali e dalla gestione professionale degli immobili. Non si tratta più soltanto del proprietario che affitta occasionalmente una stanza o la casa durante le vacanze. Esistono società che gestiscono portafogli di appartamenti e strumenti che consentono di modificare rapidamente i prezzi in base alla domanda ottimizzando i ricavi.

La differenza tra affitti brevi e a lungo termine

Dieci anni fa la differenza di prezzo tra affitti a lungo termine e affitti transitori era molto più bassa, almeno sugli annunci. **Oggi è decisamente più alta.** «Il canone medio della locazione transitoria si attesta a 21,6 euro al metro quadro al mese, contro i 14,5 euro/mq del lungo termine, un differenziale che dieci anni fa era molto più contenuto (9,9 euro/mq per la transitoria contro 8,8 euro/mq per gli affitti tradizionali)» nota Idealista. **La conseguenza è che chi ha uno stipendio da operaio o impiegato fa molta fatica a trovare case in affitto a prezzi accessibili nelle metropoli o in certe località turistiche:** in Liguria, per esempio, per i proprietari è più conveniente dare in affitto una casa ai turisti tre o quattro mesi all'anno nella stagione balneare che ai residenti per più anni. Ma, se gli affitti diventano troppo cari, sia le grandi città che le destinazioni turistiche fanno fatica a mantenere al proprio interno lavoratori essenziali, come insegnanti, infermieri, autisti.

La modifica dello spazio urbano e i grandi movimenti turistici

[Una ricerca su Cagliari, Catania e Lecce](#) mostra come la turistificazione abbia modificato progressivamente lo spazio urbano anche in luoghi che non hanno i volumi di Venezia o Roma. A Lecce, per esempio, **gli annunci di affitti brevi sono passati da poco più di 100 nel 2012 a oltre 2.200 nel 2024.** La disponibilità di appartamenti in affitto è solo uno dei fattori che attirano sempre più turisti nelle città: un altro, fondamentale, è l'offerta di voli a basso costo. E infatti, [come ha notato di recente il New York Times](#), l'Europa mostra di essere bicefala perché da una parte prevede restrizioni agli affitti turistici, dall'altra amplia gli aeroporti per fare arrivare

sempre più turisti, come sta succedendo a Barcellona, Venezia, Atene, Madrid, Bilbao o Amsterdam. Al contempo Venezia sta valutando di aumentare il costo del ticket per i turisti, alzandolo fino a 30 euro e imponendolo per un periodo più lungo dell'anno. Intanto solo questa estate l'Italia ha registrato oltre 276 milioni di presenze tra giugno e agosto, circa 5,5 milioni in più dell'estate precedente.

La finanziarizzazione della casa

Tutto questo ha portato alla «finanziarizzazione della casa» come spiega [uno studio pubblicato ad aprile sulla rivista European Urban and Regional Studies](#). L'abitazione viene considerata sempre più non per il suo valore d'uso – il fatto che qualcuno possa viverci – ma come un bene dal quale ricavare reddito. I prezzi aumentano e il diritto all'abitare passa in secondo piano. Secondo gli autori dello studio, questo fenomeno è stato particolarmente marcato nell'Europa meridionale, dove ci sono economie storicamente legate alle costruzioni e al turismo, mercati del lavoro precari e un ruolo importante della proprietà immobiliare privata. **Dopo la crisi finanziaria del 2008, molti governi hanno puntato ancora di più sul turismo, sulla valorizzazione immobiliare e sull'attrazione di capitali** esterni come strumenti di ripresa economica. Il turismo è stato incoraggiato dalle politiche pubbliche, che però non avevano previsto le conseguenze dell'overtourism.

Il turista è l'ultimo anello di una catena molto più lunga. Ma proprio per questo è fondamentale che la politica e le istituzioni se ne occupino per creare un'economia più sostenibile, per tutti.