



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

# Challenges and Effects of Short-Term Rental Regulation: A Counterfactual Assessment of European Cities

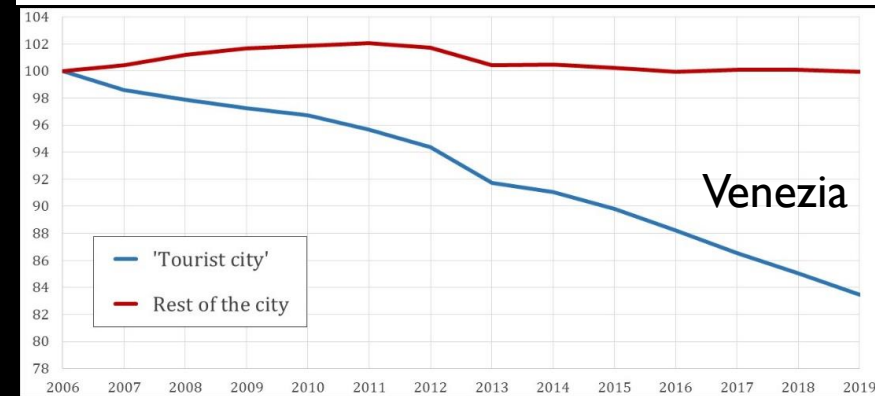
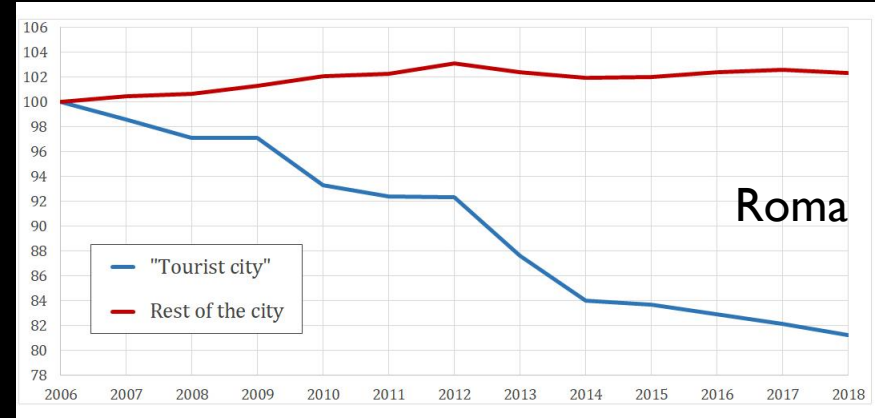
Gianluca Bei & Filippo Celata

*From and around the article: Bei G., Celata F. (2023) **Challenges and effects of short-term rental regulation.** *Annals of Tourism Research* (in print)*

# The negative effects of the short-term rentals' explosion

- Availability of housing units for long-term and mid-term (e.g. students) rentals.
- Depopulation of touristic cities' cores - - - - ->
- Housing affordability and 'tourism-led' gentrification.
- Neighbourhood changes and inhabitants' sense of alienation.
- Value extraction and the geographies of tourism intermediation
- 'Regulated deregulation' and tax evasion

Population variation: 'tourist city' vs. rest of the city, 2006-2018



Correlation between population variation and airbnbification: Roma: -0,70\*\*, Venezia: -0,90\*\*



Celata & Romano (2022) Overtourism and online short-term rentals platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*.

Celata, Capineri & Romano (2020). A room with a (re) view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*,

Celata, Hendrickson & Sanna (2017) The sharing economy as community marketplace? Trust, reciprocity and belonging in peer-to-peer accommodation platforms. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*.

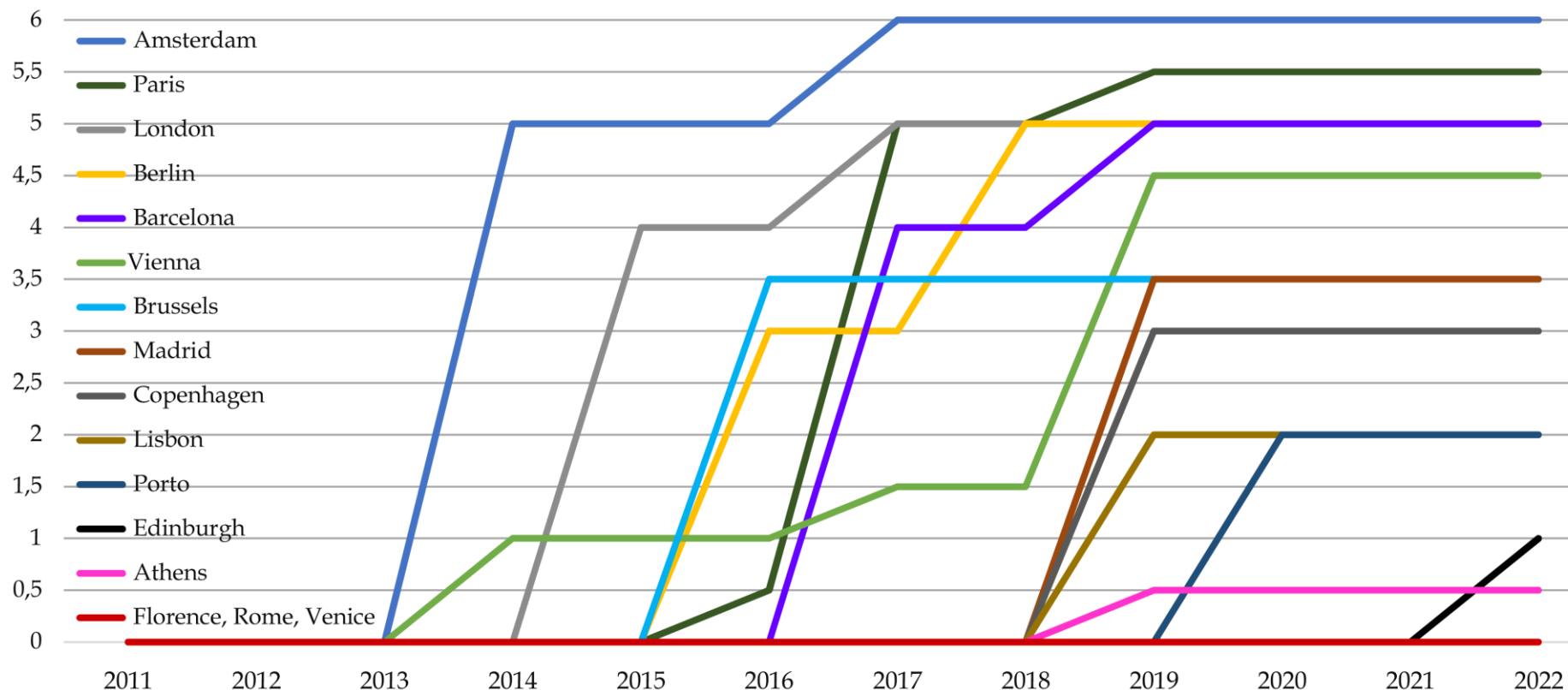
# Regulations of short-term rentals in 16 European cities

City	Time-Cap	Residence obligation	Zonal restrictions	Authorization from other parties	Cooperation with / obligations for platforms
<b>Amsterdam</b>	60 days (from 2020: 30 days)	Yes	No (only from 2020)	Landlord; condominium association, bank/insurer	Sharing data / block irregular listings (interrupted)
<b>Barcelona</b>	No	No	Yes (limited in special zones)	Landlord; condominium association	Sharing data/ block irregular listings
<b>Berlin</b>	90 days	Yes	Yes (few licenses in more touristic districts)	Landlord	No
<b>Brussels</b>	120 days (if primary residence)	No	No	Landlord; condominium association	Obligation to share data
<b>Copenhagen</b>	70 days (100 days on collaborative platforms)	Yes	No	No	Sharing data for tax purposes
<b>London</b>	90 days	No	Yes (few licenses in more touristic boroughs)	Bank/insurer/freeholder	Block irregular listings
<b>Madrid</b>	No	No	Yes (in central areas only if independent entrance)	Condominium association	Obligation to share data (interrupted)
<b>Paris</b>	120 days	Yes	No (recent proposal)	Landlord; condominium association	Obligation to share data and block irregular listings
<b>Vienna</b>	No	Yes	Yes (prohibited in specific zones)	Landlord; condominium association	Obligation to share data and block irregular listings
<b>Athens</b>	No	No	No	No	Obligation to share data and block irregular listings
<b>Edinburgh</b>	No	No	No	No	No
<b>Florence</b>	No	No	No	No	Tourist tax collection
<b>Lisbon</b>	No	No	No (only from Nov 2019)	No	Tourist tax collection
<b>Porto</b>	No	No	No (only from Jan 2020)	No	Tourist tax collection
<b>Rome</b>	No	No	No	No	Tourist tax collection
<b>Venice</b>	No	No	No	No	Tourist tax collection

 Regulated cities
 Unregulated cities

Source: based on Colomb & de Souza, 2021; Scottish Government, 2019, 2022; von Briel & Dolnicar, 2021; Hübscher & Kallert, 2022; Nieuwland & Van Melik, 2020; Airbnb help Center, 2022; Airbnb News, 2019, 2022; Camara Municipal de Lisboa, 2022; Camara Municipal de Porto, 2022; Municipality of Venezia, 2022; Metropolitan City of Firenze, 2019; AADE, 2022; Guest Ready, 2022; Greater London Authority, 2022; Regione Toscana, 2020; Regione Veneto, 2022; City of Edinburgh Council, 2022.

# Degree of stringency of short-term rental regulations in 16 European cities, 2011-2022



Source: based on Colomb & de Souza, 2021; Scottish Government, 2019, 2022; von Briel & Dolnicar, 2021; Hübscher & Kallert, 2022; Nieuwland & Van Melik, 2020; Airbnb help Center, 2022; Airbnb News, 2019, 2022; Camara Municipal de Lisboa, 2022; Camara Municipal de Porto, 2022; Municipality of Venezia, 2022; Metropolitan City of Firenze, 2019; AADE, 2022; Guest Ready, 2022; Greater London Authority, 2022; Regione Toscana, 2020; Regione Veneto, 2022; City of Edinburgh Council, 2022.

# The counterfactual assessment of short-term rental regulation

*Data:* monthly data on listings scraped from Airbnb.com for 16 European cities, 2013-2019

Longitudinal panel of unbalanced time cross-sectional data with a staggered adoption of treatment

*Counterfactual assessment models:* two-way fixed-effect + fixed effect counterfactual estimator

*Dependent variables:*

- 1) **Pressure:** number of listings on Airbnb.com for entire apartments.
- 2) **Composition:** ratio between entire apartments and 'shared rooms' in residential apartments ('home-sharing') listed on Airbnb.com.
- 3) **Professionalization:** percentage of hosts managing more than one listing (multi-hosting, property managers, 'corporate hosts').
- 4) **Spatial concentration:** degree of spatial clustering of listings for entire apartments in the city (average nearest neighbor)

# The impact of short-term rental regulation in European cities on *pressure* (number of listings per entire apartment), *composition* (entire apartments/shared rooms ratio), and *professionalization* (multi-hosting)



+ test of additional impact of specific limitations (time-cap, zoning, cooperation with booking platforms) by adding their adoption/non-adoption as a dummy covariate



# Riabitare il centro

**Regolamentare gli affitti brevi  
nelle zone ad alta tensione abitativa**

Roma 24 Maggio 2022

Centro Congressi d'Ateneo Sapienza

Via Salaria 113

## Programma

Ore 11:00

**Introduzione** Giacomo-Maria Salerno, Sapienza Università di Roma

**Politiche di regolamentazione degli affitti brevi nelle città europee**  
Francesca Artioli, Université Paris Est

**Esiti della regolamentazione degli affitti brevi nelle città europee**  
Filippo Celata e Gianluca Bei, Sapienza Università di Roma

**Il quadro normativo italiano sugli affitti brevi tra Unione europea,  
Stato e Regioni**  
Giacomo Menegus, Università di Macerata

**Riabitare il centro: politiche urbane e strumenti urbanistici**  
Laura Fregolent, IUAV Venezia

Ore 14:30

**La proposta di legge per la regolazione delle locazioni brevi**  
Osservatorio civico sulla casa e la residenza, Venezia

**Tavolo di confronto tra assessori comunali, consiglieri regionali  
e parlamentari (elenco in aggiornamento)** | Introduce e coordina:  
Laura Lieto (Assessore all'urbanistica, Napoli) | Hanno confermato  
la loro presenza: Pierpaolo Baretta (Assessore al bilancio, Napoli),  
Lorenza Bonaccorsi (Presidente del I Municipio di Roma), Marta  
Bonafoni (Consigliera regionale, Lazio), Simonetta Cenci (Assessore  
all'urbanistica, Genova), Massimiliano De Martini (Assessore  
all'Urbanistica, Venezia), Pierfrancesco Maran (Assessore alla casa e  
piano quartieri, Milano), Giovanni Andrea Martini (Consigliere comunale,  
Venezia), Deborah Onisto (Consigliera comunale, Venezia), Alessandro  
Onorato (Assessore ai grandi eventi, sport e turismo, Roma), Elena  
Ostanel (Consigliera regionale, Veneto), Giancarlo Tancredi (Assessore  
alla rigenerazione urbana, Milano), Roberta Toffanin (Senatrice), Orietta  
Vanin (Senatrice), Silvia Calastri e Giulia Santone (Settore Politiche  
abitative, Comune di Bologna), Manuela Bonora (Settore Attività  
produttive e turismo, Città Metropolitana di Bologna)

L'iniziativa, a cura di F. Celata, A. Esposito, D. Festa, G. Menegus e G.M. Salerno, è organizzata da Alta Tensione Abitativa, comitato promotore di una proposta di legge sulle locazioni brevi, dalla rete SET, dal gruppo di ricerca Short-Term City e dal Dipartimento MEMOTEF dell'Università La Sapienza [info@altatensioneabitativa.it](mailto:info@altatensioneabitativa.it)

DIPARTIMENTO DI METODI E MODELLI  
PER L'ECONOMIA IL TERRITORIO E LA FINANZA  
MEMOTEF



## Proposta di legge Alta Tensione Abitativa

### Da Firenze a Milano, undici Comuni chiedono una legge per regolare gli Airbnb. Ecco la proposta

di Eleonora Capelli

*A Bologna l'incontro tra gli amministratori delle città che hanno i centri storici 'presi in ostaggio' dagli affitti brevi turistici*

06 APRILE 2023 ALLE 12:24

2 MINUTI DI LETTURA



Servizio | **Accoglienza**



## Ddl affitti brevi: «Minimo due notti nei comuni turistici e sanzioni agli abusivi»

Il disegno di legge Santanchè – condiviso con gli operatori del settore – punta su un codice identificativo nazionale e a disciplinare la figura dei property manager. Obiettivo, restringere il Far West delle locazioni brevi

di Paola Pierotti

30 maggio 2023

Servizio | **Turismo**



## Stop agli affitti brevi del centro storico di Firenze

Il sindaco Nardella vuole introdurre una norma non retroattiva che vieta l'uso di immobili con destinazione residenziale per gli affitti turistici brevi

di Enrico Netti

1 giugno 2023





Filippo Celata è con Gianluca Bei.

4 febbraio •

6 | società

## SCASATI

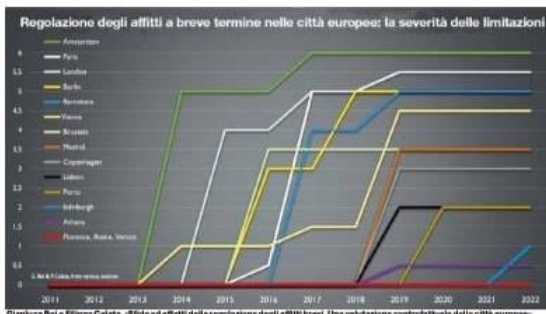
# Affitti brevi, in Italia una giungla senza regole

Reservare case e stanze ai turisti moltiplica le disuguaglianze. Soprattutto quando aumenta la richiesta di chi ha bisogno di viverci

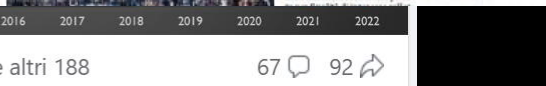
SARAH GANDOPORTI

La diffusione degli affitti brevi turistici è il fenomeno che negli ultimi dieci anni ha trasformato di più l'habitat e la città in buona parte del mondo. In Italia, però, nulla è stato fatto per regolarlo.

Nella foto: nelle aree più centrali e turistiche di sei capoluoghi (Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Roma e Venezia) le percentuali di case su Airbnb andavano dall'11,5 a Napoli al 12,4 a Bologna. Il mercato degli affitti brevi in Italia non è regolato da una prospettiva abitativa e urbanistica, ma solo fiscale, afferma la ricercatrice in urbanistica Francesca Artelli. «Gianno i codici identificativi regionali e il famoso codice nazionale, che servono a conoscere, minuziosamente un po' più di trasparenza su un mercato molto opaco. Non permettono però di proteggere l'abitabilità di lungo periodo», continua Artelli. Nel 2017 è stata introdotta una riduzione fiscale del 21 per gli affitti inferiori a 30 giorni, in teoria destinati a contratti stipulati da persone fisiche e al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Nel 2020 il governo ha previsto l'obbligo di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale.



Gianluca Bei e Filippo Celata, difensori della regolazione degli affitti brevi. Una valutazione contrattoriale delle città europee.



Gianluca Bei, Mauro Baioni e altri 188

67 92

IL FATTO QUOTIDIANO Giovedì 9 Febbraio 2023

AIRBNB & C. • Da noi 700 mila alloggi disponibili online

Giungla affitti brevi in Europa

17-MAG-2023 da pag. 4 / foglio 1

Quotidiano - Dir. Resp.: Marco Giurdo Tiratura: 94786 Diffusione: 104286 Lettori: 217000 (0003041)

www.datastampa.it

L'INTERVISTA

«È l'effetto della "turistificazione"»

Celata (La Sapienza): l'assenza di regole sugli affitti brevi ha fatto saltare il sistema

«La differenza dei valori immobiliari tra aree centrali e periferie continua ad aumentare ormai da anni»

LUCANDREA MASSARO

all'avvenimento dei grandi piatti - assessment of European

(si calcolano 600mila studenti fuori sede, circa un terzo del totale, ndr), ma questa dinamica è frutto di una scelta politica che ha favorito sia economicamente che simbolicamente alcuni atenei, in prevalenza al Nord dove infatti è esplosa per prima la protesta. Una sorta di "inflazione da titoli".

Che effetto ha sul tessuto urbano questa dinamica?

Da molto tempo io come altri colleghi ci occupiamo di questo problema e abbiamo lanciato l'allarme sul fatto che l'assenza di

attività in modo occasionale e di integrazione del reddito, ma cercando di limitare coloro che praticano o possiedono centinaia di case date in affitto brevemente. Chiaramente questo implica limitare la proprietà privata e l'attività economica privata.

regole, come nel caso della localizzazione di singoli negozi o interventi su per un transito di 90 giorni.

PRESENTATA il 6 marzo 2022 al Teatro Tordinona di Mestre, in occasione della proiezione del film di Andrea Segre «Vivere Venezia», la proposta di legge è stata modificata con un percorso condiviso con amministrazioni locali, urbanisti, giuristi esperti di abitabilità oltre città. L'idea, adesso, è allargare la campagna oltre Venezia. Hanno aderito e saranno presenti al dibattito cittadini, attivisti e amministratori di Bologna, Milano, Padova, Torino, Trieste e della Regione Lazio. Ci saranno anche la segretaria del Senato Tiziana Laura Grandi e deputati Laura Zambelli (Ulivo) da Venezia e Nicola Polizzi (il Partito democratico).

L'idea è che il governo ha approvato un provvedimento presentato da Pellicani per disciplinare le locazioni turistiche a Venezia, ma il comune non ha ancora utilizzato la norma. «Capitolo di oggi vuole spingere il sindaco ad agire. Lo strumento c'è, manca la volontà pubblica».



Filippo Celata

ECONOMIA • 15

LA VANGUARDIA

Quotidiano - Dir. Resp.: Jordi Juan Tiratura, diffusione e lettori non disponibili (0003041)

www.datastampa.it

L'INTERVISTA

Florença contra Airbnb

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El Ayuntamiento dará incentivos fiscales para los propietarios que apuesten por el alquiler de larga duración

explicó el alcalde progresista, del Partido I democrata (PD), el mayor en la oposición al actual gobierno nacional de Giorgia Meloni.

Con los datos que baraja el Ayuntamiento los precios en el centro de Florencia han subido un 72%, lo que ha comportado que el alquiler de larga duración sea cada vez más difícil de encontrar.

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

QUANDO IL TURISMO RENDE DIFFICILE TROVARE CASA



FILIPPO CELATA UNIVERSITÀ LA SAPIENZA ROMA

CORRIERE DELLA SERA DATAROOM di Milena Gabanelli

## Airbnb & Co: prezzi folli, Venezia la più cara. Cosa cambierà con la nuova legge

di Milena Gabanelli e Francesco Tortora



L'intervista

Filippo Celata (La Sapienza)

“Il Centro a livello di saturazione in balia dei pluriproprietari”

LA VANGUARDIA

Quotidiano - Dir. Resp.: Jordi Juan Tiratura, diffusione e lettori non disponibili (0003041)

www.datastampa.it

L'INTERVISTA

Florença contra Airbnb

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El Ayuntamiento dará incentivos fiscales para los propietarios que apuesten por el alquiler de larga duración

explicó el alcalde progresista, del Partido I democrata (PD), el mayor en la oposición al actual gobierno nacional de Giorgia Meloni.

Con los datos que baraja el Ayuntamiento los precios en el centro de Florencia han subido un 72%, lo que ha comportado que el alquiler de larga duración sea cada vez más difícil de encontrar.

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

El alcalde de la ciudad italiana prohíbe la apertura de apartamentos

L'Espresso

Settimanale - Dir. Resp.: Alessandro Mauro Rossi Tiratura: 194464 Diffusione: 123714 Lettori: 954000 (0003041)

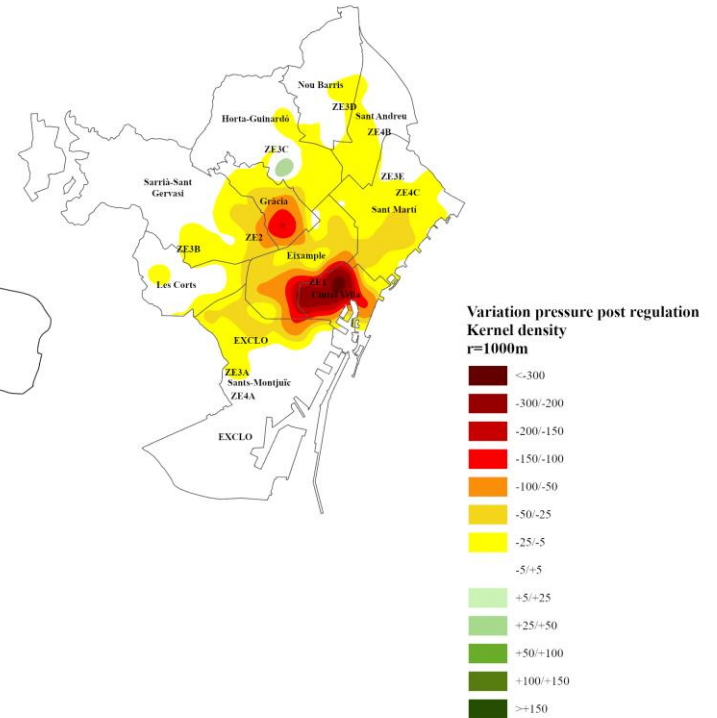
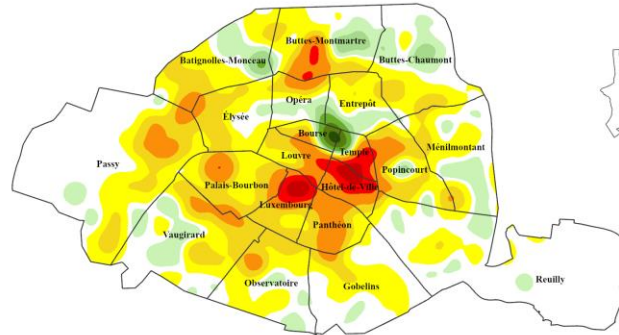
Il mercato

NELLE CITTÀ SENZA REGOLE

IL FAR WEST AFFITTI BREVI



## (Follow-ups)



# CHANGES

CULTURAL HERITAGE ACTIVE INNOVATION FOR NEX-GEN SUSTAINABLE SOCIETY  
EXTENDED PARTNERSHIP

PNRR M4C2:  
Dalla RICERCA all'IMPRESA