

Gianluca Bei\*, Chiara Iacovone\*\*

*La finanziarizzazione nel mercato degli affitti brevi  
mediati da piattaforma: una revisione critica  
della letteratura*

*Parole chiave:* finanziarizzazione, Airbnb, affitti brevi, regolamentazione, professionalizzazione.

La finanziarizzazione del mercato degli affitti brevi (*short-term rental*, STR) mediati da piattaforma è un tema emergente negli studi urbani critici. La ramificazione e la complessità del mercato STR mediato da piattaforma non consente una lettura lineare dei processi di finanziarizzazione. Per questo motivo l'articolo si pone come obiettivo di analizzare i vari livelli e le modalità con cui il mercato STR si sta aprendo a questi processi. Sebbene vi siano diversi contributi che hanno investigato questa prospettiva, questa revisione mira a intercettare le lacune e le prospettive di ricerca che possono emergere dall'attuale dibattito sul tema. Attraverso una revisione critica della letteratura, l'articolo delinea i dibattiti nazionali e internazionali su vari livelli di finanziarizzazione in relazione al mercato STR. In particolare, la revisione della letteratura tematica prenderà in considerazione: i) il ruolo dello Stato e della regolamentazione nella facilitazione della finanziarizzazione abitativa attraverso gli affitti a breve termine; ii) la finanziarizzazione dell'abitazione: investimenti *buy-to-rent* e *buy-to-sell* legati agli STR; iii) la finanziarizzazione dell'offerta: strategie proposte da piattaforme e *property manager* per incentivare gli investimenti negli STR, come micro-finanziamenti, prestiti, ipoteche. Infine, verrà presentato il dibattito italiano sul tema, evidenziando come i gap presenti nella letteratura internazionale si possano rintracciare anche in questo contesto dove è necessaria una ricerca più attenta agli attori e alle pratiche finanziarie che caratterizzano Airbnb.

\* MEMOTEF - Dipartimento di Metodi e Modelli per l'economia, il Territorio e la Finanza - Sapienza Università di Roma, gianluca.bei@uniroma1.it.

\*\* DIST - Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio - Politecnico di Torino, chiara.iacovone@polito.it.

Saggio proposto alla redazione il 10 febbraio 2025, accettato il 6 giugno 2025.

*The financialization of the platform-mediated short-term rental market: A critical literature review*

*Keywords:* financialization, Airbnb, short-term rentals, regulation, professionalization.

The financialization of the platform-mediated short-term rental (STR) market is an emerging issue in the critical urban studies. Since the ramification and complexity of the platform-mediated STR market does not allow for a linear reading of financialization processes, the article aims to analyze the multiple levels and ways in which the STR market is opening up to these processes. Although there are a number of contributions that have investigated this perspective, this review aims to intercept the gaps and research perspectives that may emerge from the current debate on the topic. Through a critical literature review, the article outlines national and international debates on different levels of financialization in relation to the STR market. In particular, the thematic literature review will consider (i) the role of the State and regulation in facilitating the financialization of housing through short-term rentals; (ii) the financialization of housing: buy-to-rent and buy-to-sell investments related to STR; and (iii) the financialization of the offer: strategies proposed by platforms and property manager to incentivize investments in STR, such as micro-financing, loans, mortgages. Finally, the Italian debate on the topic is presented, highlighting how gaps in international literature can also be identified in this context, where more careful research on the actors and financial practices that characterize Airbnb is needed.

1. INTRODUZIONE. – In poco più di un decennio il mercato degli affitti brevi mediati da piattaforma ha rivoluzionato il mercato abitativo a scala globale. Nell'ambito del capitalismo delle piattaforme (Srnicek, 2017), Airbnb e altre piattaforme simili hanno introdotto delle nuove forme di estrazione e nuovi flussi di circolazione di capitale (Langley e Leyshon, 2017). La loro presenza negli spazi urbani ha alterato equilibri socio-economici (Esposito, 2023) e ha costretto a revisionare l'assetto delle politiche (Aguilera *et al.*, 2021).

La crisi del 2008, arrivata in Europa nel 2011-12 tramite il sistema di indebitamento bancario, ha avuto un duplice – e epistemologicamente opposto – ruolo nella ristrutturazione dell'economia. Da una parte, la crisi ha posto le basi per la creazione della 'filosofia' della *sharing economy* (Sundararajan, 2017). In una società impoverita e indebitata, la *sharing economy* prometteva un modo diverso e più sostenibile per lo scambio di beni e servizi. In questo contesto nascono Airbnb e molte altre piattaforme, proponendo di estrarre profitto da beni personali inutilizzati, come la casa (Airbnb, Vrbo, Home Away), la macchina (Uber, Lyft, Bolt) o la bici (Glovo, Just Eat). Dopo un periodo di generale entusiasmo (Bostman e Rogers, 2010), i discorsi sulla *sharing economy* sono stati riorientati verso una più classica visione capitalista dell'economia (Celata *et al.*, 2017; Slee, 2017).

Dall'altra, le cause e le severe conseguenze della crisi economica hanno attirato l'attenzione verso i processi e gli strumenti della finanza globale. Dalla crisi dei mutui *subprime* negli Stati Uniti (Gotham, 2009), alla crisi bancaria Europea (Dijkstra *et al.*, 2015), sempre più studi si sono concentrati nell'analizzare i flussi della finanza globale e in particolare i pervasivi processi di finanziarizzazione di molti settori dell'economia e della casa (Christophers, 2015; Aalbers, 2020). L'emergere delle piattaforme ha influenzato e accelerato il processo di finanziarizzazione grazie alle tecnologie digitali che hanno aperto nuove possibilità di profitto e gestione di un crescente portafoglio finanziario legato alle abitazioni in affitto (Fields, 2022). In questo contesto, alcuni studi recenti hanno evidenziato come il settore degli affitti brevi (*short term rental*, STR) sia una nuova modalità di investimento finanziario (Aalbers, 2019; Cocola-Gant e Gago 2021; Gil, 2023). Va inoltre chiarito che non sempre gli studi prodotti finora hanno individuato degli specifici strumenti e processi finanziari, ma che sotto l'ombrello della finanziarizzazione siano stati intesi anche processi di investimento e capitalizzazione non legati prettamente ai flussi finanziari globali, ma come strategia di accumulazione da parte di proprietari e investitori.

Per questo motivo, questo articolo si chiede se – e in che modo – i processi di finanziarizzazione stanno entrando nel mercato degli affitti brevi mediati da piattaforma. Per approcciarsi a questo tema, è stato necessario incorporare i diversi ambiti che compongono la 'sfera Airbnb' individuati come possibili settori nei quali si siano potuti attivare processi di finanziarizzazione. L'articolo si presenta come una rassegna della letteratura sul tema, mostrando gli studi più rilevanti nella letteratura dei *critical urban studies*, gli eventuali gap e le possibili nuove traiettorie di ricerca.

Dopo l'introduzione, sono presentati i tre filoni della letteratura individuati come tangenziali alle dinamiche di finanziarizzazione nel campo di STR. Nella prima sezione si analizza il ruolo dello Stato nella regolamentazione degli affitti brevi, ossia in che modo l'attore pubblico sia stato un attivatore di processi che hanno favorito la finanziarizzazione. La seconda sezione analizza come i processi di finanziarizzazione della casa si siano adattati per entrare nel mercato degli affitti brevi. La terza parte racconta come l'ingresso di attori professionali nel mercato abbia inevitabilmente complessificato la rete di interessi economici, anche a livello transnazionale. A seguire, si analizzano i maggiori studi fatti sui casi italiani, per evidenziare le eventuali lacune e le nuove traiettorie di ricerca, che sono elencate e discusse nelle conclusioni.

2. OBIETTIVI E METODI DELLA RICERCA. – I tentativi di definire il concetto di finanziarizzazione sono stati svariati, soprattutto quelli legati a descrivere i processi di finanziarizzazione della casa dopo la crisi del 2008. Cercando di tenere insieme

la varietà delle possibili configurazioni di questi processi, Aalbers (Aalbers, 2017a; 2017b) descrive la finanziarizzazione come la penetrazione su diverse scale di attori, mercati, pratiche, narrative della finanza dentro ambiti ‘non-finanziari’, che produce come risultato un cambiamento strutturale delle economie, degli stati e delle abitudini private. Un’ulteriore concettualizzazione del fenomeno, utile per l’inquadramento di questo articolo, è fornita da Wijburg *et al.* (2018), i quali spostano l’attenzione sulla finanziarizzazione degli affitti, enfatizzando la volatilità del mercato finanziario ormai strutturalmente agganciato a quello della casa, intesa non come ‘oggetto’ ma come opportunità di creazione di valore finanziario attraverso l’affitto (finanziarizzazione 2.0).

Con riferimento a queste definizioni, l’articolo ha come obiettivo quello di rintracciare i processi con cui la finanziarizzazione sta entrando dentro il mercato degli affitti brevi mediati da piattaforma. L’analisi ha come fondamento alcune revisioni della letteratura che sono state svolte in precedenza per ricerche già pubblicate sui temi della professionalizzazione e della regolamentazione degli affitti brevi (Bei e Celata, 2023; Bei, 2025; Bei e Cocola-Gant, 2025; Iacovone, 2023; 2025). Osservando i contributi empirici attuali, abbiamo rintracciato la crescita di ricerche che evidenziano come Airbnb sia una delle nuove frontiere della finanziarizzazione della casa senza però definire specificamente il modo in cui gli attori e le pratiche finanziarie intercettano il mercato degli affitti brevi. A partire da questa ipotesi, abbiamo svolto una nuova ricerca attraverso *Google Scholar* di articoli riguardanti gli affitti brevi e i temi della finanziarizzazione e dell’*housing* all’interno del campo degli studi urbani critici che ci ha permesso di aggiornare e approfondire in maniera più mirata il dibattito accademico.

Gli studi esplicitamente diretti a investigare i processi di finanziarizzazione in questo campo rappresentano un filone di ricerca ancora in espansione. Per questo motivo, il lavoro metodologico di questo articolo parte dall’isolamento di tre macro ambiti in cui è stata già prodotta della ricerca che descrive processi più o meno definiti della penetrazione del mercato finanziario nel mercato degli affitti brevi. Le tre macro aree individuate sono: la regolamentazione, la casa e l’offerta. Per questi tre macro gruppi è stata riportata una revisione della letteratura che ha un duplice scopo, da un lato vuole presentare lo stato dell’arte della ricerca internazionale, e dall’altro evidenziare le pratiche legate a meccanismi di finanziarizzazione, quindi far luce sui gap nella letteratura verso questa direzione. Per inquadrare i tre macro gruppi è stata selezionata la più rilevante letteratura internazionale di riferimento nel campo degli studi urbani critici. L’articolo non si presenta come una revisione della letteratura sistematica ma ragionata, proponendo una lettura critica del tema trattato presentando i maggiori studi di riferimento e le relative lacune. Con lo stesso fondamento, l’articolo propone i maggiori studi fatti in Italia che possano aprire un dibattito e nuove piste di ricerca da indagare.

3. IL RUOLO DELLA REGOLAMENTAZIONE NELLA FINANZIARIZZAZIONE DEGLI AFFITTI BREVI. – Il processo di finanziarizzazione legato agli affitti brevi non è avvenuto in un vuoto normativo. Infatti, se in un primo momento, il carattere innovativo di Airbnb ha creato da un lato effetti dirompenti sul mercato abitativo e sull'industria turistica tradizionale, dall'altro ha creato degli effetti definiti di *policy disruption* anche a livello di normative che in un primo momento non integravano le attività degli affitti brevi mediati da piattaforma (Guttentag, 2015; Biber *et al.*, 2017). Tuttavia, dopo un primo periodo, queste attività, che erano di fatto informali, sono state formalizzate e legittimate e, in alcuni contesti, la regolamentazione degli affitti brevi ha contribuito attivamente a favorire dei processi di finanziarizzazione legati a questo mercato (Bei e Cocola-Gant, 2025).

Infatti, dopo un periodo di assenza di specifiche norme, gli Stati hanno introdotto delle regolamentazioni volte a facilitare e legalizzare gli affitti brevi (Ferreri e Sanyal, 2018; Aguilera *et al.*, 2021). In questa prospettiva, Aguilera *et al.* (2021) analizzano le risposte politiche alla crescita degli affitti brevi a Barcellona, Parigi e Milano. Nel caso di Milano, la regolamentazione regionale ha implementato un approccio liberale volto a formalizzare il mercato, farlo emergere a livello fiscale e facilitare il suo sviluppo. Allo stesso tempo, il comune ha supportato tale approccio in quanto gli affitti brevi mediati da piattaforme sono spesso visti come un'opportunità di crescita economica e turistica per la città. Da un punto di vista simile, Ferreri e Sanyal (2018) analizzano come il governo del Regno Unito ha favorito il mercato degli affitti brevi alleggerendo la regolamentazione che era in vigore sino a quel momento. Questo ha offerto una significativa libertà ai grandi proprietari, in quanto il mercato di Airbnb nel Regno Unito è dominato prevalentemente da professionisti e attira l'interesse di investimenti corporativi (Ferreri e Sanyal, 2024). Le autrici, in quest'ultimo caso, utilizzano il framework teorico di Aalbers (2016) sulla *regulated deregulation*, che evidenzia come, nella fase di neoliberalizzazione, lo Stato non sia un attore passivo di fronte alla finanziarizzazione dell'housing (Gotham, 2009). Al contrario, esso svolge un ruolo attivo nella legislazione, con l'obiettivo di liberalizzare alcuni attori economici e, allo stesso tempo, di dare forma e promuovere il mercato.

In questo contesto, è interessante notare come in alcuni Stati europei particolarmente affetti dalla crisi del 2007/2008, come Grecia, Spagna, Italia, Portogallo (Tulumello e Dagkouli-Kyriakoglou, 2023; Jover e Cocola-Gant, 2023) e Irlanda (Clancy, 2022), i governi abbiano creato le condizioni favorevoli per un innovativo processo di finanziarizzazione delle abitazioni tramite gli affitti brevi. In un contesto di crisi sociale e urbana, gli Stati hanno promosso il turismo e favorito nuovi processi di finanziarizzazione. Mentre gli attori finanziari sono entrati nel mercato degli affitti e buona parte degli alloggi pubblici sono stati privatizzati, gli affitti brevi sono cresciuti esponenzialmente. I governi hanno creato le condizioni favo-

revoli per la crescita di questo mercato in particolar modo in alcuni contesti del Sud-Europa come Portogallo, Grecia e Italia (Tulumello e Dagkouli-Kyriakoglou, 2023). Infatti, le regolamentazioni degli affitti brevi hanno liberalizzato la conversione delle abitazioni destinate all'affitto a lungo termine in affitti a breve termine per finalità turistiche. In particolare, gli Stati hanno promosso il mercato in due modi. In primo luogo, essi hanno offerto schemi fiscali più favorevoli all'affitto a breve termine rispetto all'affitto a lungo termine. In secondo luogo, essi hanno attratto investimenti stranieri, europei ed extraeuropei, nel mercato immobiliare che hanno avuto come target principale l'affitto breve (Tulumello e Dagkouli-Kyriakoglou, 2023).

Questi sviluppi sono particolarmente evidenti nelle città portoghesi di Lisbona e Porto, dove lo Stato ha svolto un ruolo cruciale nell'attrarre investimenti dopo la crisi economica, attraverso programmi pubblici (Lestegás, 2019; Cocola-Gant e Gago, 2021; Jover e Cocola-Gant, 2023; Estevens *et al.*, 2023; Bei e Cocola-Gant, 2025). Questi hanno avuto lo scopo di incentivare lo sviluppo turistico, deregolamentare gli affitti a lungo termine, favorire la riabilitazione edilizia con incentivi fiscali e semplificazione burocratica e attrarre investimenti stranieri nel mercato immobiliare attraverso programmi come il *Golden Visa*. Bei e Cocola-Gant (2025) evidenziano come il sistema di registrazione nazionale che è stato implementato nel 2014 abbia avuto la finalità di formalizzare il settore informale degli affitti brevi distribuendo titoli ai proprietari per poter convertire le abitazioni in alloggi per turisti. Infatti, a Lisbona nel centro della città 6 case su 10 sono utilizzate come affitti a breve termine e questa offerta è legale e non è stata in alcun modo limitata. In questo contesto la legislazione ha dato sicurezza giuridica agli investitori proteggendo questa nuova classe di *asset*. Questo intervento evidenzia una strategia neoliberale che integra gli affitti brevi nella più ampia finanziarizzazione del *rental housing* successiva alla crisi del 2007/2008. Infatti, il processo di finanziarizzazione della casa è passato dalla costruzione di nuove abitazioni nell'area suburbana di Lisbona alla riqualificazione di immobili nel centro storico che sono stati convertiti ad uso turistico, coinvolgendo investitori locali, stranieri e istituzionali dove i *property manager* locali hanno avuto un ruolo fondamentale nello sviluppo del mercato (Lestegás, 2019; Jover e Cocola-Gant, 2023).

Come già anticipato, queste dinamiche non sono isolate al Sud Europa. Successivamente alla crisi del 2007/2008, il governo irlandese ha favorito la finanziarizzazione delle abitazioni destinate all'affitto privato attirando l'interesse di fondi di investimento internazionali. Inoltre, lo Stato ha incentivato il turismo e Airbnb è cresciuto esponenzialmente (Clancy, 2022). Investitori di diverse dimensioni si sono inseriti nel mercato degli affitti brevi. In questo contesto appare evidente come gli affitti brevi non siano un prodotto distaccato dalle traiettorie della politica economica globale e locale e come lo Stato abbia contribuito alla finanziarizzazio-

ne della casa dove gli affitti brevi sono un'ulteriore modalità per trarre profitto dai beni immobiliari (Clancy, 2022).

4. FINANZIARIZZAZIONE DELLA CASA: *BUY-TO-RENT*, *BUY-TO-SELL* E AFFITTI BREVI. – Inscritta in un processo di *hyper-commodification* (Marcuse e Madden, 2016; Rogers, Nelson e Wong, 2018), la casa sta attraversando un mutamento economico, politico e ideologico (Blunt e Dowling, 2006). In questo senso è parte centrale nei processi di finanziarizzazione della sfera dell'affitto a breve termine mediato da piattaforma.

La ricerca ha cominciato ad osservare in maniera combinata il mercato della casa e il mercato finanziario per approfondire le cause e le conseguenze della crisi finanziaria globale del 2008 (Aalbers, 2017a; Kemp, 2020; Rolnik, 2013). Nata dalle speculazioni dei mutui *subprime* negli Stati Uniti (Aalbers, 2009), la crisi ha spostato l'attenzione dalla proprietà (mutui, prestiti, indebitamento bancario) all'affitto, in particolare all'affitto breve generando così nuove forme di investimento e speculazione (Clancy, 2022). Oggi, forme e processi di finanziarizzazione sulla casa si sono differenziati e capillarizzati fino a plasmarsi per raggiungere nuovi mercati come quello degli affitti brevi.

In questo contesto, il ruolo delle nuove tecnologie digitali e delle piattaforme è stato cruciale nella finanziarizzazione del *rental housing* (Fields, 2022) e nella creazione di una nuova classe di asset come gli affitti a breve termine (Gil, 2024). In primo luogo, le piattaforme hanno facilitato la gestione e aumentato la visibilità di una molteplicità di asset abitativi che sono geograficamente dispersi (Fields, 2022). In secondo luogo, hanno permesso l'estrazione di una elevata mole di dati grazie alla quale è possibile predire e massimizzare i profitti finanziari (Shaw, 2020; Sadowski, 2020). In questo modo, le piattaforme non sono stati semplici intermediari tra domanda e offerta ma hanno contribuito attivamente a dare forma o a innovare i mercati del settore immobiliare (Fields e Rogers, 2021). Interessi e attori finanziari vengono attratti dalla crescente liquidità, facilità di gestione e ricchezza informazionale che accelera la trasformazione delle abitazioni in affitto a breve termine in asset di investimento (Cocola-Gant e Gago, 2021; Gil, 2024).

La potenzialità economica di questo mercato risiede anche nell'elevata redditività e flessibilità rispetto agli affitti tradizionali (Cocola-Gant e Gago, 2019). La pratica del cosiddetto *buy-to-let* (Paccoud, 2017; Wijburg *et al.*, 2024), e delle sue evoluzioni come il *build-to-let* o il *let-to-let*, sono delle strategie estremamente comuni per entrare nel mercato degli affitti a breve termine come forma di puro investimento, in particolare tra le grandi società immobiliari e i fondi di capitale finanziario. Come evidenziato da Cocola-Gant e Gago (2019) nel caso di Lisbona, questi attori trattano gli immobili come *asset* finanziari, entrando nel mercato delle piattaforme di affitto per aumentare il valore delle proprietà e generare liquidità.

Una strategia immobiliare chiamata *rental arbitrage*<sup>1</sup> analizza le potenzialità spaziali per i migliori investimenti. Prevede la stipula di contratti di locazione a lungo termine per immobili, successivamente subaffittati su piattaforme di affitti a breve termine (*let-to-let*). Il profitto potenziale deriva principalmente dal divario tra il costo degli affitti a lungo termine e i ricavi ottenuti dagli affitti a breve termine nel mercato di riferimento. Le analisi immobiliari che analizzano il *rental arbitrage* hanno reso più facile identificare le aree o le città più redditizie per gli investimenti, contribuendo alla formazione di cluster urbani di gentrificazione (Yrigoy, 2019). Il fenomeno della gentrificazione come conseguenza spaziale alle dinamiche di investimento sulla casa legato al mercato degli affitti brevi è un tema che spesso è stato affrontato nella letteratura (Ardura Urquiaga *et al.*, 2020; Cocola-Gant, 2016; Katsinas, 2021). Di particolare importanza è la cosiddetta *fifth-wave gentrification* (Aalbers, 2018), un tipo di gentrificazione associata ai mercati finanziari e legata al mercato della piattaforme, che ha portato a coniare il concetto di *transnational gentrification* (Jover e Díaz-Parra, 2019; Sequera e Nofre, 2019; Sigler e Wachsmuth, 2016) allargando la scala del fenomeno che inevitabilmente riflette una nuova dimensione dell'investimento immobiliare. Molti studi, infatti, hanno fatto riferimento alla teoria del *rent gap* di Smith (1987), e alla più recente *planetary rent gap* (Slater, 2017) con riferimento agli investimenti transnazionali, proprio per spiegare come gli affitti a breve termine consentano di appropriarsi di una maggiore quantità di plusvalore immobiliare (Wachsmuth e Weisler, 2018; Amore, De Bernardi e Arvanitis 2022; Bosma e van Doorn 2022).

Con l'aumento delle pratiche di *buy-to-rent*, *build-to-rent*, *let-to-let* è emerso un sistema di strumenti finanziari aggiuntivi a supportare questi processi (Gil, 2024). Alcune delle aziende satelliti, presenti soprattutto nel mercato Statunitense, si sono specializzate in micro-credito e micro-finanziamento<sup>2</sup> offrendo una varietà di strumenti di accesso al credito su misura per ogni tipo di necessità finanziaria. Dai prestiti per la ristrutturazione della casa, *refurbish loans*<sup>3</sup>, ai prestiti lampo, *bridge loans*<sup>4</sup>, entrambi spesso legati direttamente alla rendita dell'appartamento con tassi di restituzione detratti dalle prenotazioni, fino ai più classici *buy-to-let mortgages*<sup>5</sup> rivolti principalmente a chi ha già un portfolio di proprietà sul mercato e con tassi spesso calcolati sulla rendita dell'attività. Questi specifici meccanismi sono ancora poco presenti nella letteratura che unisce finanziarizzazione, casa e STR, così come la pratica di investimento finanziario che si sta affacciando nel mercato degli affitti brevi, i *Real Estate Investment Trusts*. I REIT sono società che possiedono,

<sup>1</sup> [www.airdna.co/blog/airbnb-rental-arbitrage](http://www.airdna.co/blog/airbnb-rental-arbitrage).

<sup>2</sup> [www.airdna.co/blog/best-loans-for-investment-property](http://www.airdna.co/blog/best-loans-for-investment-property).

<sup>3</sup> [www.renofi.com](http://www.renofi.com).

<sup>4</sup> [lendai.us/bridge/](http://lendai.us/bridge/).

<sup>5</sup> [www.mfsuk.com/blog/how-to-finance-airbnb-property/](http://www.mfsuk.com/blog/how-to-finance-airbnb-property/).

gestiscono o finanziano immobili che generano reddito. Il REIT si struttura come un 'fondo' che raccoglie denaro degli investitori per investire in immobili. Diventando investitori si diventa indirettamente proprietari di una parte degli immobili che un fondo possiede o gestisce. Il mercato degli affitti brevi è la nuova frontiera dei REITs, grazie alla loro alta redditività e flessibilità offrono un ritorno maggiore rispetto agli affitti tradizionali, inoltre permettono una diversificazione, distribuendo il rischio su diverse località geografiche e tipologie di proprietà. Questa pratica è proposta soprattutto da aziende statunitensi ma che grazie alla loro espansione globale si stanno diffondendo anche sulle proprietà Europee, ad esempio Ardura Urquiaga *et al.* (2020) descrivono il loro funzionamento nel caso di Madrid, ma ancora non sono state prodotte ricerche specifiche sul tema.

5. FINANZIARIZZAZIONE DEGLI ATTORI E DELL'OFFERTA. – I processi di finanziarizzazione della casa nel mercato degli affitti brevi visti nel precedente paragrafo, sono stati promossi da una progressiva professionalizzazione del servizio e quindi degli attori che ne fanno parte. La professionalizzazione degli attori nel mercato degli affitti brevi è infatti essenziale per comprendere i legami con i processi di finanziarizzazione (Gyódi, 2024; Cocola-Gant *et al.*, 2021; Gil e Sequera, 2022; Katsinas, 2021). Caratteristiche come l'elevata redditività del mercato degli affitti a breve termine e la facilità di ingresso hanno attirato investitori immobiliari sia globali che locali. I cosiddetti *professional host*, o *corporate host* (Cocola-Gant *et al.*, 2021) hanno trasformato il mercato da un'attività locale peer-to-peer (P2P) a una rete globale di investimenti internazionali. Wijburg *et al.* definiscono questo processo come *de-peerizzazione* (2024), evidenziando la forte presenza di professionisti nel mercato degli affitti a breve termine. La crescente professionalizzazione ha favorito processi di finanziarizzazione in quanto la grande sicurezza del mercato ha reso gli affitti brevi un asset affidabile (Gil, 2024).

I meccanismi che legano finanziarizzazione e professionalizzazione (del mercato STR) vanno ricercati proprio nelle figure che hanno promosso la svolta da P2P a B2C (*business to consumer*). Come evidenziano Cocola-Gant *et al.* (2021), il panorama degli attori è variegato da varie figure, tra cui società di gestione immobiliare, *property manager* (aziende o associazioni che gestiscono proprietà private di terzi raccogliendo una percentuale sui ricavi), imprese immobiliari, aziende di costruzione e società finanziarie. Questi attori promuovono una varietà di offerta legata all'investimento immobiliare, come l'accompagnamento alle pratiche *buy-to-let* e, nei casi specifici di Portogallo e Grecia, offrono assistenza legale per accedere ai programmi come il Golden Visa (cfr. §2) (Jover e Cocola-Gant, 2022). Studi recenti dimostrano che, sebbene gli attori professionali su Airbnb siano relativamente pochi, essi catturano la maggior parte dei ricavi della piattaforma, riducendo il potenziale di guadagno per i proprietari di singole proprietà (Iacovone, 2023), of-

frendo servizi professionali, come deposito bagagli e check-in automatizzato, alloggi sempre più simili a hotel e design standardizzati (Zhang, Zach e Xiang, 2023). A questo proposito, Bosma e van Doorn (2022) hanno esplorato la gentrificazione interna della piattaforma, guidata dalla professionalizzazione, che genera delle trasformazioni nell'ecosistema della piattaforma Airbnb.

Il cambiamento strutturale della composizione degli host nelle piattaforme di affitto a breve termine non ha solo ricadute 'interne', ma anche – e soprattutto 'esterne'. Esaminando il cambiamento dell'offerta professionale, molti autori ne hanno evidenziato gli impatti spaziali, nei termini della cosiddetta *Airbnbisation* (Gil e Sequera, 2022; Yrigoy, 2019), un termine coniato per descrivere gli effetti negativi della pervasiva presenza delle piattaforme per affitti brevi in molte città del mondo. Come affermano Cocola-Gant *et al.*, “there is a link between service professionalisation, corporate hosts e the uneven geography of STRs, which, in the major urban destinations, is overwhelmingly concentrated in city centers e has led to touristification e transnational gentrification processes” (2021, p. 10).

Un tema ancora poco esplorato dagli studi sul tema della professionalizzazione dell'offerta delle piattaforme per affitti brevi è quello della dimensione transnazionale del fenomeno. La visione a scala globale è fondamentale in una prospettiva di analisi dei flussi di finanziarizzazione transnazionale (Iacovone, 2025). Molte aziende di host professionali operano gestendo ampi portafogli immobiliari distribuiti non solo su scala nazionale, ma anche internazionale. Come osservano Cocola-Gant *et al.* (2021, p. 10), “corporate hosts have become fast-growing transnational companies too, they form a globally distributed web that shapes the market on a global scale”. Wijburg *et al.* (2024), in uno studio recente, evidenziano l'importanza di affrontare metodologicamente i legami 'glocali' di quello che definiscono il *Tourism-Led Rentier Capitalism*. Essi sottolineano il carattere multi-scalare delle imprese attive nel mercato dell'ospitalità turistica, compresi gli affitti a breve termine. Definiscono questa natura 'glocale' in quanto il fenomeno genera nuove configurazioni di investimento immobiliare che uniscono tendenze globali e dinamiche locali. Nonostante l'espansione transnazionale degli investimenti e della gestione nel settore degli affitti a breve termine, gli studi accademici hanno dedicato poca attenzione a questa prospettiva. La maggior parte delle ricerche su Airbnb si concentra infatti sugli impatti urbani della piattaforma, esaminando gli effetti sull'economia e sulla struttura sociale delle città (ad esempio: Cocola-Gant, 2016; Schäfer e Braun, 2016; Celata, Sanna, e De Luca, 2017; Lestegás, Seixas e Lois-González, 2019; Sans e Quaglieri, 2016; Yrigoy, 2019; Semi e Tonetta, 2020). Questo approccio deriva dalla natura spazialmente specifica con cui Airbnb influisce sui diversi contesti urbani, sollevando problematiche che variano da città a città. Tuttavia, per comprendere appieno il fenomeno della professionalizzazione e finanziarizzazione degli host di affitti a breve termine, è necessario includere un ul-

teriore livello spaziale. Questo implica l'analisi del fenomeno non solo entro i confini urbani, ma anche su scala più ampia, estendendo l'analisi ad una dimensione extra-territoriale di flussi di capitale che includa tutti quei network che esulano dai confini territoriali, municipali, regionali e nazionali.

6. I CONTRIBUTI NELLO STUDIO DEGLI AFFITTI BREVI NEL CONTESTO ITALIANO.  
– In questa sezione saranno presentati gli studi italiani che analizzano gli effetti urbani dell'espansione delle piattaforme per affitti brevi.

Il trend generale è analizzato da Celata e Romano (2022), che a partire da cinque città italiane (Bologna, Firenze, Napoli, Palermo e Roma) evidenziano come nelle aree turistiche di queste città gli affitti brevi abbiano contribuito ad accrescere una trasformazione urbana, principalmente in termini di spopolamento. Infatti, a causa di queste piattaforme, in particolare Airbnb, molte abitazioni sono state convertite in alloggi turistici.

Questi aspetti sono stati investigati anche in analisi che osservano singoli casi studio. Concentrandosi sul caso di Firenze, alcuni studi evidenziano come le piattaforme e le loro peculiari logiche rendono la geografia diseguale degli alloggi turistici ancora più pervasiva (Celata *et al.*, 2020; Romano *et al.*, 2022). In questi termini il sistema di recensione e di valutazione degli annunci sulla piattaforma premia gli alloggi che hanno posizioni più centrali, o che sono ben collegati alle attrazioni turistiche. Essi spesso corrispondono anche agli annunci gestiti dagli *host* professionali. Differentemente, gli annunci distribuiti nelle aree più periferiche che spesso sono gestiti dagli *host* non professionali hanno minore visibilità sulla piattaforma. Fiore (2023) osserva come la pandemia abbia accelerato queste dinamiche e esacerbato le disuguaglianze socio-spaziali legate agli affitti brevi nella città di Bologna tra il febbraio 2020 e il marzo 2022. Domanda e offerta Airbnb sono diminuite maggiormente per gli annunci di stanze singole piuttosto che appartamenti interi; per gli annunci gestiti da piccoli *host* piuttosto che da *corporate host* (più di 5 annunci); per gli annunci nelle aree più periferiche rispetto a quelle centrali.

La concentrazione di Airbnb in specifiche aree ha causato notevoli impatti in diverse città italiane. Rossi e D'Addona (2025) evidenziano come nella città di Bologna tra il 2017 e il 2019 l'aumento degli affitti brevi abbia favorito l'innalzamento del costo dell'affitto in maniera più marcata nelle aree del centro. La conversione delle abitazioni in alloggi turistici ha comportato una diminuzione delle iscrizioni per gli studenti universitari non residenti. In questo senso gli affitti brevi sono un acceleratore dei processi di gentrificazione dove gli studenti che precedentemente costituivano la principale popolazione di *gentrifier* vengono sostituiti dai turisti.

In aggiunta, Esposito (2023) osserva come la diffusione degli affitti brevi abbia portato all'espulsione degli abitanti più vulnerabili dal centro di Napoli. Infatti, a differenza di altri contesti urbani italiani, come Roma, il centro di Napoli è l'area in cui si concentra la maggior parte degli abitanti affittuari che versano in condizioni economiche molto più svantaggiate in confronto a quartieri meno centrali e più residenziali. In questo contesto i proprietari hanno deciso di approfittare del *rent gap* favorito dall'affitto breve ai turisti. Tali condizioni hanno portato ad un severo processo di gentrificazione turistica dove, gli investimenti *buy-to-let* sono aumentati a causa dell'arrivo delle piattaforme. L'autrice mette in evidenza le peculiarità di questo contesto urbano italiano. Infatti, sottolinea come la mancanza di politiche volte ad attrarre capitale straniero che sono state implementate in altre città nel Sud-Europa, come il programma Golden Visa a Lisbona, abbia portato ad una minore internazionalizzazione e finanziarizzazione degli affitti brevi. Allo stesso tempo lo studio evidenzia come la mancanza di una regolamentazione stringente al mercato degli affitti brevi abbia favorito gli effetti negativi del fenomeno che non sono meno impattanti se comparati ad altre città europee.

Rilevanti studi hanno poi considerato la città di Venezia (Salerno e Russo, 2022; Salerno, 2022). Essi analizzano come storicamente la città sia stata trasformata in un luogo di consumo estetico e turistico. Più recentemente, questi processi sono stati facilitati da una serie di politiche che hanno reso Venezia sempre più dipendente dal Turismo. Questi interventi hanno facilitato la conversione di edifici residenziali in strutture ricettive inclusi edifici di proprietà pubblica e alloggi popolari. Allo stesso tempo gli affitti brevi sono stati fortemente deregolamentati. Lo sviluppo di Airbnb ha portato alla conversione di una sostanziale parte dello stock abitativo in alloggi turistici accelerando lo spopolamento di Venezia.

Semi e Tonetta (2021) intercettano un'ulteriore prospettiva nello studio di Airbnb nel contesto italiano, nella città di Torino, approfondendo una rilevante componente degli attori immobiliari nel mercato degli affitti brevi, denominati *marginal hosts*. Gli autori considerano tali *host* marginali per tre principali motivi: in primo luogo, la città di Torino è marginale rispetto a città turistiche nazionali e globali; in secondo luogo, il quartiere studiato, Aurora, è semiperiferico; in terzo luogo, i gestori considerati sono marginali rispetto ad investitori multi-gestori. Molti operatori sono proprietari di classe media che hanno sfruttato i propri asset immobiliari, grazie alle possibilità offerte da Airbnb. In questo senso, lo studio conferma delle dinamiche osservate anche in altri contesti, Yrigoy *et al.* (2022) a Palma di Maiorca, dove gli interessi degli *host* della classe media si allineano a quelli del capitale e denotano una rilevante sfumatura della finanziarizzazione del mercato degli affitti brevi nel contesto italiano.

In aggiunta, è possibile rintracciare studi mirati allo studio della professionalizzazione e regolamentazione degli affitti brevi (Iacovone, 2023; Bei e Celata, 2023;

Bei, 2025). Queste analisi hanno un approccio comparativo e considerano anche alcune città italiane. Iacovone (2023) evidenzia come gli affitti brevi siano sempre più contraddistinti da una crescente professionalizzazione dove grandi operatori gestiscono molteplici strutture a livello transnazionale e di come vi sia la necessità di intercettare attori professionali multi-gestori nella regolamentazione del fenomeno. Bei e Celata (2023) valutano l'impatto delle regolamentazioni degli affitti brevi considerando il caso italiano in comparazione con casi internazionali. Considerando il caso di Barcellona in cui si limita la crescita di autorizzazioni in specifici quartieri, o Parigi dove è stato imposto un tetto di giorni l'anno entro cui gli *host* non professionali possono operare e oltre i quali è necessario richiedere un'autorizzazione di cambio d'uso (Bei, 2025), le città italiane sono quelle che hanno l'approccio alla regolamentazione più liberale in Europa. Le analisi mostrano che gli approcci più restrittivi e una maggiore capacità di applicazione, *enforcement*, risultano più efficaci nella riduzione di Airbnb (Bei e Celata, 2023; Bei, 2025). In questo contesto, le politiche messe in campo in Italia hanno lasciato che il settore crescesse senza ostacoli e ne hanno legittimato l'attività così come mostrato dalle analisi considerate in questo paragrafo.

In conclusione, la ricerca italiana si è concentrata nell'analisi degli impatti urbani di Airbnb in alcune delle principali città turistiche. In questo contesto però, la ricerca indirizzata ad approfondire la finanziarizzazione degli affitti brevi nelle diverse sfumature analizzate da questo studio è ancora un campo da investigare.

7. DISCUSSIONE E CONCLUSIONI: LACUNE E TRAIETTORIE. – In questo paragrafo conclusivo andremo ad esplorare criticamente quali sono le principali lacune nel dibattito sulla finanziarizzazione degli affitti brevi. In primo luogo, individueremo per ognuna delle sezioni tematiche sviluppate nel testo degli specifici gap. In seguito, evidenzieremo come tali lacune siano presenti anche nel dibattito italiano e che traiettorie empiriche potrebbero aprirsi a riguardo.

Riprendendo la definizione di finanziarizzazione data da Aalbers (2017a; 2017b), il nostro sguardo si è concentrato nell'individuare come la finanza stia penetrando in diversi ambiti del mercato degli affitti brevi mediati da piattaforma producendo un cambiamento sistemico. Le lacune individuate hanno come scopo quello di evidenziare delle traiettorie di approfondimento che possano scavare il rapporto tra finanziarizzazione, capitalismo delle piattaforme e affitti a breve termine.

Il primo tema che abbiamo considerato è il ruolo dello Stato nello sviluppo e la finanziarizzazione degli affitti brevi. Nonostante ci siano degli studi che hanno sottolineato questi aspetti e che abbiamo considerato in questo testo, non è ancora sufficientemente evidenziato come la regolamentazione degli affitti brevi possa contribuire alla finanziarizzazione della casa. In questo contesto, negli ultimi anni, le analisi mirate a valutare l'effetto delle regolamentazioni volte a limitare gli impatti

urbani di Airbnb sono cresciute (Bei e Celata, 2023; Hübscher e Kallert, 2023; Bei, 2025). Differentemente però sono scarse le ricerche che evidenziano come la regolamentazione e alcuni suoi specifici strumenti in alcuni casi abbia anche plasmato e sostenuto questo mercato (Bei e Cocola-Gant, 2025).

In questa prospettiva, una buona parte delle regolamentazioni urbane in Europa si limitano ad introdurre un sistema di registrazione degli alloggi (Bei e Celata, 2023). Questo intervento è mirato a formalizzare il mercato e darne evidenza legale soprattutto per finalità fiscali. Allo stesso tempo la registrazione trasferisce ai proprietari il diritto e il titolo per poter convertire le abitazioni in alloggi turistici che talvolta non ha scadenza (Bei e Cocola-Gant, 2025). A tal riguardo, il parlamento europeo ha imposto attraverso una legge approvata nello scorso anno che gli Stati dell'Unione debbano entro due anni introdurre un sistema di registrazione nazionale. Questo è anche il caso dell'Italia che ha imposto la registrazione degli affitti brevi che dovranno avere un codice identificativo nazionale. L'obiettivo di questo strumento è quello di "semplificare l'attività degli operatori" piuttosto che limitare gli effetti negativi del fenomeno<sup>6</sup>. Come evidenziato precedentemente, ci sono alcune analisi che sottolineano il ruolo delle politiche nell'aver promosso il turismo e liberalizzato gli affitti brevi nel contesto italiano (Aguilera *et al.*, 2021; Tulumello e Dagkouli-Kyriakoglou, 2023). Tuttavia, sono scarsi gli studi che mirino ad approfondire criticamente il ruolo della regolamentazione nella facilitazione e finanziarizzazione delle abitazioni tramite Airbnb e crediamo che questo sia un aspetto chiave nell'analisi di questi processi.

Il secondo tema che abbiamo considerato è relativo alla finanziarizzazione della casa tramite affitti brevi. Su questo tema esiste molta letteratura che evidenzia come gli investimenti finanziari nel mercato immobiliare sono sempre più indirizzati all'affitto breve (Cocola-Gant e Gago, 2021; Clancy, 2022). Tuttavia, sono scarse le analisi che mirano a investigare quali sono gli specifici strumenti finanziari che vengono usati in questo campo, come il micro-credito, micro-finanziamento e i sempre più presenti REIT.

Evidenziando gli studi internazionali, questa lacuna è particolarmente evidente nel contesto italiano. Alcune analisi hanno evidenziato che il mercato degli affitti brevi ha attratto l'interesse degli investimenti in alcuni contesti come Napoli e Torino (Semi e Tonetta, 2021; Esposito, 2023). Questi autori sottolineano come il mercato degli affitti brevi in queste città sia maggiormente contraddistinto da investitori marginali o individuali e meno da investitori istituzionali e internazionali in comparazione con altri contesti urbani del Sud Europa. Tuttavia, noi crediamo che potrebbe essere interessante approfondire ulteriormente in che modo la finanza

<sup>6</sup> Ministero del Turismo (2024, 2 settembre). Cin: contatti utili per informazioni sul codice identificativo nazionale. [www.ministeroturismo.gov.it/cin-contatti-utili-per-informazioni-sul-codice-identificativo-nazionale/](http://www.ministeroturismo.gov.it/cin-contatti-utili-per-informazioni-sul-codice-identificativo-nazionale/).

è entrata nel mercato degli affitti brevi in Italia e capire se investitori istituzionali o internazionali siano in qualche modo approdati in questo settore.

Il terzo tema considerato dalla nostra analisi è la finanziarizzazione degli attori e dell'offerta. Attraverso questo paragrafo abbiamo evidenziato come la crescente professionalizzazione del mercato abbia attirato l'interesse degli investitori. Sebbene vi siano diverse analisi che approfondiscono la professionalizzazione del settore degli affitti brevi (Cocola-Gant *et al.*, 2021; Gil e Sequera, 2022; Gyodi, 2024), quello che pensiamo non sia abbastanza investigato nel dibattito internazionale è l'analisi degli host internazionali che operano in più città e Nazioni, quindi la natura transnazionale delle aziende e i relativi flussi globali (Jover e Díaz-Parra, 2020; Sequera e Nofre, 2020; Iacovone, 2025). Inoltre, non è ancora abbastanza analizzato il ruolo che le piattaforme e i *property manager* hanno nella facilitazione e intermediazione degli investimenti. Le pratiche di *lending* e *micro-financing* sono una presenza attiva nel mercato statunitense e hanno dato vita a una costellazione di intermediari finanziari nel mercato degli affitti brevi. Vista la transnazionalità degli attori presenti a livello globale, è da aspettarsi che queste pratiche gravitino presto anche nel mercato Europeo e Italiano.

Inoltre, la professionalizzazione e il ruolo dei *property manager* in Italia sono campi non sufficientemente esplorati. Approfondire le dinamiche di professionalizzazione del mercato porterebbe a investigare se la presenza di grandi agenzie di gestione degli affitti brevi abbia alimentato e riprodotto un processo di finanziarizzazione delle abitazioni. A Roma, Venezia e Firenze la maggior parte degli host gestisce molti annunci<sup>7</sup>. Ad esempio nel contesto romano, il principale multihost è iflat<sup>8</sup> che gestisce più di 300 annunci. Iflat è una compagnia di gestione degli affitti a breve e medio termine si descrive sul proprio sito nel seguente modo: “Al fianco dei proprietari per trasformare ogni immobile in un asset strategico”. Tale affermazione evidenzia come la presenza di questi gestori possa essere rilevante nella conversione di beni immobiliari in affitti brevi e nel garantire il massimo potenziale finanziario. Inoltre, come evidenziato da altri studi, la professionalizzazione degli affitti brevi è strettamente legata alla sua concentrazione spaziale (Cocola-Gant *et al.*, 2021; Gyodi, 2024). Colmare il gap italiano in questo campo aiuterebbe ad analizzare in maniera più approfondita gli impatti urbani di Airbnb. Questo potrebbe contribuire anche ad ampliare il dibattito sulla regolamentazione degli affitti brevi dove il tema dei multiproprietari è carente (Iacovone, 2023).

Un gap della letteratura che accomuna sia il dibattito internazionale che quello italiano è lo scarso studio delle piattaforme di affitto a medio termine. Successiva-

<sup>7</sup> La presenza di soggetti che gestiscono molti annunci può sottintendere situazioni molto diverse, ma è in ogni caso indice di professionalizzazione del settore

<sup>8</sup> Iflat (n.d.). Gestione affitti brevi e case vacanza. [www.iflat.it](http://www.iflat.it).

mente alla diffusione della pandemia e talvolta come risposta alle regolamentazioni più stringenti, il mercato degli affitti brevi è cresciuto notevolmente. La città di New York ha ad esempio applicato una regolamentazione molto severa che limita l'affitto breve a 30 giorni e impone l'obbligo di residenza nell'autunno del 2023. Ad oggi l'83% degli annunci è destinato all'affitto a medio termine<sup>9</sup>. Questa tendenza si è verificata anche in altre città dove il mercato è fortemente limitato come Parigi e Barcellona (Bei, 2025). Una crescente domanda di abitanti temporanei come studenti internazionali, *lifestyle migrants* e *digital nomads* ha contribuito ad alimentare il settore degli affitti mensili o a medio termine (Brollo e Celata, 2023; Cocola-Gant e Malet-Calvo, 2023; Orozco-Martínez e Gil-Alonso, 2024). Sebbene l'Italia sia molto indietro nella regolamentazione in alcune città come Roma, Firenze e Milano, le piattaforme di affitto a medio termine come *Spotahome*<sup>10</sup> stanno crescendo e l'interesse dei *property manager* si è allargato a questo mercato. In questa prospettiva considerare solo il settore degli affitti brevi è limitato. Infatti, secondo la nostra prospettiva stiamo andando incontro ad un modello di finanziarizzazione della casa poli-piattaforma (Gil *et al.*, 2024). In questo contesto, il mercato si adatta alle diverse condizioni economiche e politiche per estrarre il massimo potenziale economico degli asset immobiliari. In tal senso, le piattaforme permettono la liquidità degli investimenti attraverso modalità di affitto a breve e medio termine che si possono alternare. Tale aspetto è rilevante non solo a livello accademico ma anche rispetto alle risposte politiche che devono considerare la natura poliedrica della finanziarizzazione della casa nel contesto del capitalismo delle piattaforme.

In conclusione, la nostra revisione evidenzia come il dibattito sulla finanziarizzazione degli affitti brevi presenta ancora diversi aspetti da approfondire, sia a livello internazionale che nel contesto italiano. Il ruolo della regolamentazione nel plasmare il mercato; la tipologia, la dimensione e le strategie degli investitori; e la crescente professionalizzazione del settore e le sue implicazioni e connessioni con i processi di finanziarizzazione sono ambiti che non sono stati ancora sufficientemente esplorati. Inoltre, l'emergere di un nuovo segmento del mercato, come l'affitto a medio termine, rende necessario un approccio più comprensivo dei processi di finanziarizzazione della casa mediati da piattaforma. Colmare questi gap non solo contribuirebbe a comprendere in maniera più ampia e dettagliata questi processi, ma anche ad avere più conoscenze per una regolamentazione maggiormente efficace.

<sup>9</sup> Inside Airbnb (n.d.). How is Airbnb really being used in and affecting the neighbourhoods of your city? <https://insideairbnb.com>.

<sup>10</sup> Spotahome (n.d.). Trova e prenota il tuo posto ideale per mesi. [www.spotahome.com/it](http://www.spotahome.com/it).

## **Bibliografia**

- Aalbers M.B. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area*, 41(1): 34-42. DOI: 10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x.
- Aalbers M.B. (2016). *The Financialization of Housing. A political economy approach*. Londra: Routledge.
- Aalbers M.B. (2017a). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4): 542-554. DOI: 10.1111/1468-2427.12522.
- Aalbers M.B. (2017b). Corporate financialization. *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology: People, the Earth, Environment and Technology*, 1-11. DOI: <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0598>.
- Aalbers M.B. (2019). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1): 1-11. DOI:10.1111/tesg.12332.
- Aalbers M.B. (2020). Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*, 44(3): 595-607. DOI: 10.1177/0309132519853922.
- Aguilera T., Artioli F., Colomb C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1689-1712. DOI: 10.1177/0308518X19862286.
- Amore A., De Bernardi C., Arvanitis P. (2022). The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3329-3342. DOI: 10.1080/13683500.2020.1742674.
- Ardura Urquiaga A., Lorente-Riverola I., Ruiz Sanchez J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15): 3095-3115. DOI: 10.1177/0042098020918154.
- Bei G., Celata F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, 103605. DOI: 10.1016/j.annals.2023.103605.
- Bei G. (2025). The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris. *Cities*, 158, 105603. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105603>.
- Bei G., Cocola-Gant A. (2025). Entitlement by registration: Regulated deregulation and the formalisation of short-term rentals in Lisbon. *Antipode*. DOI: 10.1111/anti.70067.
- Biber E., Light S.E., Ruhl J.B., Salzman J. (2017). Regulating business innovation as policy disruption: From the model T to Airbnb. *Vand. L. Rev.*, 70, 1561.
- Blunt A., Dowling R. (2006). *Home*. Londra: Routledge.
- Bosma J.R., van Doorn N. (2022). The Gentrification of Airbnb: Closing Rent Gaps Through the Professionalization of Hosting. *Space and Culture*, 27(1): 31-47. DOI: 10.1177/12063312221090606.
- Botsman R., Rogers R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. Londra: Collins.
- Brollo B., Celata F. (2023). Temporary populations and sociospatial polarisation in the short-term city. *Urban Studies*, 60(10): 1815-1832. DOI: 10.1177/00420980221136957.

- Celata F., Romano A. (2022). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5): 1020-1039. DOI: 10.1080/09669582.2020.1788568.
- Celata F., Sanna V.S., De Luca S. (2017). La “Airbnbificazione” delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia. *Working paper*, <https://hdl.handle.net/11573/1083520>.
- Celata F., Capineri C., Romano A. (2020). A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*, 112: 129-138. DOI: 10.1016/j.geoforum.2020.04.007.
- Celata F., Hendrickson C.Y., Sanna V.S. (2017). The sharing economy as community marketplace? Trust, reciprocity and belonging in peer-to-peer accommodation platforms. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(2): 349-363. DOI: 10.1093/cjres/rsw044.
- Christophers B. (2015). Geographies of finance II: Crisis, space and political-economic transformation. *Progress in Human Geography*, 39(2): 205-213. DOI: 10.1177/0309132513514343.
- Clancy M. (2022). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin’s housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3363-3380. DOI: 10.1080/13683500.2020.1786027.
- Cocola-Gant A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3): 112-120. DOI: 10.5153/sro.4071.
- Cocola-Gant A., Gago A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1671-1688. DOI: 10.1177/0308518X19869012.
- Cocola-Gant A., Jover J., Carvalho L. *et al.* (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40: 100879. DOI: 10.1016/j.tmp.2021.100879.
- Cocola-Gant A., Malet Calvo D. (2023). The platformization of student housing and the rise of mid-term rentals. The case of Uniplaces in Lisbon. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 114(5): 431-445. DOI: 10.1111/tesg.12560.
- Dagkouli-Kyriakoglou M., Tulumello S., Cocola-Gant A., Iacovone C., Pettas D. (2022). Digital mediated short-term rentals in the (post-) pandemic city. *Digital Geography and Society*, 3, 100028. DOI: 10.1016/j.diggeo.2022.100028.
- Dijkstra L., Garcilazo E., McCann P. (2015). The effects of the global financial crisis on European regions and cities. *Journal of Economic Geography*, 15(5): 935-949. DOI: 10.1093/jeg/lbv032.
- Esposito A. (2023). Tourism-driven displacement in Naples, Italy. *Land Use Policy*, 134: 106919. DOI: 10.3280/ASUR2020-129-S1009.
- Estevens A., Cocola-Gant A., López-Gay A., Pavel F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137, 104275. DOI: 10.1016/j.cities.2023.104275.
- Ferreri M., Sanyal R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. I, 55(15): 3353-3368. DOI: 10.1177/0042098017751982.
- Fields D. (2022). Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1): 160-181. DOI: <https://doi.org/10.1177/0308518X19846514>.

- Fields D., Rogers D. (2021). Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, theory and society*, 38(1): 72-94. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>.
- Fiore M. (2023). Turismo e affitti brevi: l'impatto del Covid-19 sul mercato Airbnb a Bologna. In: Castrignanò M., Rimondi T., a cura di, *Bologna dopo la pandemia: impatto territoriale e scenari futuri* (pp. 262-285). Milano: FrancoAngeli.
- Gil J. (2024). How Airbnb and short-term rentals push the frontier of financialisation through housing assetisation. In: Martínez M.A., ed., *Research Handbook on Urban Sociology* (pp. 380-397). Londra: Edward Elgar Publishing.
- Gil J., Sequera J. (2022). The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3343-3362. DOI: 10.1080/13683500.2020.1757628.
- Gil J., Martínez P., Sequera J. (2023). The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing. *Cities*, 137, 104245. DOI: 10.1016/j.cities.2023.104245.
- Gotham K.F. (2009). Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International journal of urban and regional research*, 33(2): 355-371. DOI: 10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x.
- Guttentag D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12): 1192-1217. DOI: 10.1080/13683500.2013.827159.
- Gyódi K. (2024). The spatial patterns of Airbnb offers, hotels and attractions: are professional hosts taking over cities? *Current Issues in Tourism*, 27(17): 2757-2782. DOI: 10.1080/13683500.2023.2239428.
- Hübscher M., Kallert T. (2023). Taming Airbnb locally: analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 114(1): 6-27. DOI: 10.1111/tesg.12537.
- Iacovone C. (2023). Debate on regulation and professionalisation in the short-term rental housing market. *Geoforum*, 146, 103870. DOI: 10.1016/j.geoforum.2023.103870.
- Iacovone C. (2025). Exploring the Network of the Short-Term Rental Financial Complex. *European Urban and Regional Studies*, 0(0). DOI: <https://doi.org/10.1177/09697764251333769>.
- Jover J., Cocola-Gant A. (2023). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1): 134-155. DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12881>.
- Jover J., Díaz-Parra I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15): 3044-3059. DOI: 10.1177/0042098019857585.
- Katsinas P. (2021). Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1652-1670. DOI: 10.1177/0308518X21988940.
- Kemp P.A. (2020). Commentary on multiple property ownership. *International Journal of Housing Policy*, 20(1): 144-155. DOI: 10.1080/19491247.2019.1697522.

- Langley P., Leyshon A. (2017). Platform capitalism: The intermediation and capitalisation of digital economic circulation. *Finance and society*, 3(1): 11-31. DOI: 10.2218/finsoc.v3i1.1936.
- Lestegás I., Seixas J., Lois-González R.C. (2019). Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8(2): 33. DOI: 10.3390/socsci8020033.
- Lestegás I. (2019). Lisbon after the crisis: from credit-fuelled suburbanization to tourist-driven gentrification. *International journal of urban and regional research*, 43(4): 705-723. DOI: 10.1111/1468-2427.12826.
- Marcuse P., Madden D. (2016) *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. New York: Verso Books.
- Orozco-Martínez C., Gil Alonso F. (2024). The Recent Rise in Mid-Term Rentals in Barcelona: Causes and Implications. *Critical Housing Analysis*, 11(2): 148-160. DOI: 10.13060/23362839.2024.11.2.572.
- Paccoud A. (2017). Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A*, 49(4): 839-856. DOI: 10.1177/0308518X16679406.
- Rogers D., Nelson J., Wong A. (2018). Geographies of hyper-commodified housing: foreign capital, market activity, and housing stress. *Geographical Research*, 56(4): 434-446. DOI: 10.1111/1745-5871.12280.
- Rolnik R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3): 1058-1066. DOI: 10.1111/1468-2427.12062.
- Romano A., Bonini T., Capineri C. (2023). Interfacing the space of flows and the space of places in the platform society: ten years of Airbnb in Florence. *Rivista geografica italiana*, CXXX, 2: 61-82. DOI: 10.3280/rgioa2-2023oa15923.
- Rossi I., d'Addona S. (2025). The impact of Airbnb on long-term rentals, population, and college enrollments: Empirical evidence from an Italian university town. *Tourism Economics*, 13548166251314063. DOI: <https://doi.org/10.1177/13548166251314063>.
- Salerno G.M. (2022). Touristification and displacement. The long-standing production of Venice as a tourist attraction. *City*, 26(2-3): 519-541. DOI: 10.1080/13604813.2022.2055359.
- Salerno G.M., Russo A.P. (2022). Venice as a short-term city. Between global trends and local lock-ins. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5): 1040-1059. DOI: 10.1080/09669582.2020.1860068.
- Sans A.A., Quaglieri A. (2016). Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona. *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place*, 73: 209. DOI: 10.21832/9781845415709-015.
- Schäfer P., Braun N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International journal of housing markets and analysis*, 9(2): 287-311. DOI: 10.1108/IJHMA-05-2015-0023.
- Semi G., Tonetta M. (2021). Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 57(7): 1630-1651. DOI: 10.1177/0308518X20912435.

- Sequera J., Nofre J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15): 3169-3189. DOI: 10.1177/0042098019883734
- Sadowski, J. (2020). The internet of landlords: Digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism. *Antipode*, 52(2): 562-580. DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12595>.
- Shaw J. (2020). Platform real estate: Theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, 41(8): 1037-1064. DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1524653>.
- Slater T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49: 114-137. DOI: 10.1111/anti.12185.
- Slee T. (2017). *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy*. New York: OR Books.
- Smith N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3): 462-465. DOI: 10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x.
- Srnicek N. (2017). *Platform capitalism*. Cambridge: Polity.
- Sundararajan A. (2017). *The sharing economy: The end of employment and the rise of crowd-based capitalism*. MIT Press.
- Tulumello S., Dagkouli-Kyriakoglou M. (2024). Housing financialization and the state, in and beyond Southern Europe: a conceptual and operational framework. *Housing, Theory and Society*, 41(2): 192-215. DOI: 10.1080/14036096.2023.2279529.
- Wachsmuth D., Weisler A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6): 1147-1170. DOI: 10.1177/0308518X18778038.
- Wijburg G., Aalbers M.B., Conte V. *et al.* (2024). Tourism-Led Rentier Capitalism: Extracting Rent and Value from Tourism Property Investment. *Antipode*, 56(2): 715-737. DOI: 10.1111/anti.12989.
- Wijburg G., Aalbers M.B., Heeg S. (2018). The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. *Antipode*. 50(4): 1098-1119. DOI: 10.1111/anti.12382.
- Yrigoy I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban studies*, 56(13): 2709-2726. DOI: 10.1177/0042098018803261.
- Yrigoy I., Morell M., Müller N. (2022). Why do middle-class positions matter? The alignment of short-term rental suppliers to the interests of capital. *Antipode*, 54(3): 959-978. DOI: 10.1111/anti.12798.
- Zhang H., Zach F.J., Xiang Z. (2023). Design standardization by Airbnb multi-unit hosts. *Annals of Tourism Research*, 98(103523). DOI: 10.1016/j.annals.2022.103523.