

# CHI GESTISCE DAVVERO IL MERCATO AIRBNB?

Gli affitti brevi in Italia dal  
2017 al 2024



Politecnico  
di Torino

Future  
*Urban Legacy*  
Lab





# **CHI GESTISCE DAVVERO IL MERCATO AIRBNB?**

Gli affitti brevi in Italia dal 2017  
al 2024

# CHI GESTISCE DAVVERO IL MERCATO AIRBNB?

## Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024

### Responsabili scientifici

Francesco Chiodelli, Mara Ferreri

### Testi

Francesco Chiodelli, Matteo Beltramo

### Elaborazione dati

Matteo Beltramo, Piergiorgio Vivenzio

### Progetto grafico

FULL

Mappe e grafici: Matteo Beltramo

Impaginazione: Yasamin Farahani

Immagine di copertina: George Becker

### Contatti

francesco.chiodelli@unito.it, matteo.beltramo@polito.it

### ISBN

979-12-81583-18-4



2025 FULL - Future *Urban Legacy* Lab

*Opera diffusa con licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (CC BY 4.0). È possibile condividere e adattare il contenuto, a condizione di attribuire il lavoro originale agli autori | This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) licence. You may share and adapt the content, provided you attribute the original work to the authors.*

[full.polito.it](http://full.polito.it)



**Politecnico  
di Torino**

Future  
*Urban Legacy*  
Lab



# ***Sintesi***

Il fenomeno degli affitti turistici di breve durata, offerti principalmente tramite piattaforme digitali come Airbnb, è al centro tanto del dibattito collettivo, quanto dell'attenzione di numerose istituzioni pubbliche (per esempio, molte amministrazioni comunali alle prese con il tentativo di governarne la diffusione). Su questo sfondo appare fondamentale avere una conoscenza dettagliata del fenomeno, necessaria tanto per una discussione consapevole, quanto per politiche pubbliche efficaci. Una simile conoscenza non può limitarsi a una fotografia della situazione attuale ma deve fornire anche un quadro diacronico, che permetta di analizzare l'evoluzione del fenomeno per identificarne le traiettorie di sviluppo.

Nel presente rapporto si fornisce un'analisi a scala nazionale del "fenomeno Airbnb", prendendo in considerazione il periodo 2017-2024. Tale arco temporale comprende anche il periodo pandemico, che ha visto una decrescita consistente, per esempio, delle unità abitative attive su Airbnb in Italia (che sono passate dalle 642.300 del 2019 alle 494.500 del 2021). L'uscita dalla pandemia ha però segnato una ripresa delle locazioni brevi tramite Airbnb che sono tornate a crescere nel 2022, superando i livelli pre-pandemici nel 2023 e continuando la propria corsa nel 2024, che si è chiuso con il record di alloggi attivi su Airbnb: circa 754.000 unità, con un incremento del 52% rispetto al 2017.

All'aumento dell'offerta di alloggi è corrisposto anche un incremento delle loro "prestazioni". Le unità abitative presenti sulla piattaforma, tra il 2017 e il 2024, hanno visto crescere in modo significativo il numero di notti prenotate annualmente per unità (raggiungendo le 70 notti nel 2024 con un'incremento del 50%), così come la tariffa media giornaliera (cresciuta del 50%, giungendo a una media di 167 euro a notte). Ciò si è tradotto nella crescita dei valori economici generati dagli affitti disponibili su Airbnb: si è passati da un giro di affari di circa 2,5 miliardi di euro nel 2017 a 8,8 miliardi nel 2024, con un aumento prossimo al 242%. A essere aumentati sono anche i ricavi per unità, cresciuti del 124% (da 5.200 euro nel 2017 a 11.700 nel 2024). Una simile crescita di redditività – che presenta ampie variazioni territoriali – è foriera di radicali conseguenze in termini di mercato immobiliare tradizionale; ciò avviene per diversi motivi, tra cui il fatto che determina un aumento significativo dell'appetibilità economica della locazione turistica breve rispetto alla locazione a scopo residenziale.

Quest'analisi aggregata a scala nazionale è caratterizzata da rilevanti variazioni a livello locale, con prestazioni estremamente differenziate in base ai territori (che saranno oggetto di successivi report dedicati alle principali città italiane). Ma significativa è anche la diversità che, sempre in relazione al dato nazionale, si rileva in relazione al tipo di gestore dell'unità abitativa (ossia, il cosiddetto host). Capire chi gestisce gli alloggi offerti tramite Airbnb è cruciale per comprendere e regolare il fenomeno. Nel 2024, gli host attivi su Airbnb erano 350.000, con un incremento del 36% (pari a circa 92.500 host) rispetto al 2017. Nella maggior parte dei casi (84% nel 2024), si tratta di piccoli proprietari che mettono sul mercato una o due abitazioni. Al contrario, i large host (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni) sono una quota

minoritaria del totale, pari a poco più dell'1,3% (4.300). Questo dato, però, non deve ingannare. Si consideri innanzitutto il fatto che il numero di large host è cresciuto in maniera più sostenuta rispetto a piccoli e medi “padroni di casa”, con un aumento dell'77% dal 2017 al 2024. Inoltre, per quanto il loro numero sia relativamente limitato, essi gestiscono il 25% delle abitazioni presenti su Airbnb, a fronte del fatto che, spesso, hanno in mano un numero molto elevato di appartamenti (42 in media; nel 2017 erano “solo” 32). Dunque, ciò che si nota è che nel corso degli anni è avvenuta una crescente professionalizzazione del settore, controllato sempre più da soggetti imprenditoriali di dimensioni ragguardevoli. Tale professionalizzazione si rispecchia anche nelle prestazioni degli alloggi da essi gestiti, che sono superiori rispetto a quelle delle unità gestite da piccoli proprietari: nel 2024 ogni appartamento affittato su Airbnb da un large host fruttava annualmente, in media, 17.900 euro, mentre ne fruttava “solo” 8.500 a ogni small host.

Su questo sfondo, se si analizza la relazione tra i ricavi complessivi dei diversi host che operano su Airbnb, la traiettoria prima evidenziata in termini di crescita progressiva della rilevanza dei large host giunge al suo apice: nonostante essi rappresentino solo l'1,3% di tutti gli host, sono riusciti ad accaparrarsi 3,3 miliardi di euro sugli 8,8 miliardi di ricavi complessivi generati nel 2024 dalla piattaforma, pari al 38% del totale.



# Introduzione



# ***Introduzione***

Come noto, Airbnb è una piattaforma online per la locazione temporanea che svolge un ruolo di intermediazione tra *host* (chi ospita) e *guest* (chi è ospitato). L'host può essere il proprietario dell'immobile oppure un soggetto terzo che gestisce l'unità abitativa (per esempio, un'agenzia immobiliare o un imprenditore). Gli alloggi presenti su Airbnb sono di diverso tipo. In molti casi, si tratta di intere proprietà a uso esclusivo dell'ospite (come appartamenti e villette) oppure stanze private con accesso a spazi in condivisione (per esempio, bagno e cucina). In un numero limitato di casi, sono presenti anche stanze condivise e camere di albergo.

In Italia, la locazione breve attraverso Airbnb ha influenzato profondamente non solo il settore dell'offerta turistica ma anche, più in generale, il panorama residenziale, sociale e commerciale di molti territori, divenendo per questo argomento di acceso dibattito pubblico, politico e accademico. Su questo sfondo, appare utile fornire dati aggiornati che permettano di comprendere il fenomeno a diverse scale territoriali come base per una riflessione accademica robusta, un discorso pubblico consapevole e politiche pubbliche efficaci. Nel presente rapporto, proponiamo un'analisi a scala nazionale del "fenomeno Airbnb", prendendo in considerazione il periodo 2017-2024. I dati utilizzati sono estratti dai database AirDNA, fornitore globale di dati circa gli affitti brevi. Dopo aver presentato una panoramica di domanda, offerta e prestazioni, il rapporto fornisce un affondo sui diversi tipi di host (gestori di unità abitative) attivi in Italia.



**Offerta e domanda**



# Offerta e domanda

Lo studio dell'offerta e della domanda Airbnb in Italia può essere condotto in relazione a diverse variabili, tra cui il tipo di alloggi e il numero di posti letto, di host e di notti prenotate.

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb erano circa 754.000, per un totale di più di 3 milioni e 210 mila posti letto complessivi. Nell'intervallo di tempo analizzato (2017-2024), si nota un incremento del numero di alloggi del 52%, pari a 1 milione e 107 mila posti letto in più (tabella 1).

Anno	Unità	Posti letto	Posti letto per unità
2017	494.129	2.102.895	4,26
2018	588.196	2.517.888	4,28
2019	642.306	2.746.777	4,28
2020	570.741	2.459.302	4,31
2021	494.488	2.142.703	4,33
2022	589.935	2.534.863	4,30
2023	665.342	2.826.280	4,25
2024	754.018	3.210.432	4,26

Tabella 1 - Unità attive, posti letto complessivi e posti letto per unità, 2017-2024

L'arco temporale esaminato comprende naturalmente anche il periodo pandemico, nel corso del quale si è assistito a una diminuzione consistente del numero di alloggi attivi (con un picco verso il basso registrato nel corso del 2021). Il ritorno a valori pre-pandemici è avvenuto solo nel 2023 (figura 1).

---

1. In questo testo useremo i termini "alloggi", "unità abitative" e "annunci" a mo' di sinonimi, intendendo con ciò non solo gli interi appartamenti, ma anche le singole stanze che sono affittabili tramite Airbnb.

2. Si consideri che, nel 2021, gli esercizi alberghieri in Italia erano 32.109, corrispondenti a 2.232.000 posti letto.

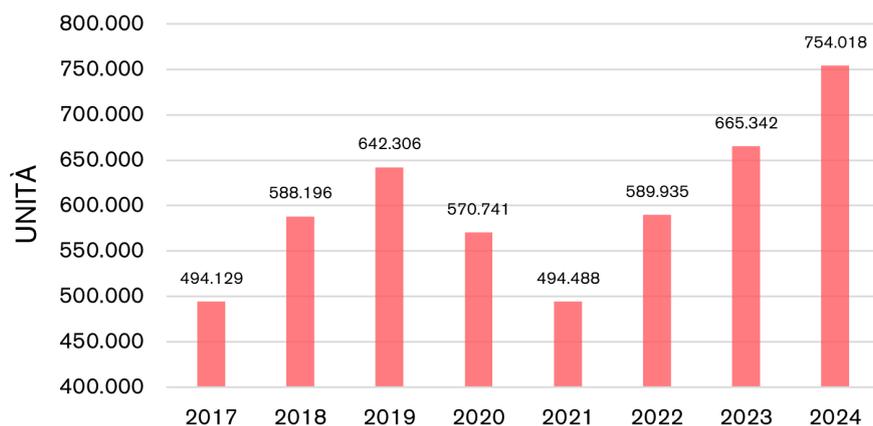


Figura 1 – Unità attive, 2017-2024

L'analisi longitudinale mostra una chiara tendenza alla crescita del numero di proprietà presenti sulla piattaforma. Come si evince dai dati (tabella 2), nel 2024 le intere abitazioni erano prevalenti, rappresentando l'82% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private (17%) (figura 2).

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	366.298	120.671	3.946	3.214
2018	441.497	137.443	4.158	5.098
2019	485.854	143.232	3.904	9.316
2020	440.378	119.070	2.591	8.702
2021	395.679	91.599	1.663	5.547
2022	470.050	111.251	1.981	5.953
2023	538.424	119.877	2.153	4.888
2024	618.637	129.317	2.186	3.878

Tabella 2 – Unità attive per tipologia di sistemazione, 2017-2024

Nel 2017 le intere abitazioni erano invece il 74% del totale, mentre le stanze private il 24%. Piuttosto stabile, nella propria marginalità, è la quota di stanze condivise e camere d'albergo, che è rimasta stazionaria attorno alle 6.000 unità, rappresentando nel 2024 solo lo 0,8% dell'intera offerta.

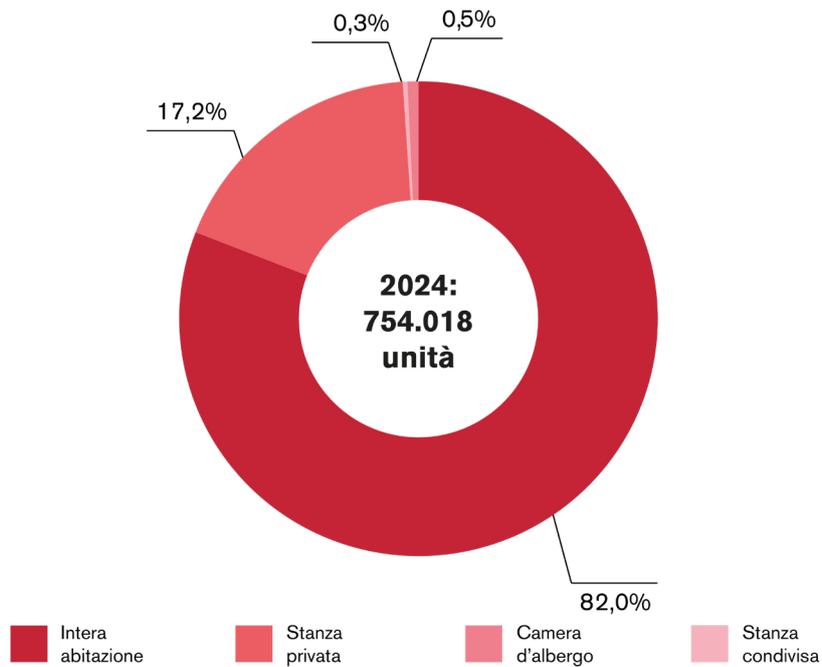
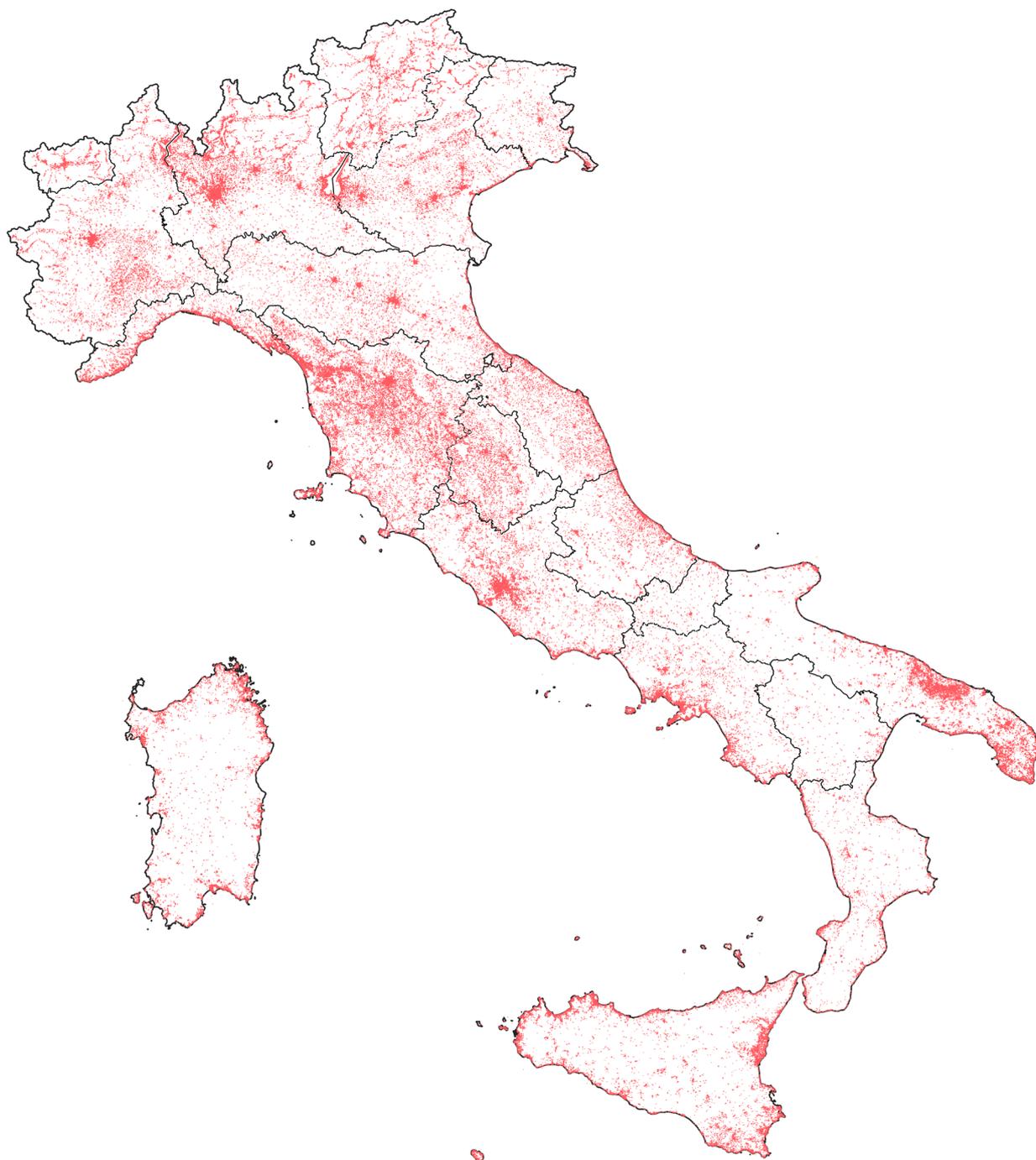


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024



- Annunci Airbnb attivi (2024)

La ripartizione geografica degli alloggi attivi su Airbnb è profondamente disomogenea. A essere caratterizzate da una presenza più marcata di annunci sono le grandi città (come Milano, Venezia, Firenze e Roma) ed i centri d'arte, così come molti territori a elevata attrattività turistica, quali le aree costiere ed i grandi laghi del Nord Italia. Al contrario, altre zone del paese (per esempio, le aree interne di Sardegna, Sicilia, Basilicata, Molise, Abruzzo o Calabria, ma anche porzioni del Friuli-Venezia Giulia o dei territori appenninici) sono contraddistinte da una sporadica presenza di alloggi.

L'aumento dell'offerta di unità è direttamente legato alla crescente domanda di affitti brevi, soddisfatta in gran parte da Airbnb, che nel 2024 ha registrato 53 milioni di notti prenotate (figura 3). Inoltre, il numero di notti prenotate è più che raddoppiato nell'arco temporale considerato: nel 2017 erano state 23 milioni. La drastica riduzione verificatasi nel periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti dai 39 milioni del 2019 ai 20 milioni del 2020, è stata recuperata velocemente: già nel 2022 il dato era tornato ai livelli pre-pandemici, per poi riprendere la sua crescita sostenuta negli anni successivi.

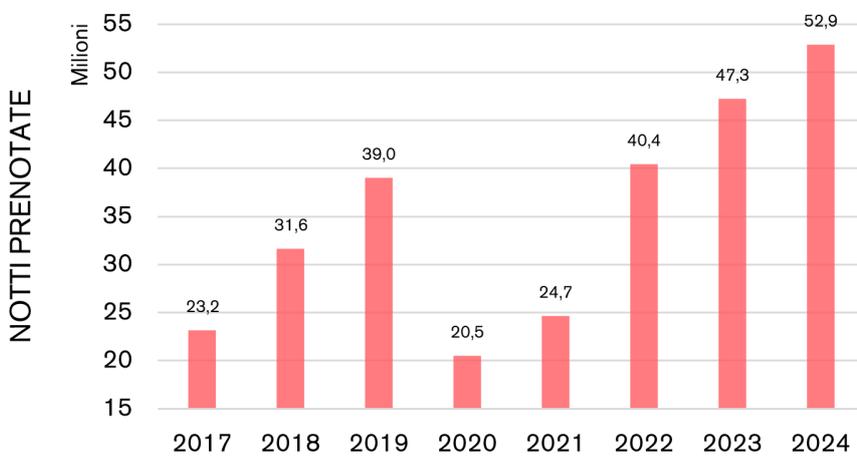


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

Un altro elemento estremamente significativo per comprendere l'articolazione e l'evoluzione della domanda di alloggi soddisfatta tramite Airbnb è quello che riguarda la durata delle locazioni, che possono essere estremamente brevi (una sola notte) così come più lunghe (di diverse settimane). La figura 4 rappresenta la ripartizione delle 13,8 milioni di prenotazioni effettuate in Italia nel 2023 in base alla durata del soggiorno: come si evince, a fronte di una durata media di 3,4 notti, a prevalere erano i soggiorni di lunghezza inferiore a una settimana (pari al 94% del totale), una parte rilevante dei quali era rappresentata da prenotazioni per una o due notti.

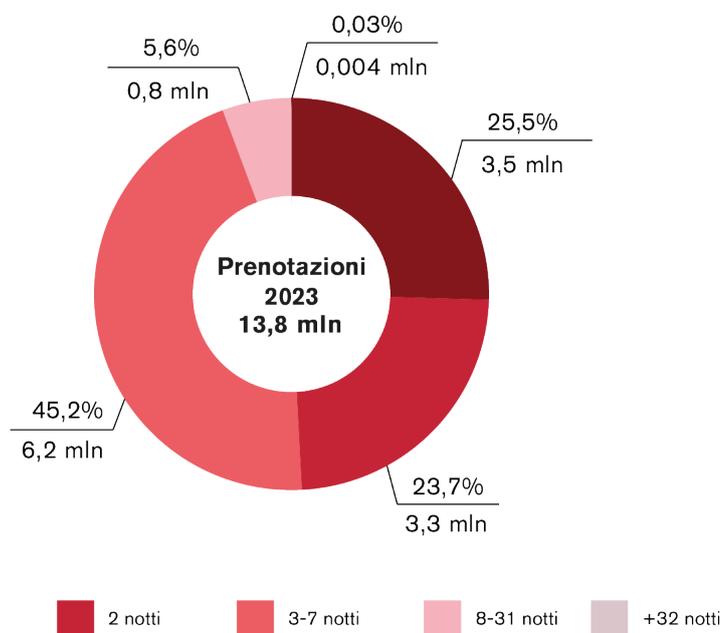


Figura 4 – Durata delle prenotazioni, 2023

Analizzando la dimensione temporale del fenomeno, è significativo menzionare anche che, come facilmente intuibile, l'offerta di Airbnb è caratterizzata da una certa stagionalità. Ciò si riflette sul numero di unità messe sul mercato, che varia a seconda dei periodi dell'anno. L'offerta è così più elevata nei mesi compresi tra giugno e settembre, con notevoli contrazioni del numero di unità disponibili nei mesi invernali; per esempio, nel 2024 la differenza tra il picco massimo e quello minimo superava le 150.000 unità (figura 5). La stagionalità si riflette anche sul tasso di occupazione che, a livello di media nazionale, aumenta con l'arrivo della bella stagione, raggiungendo il proprio picco in estate (55%) (figura 6).

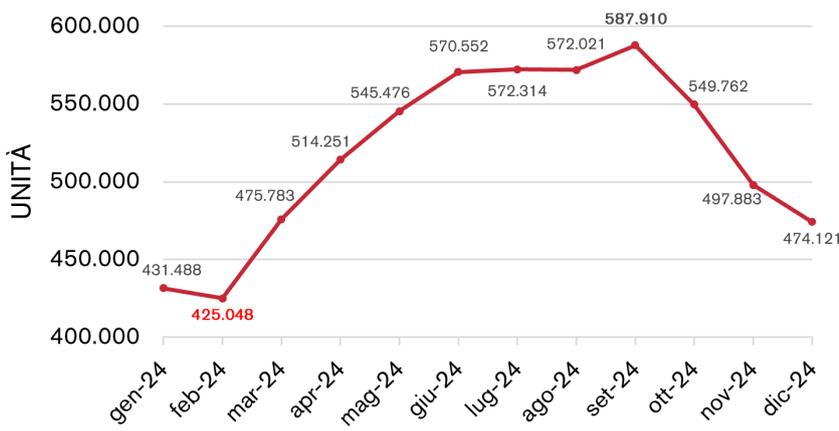


Figura 5 – Numero di unità attive, per mese, 2024

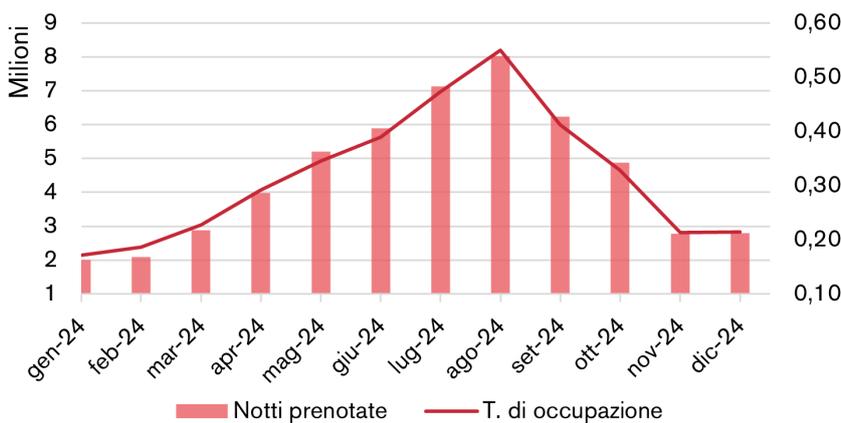
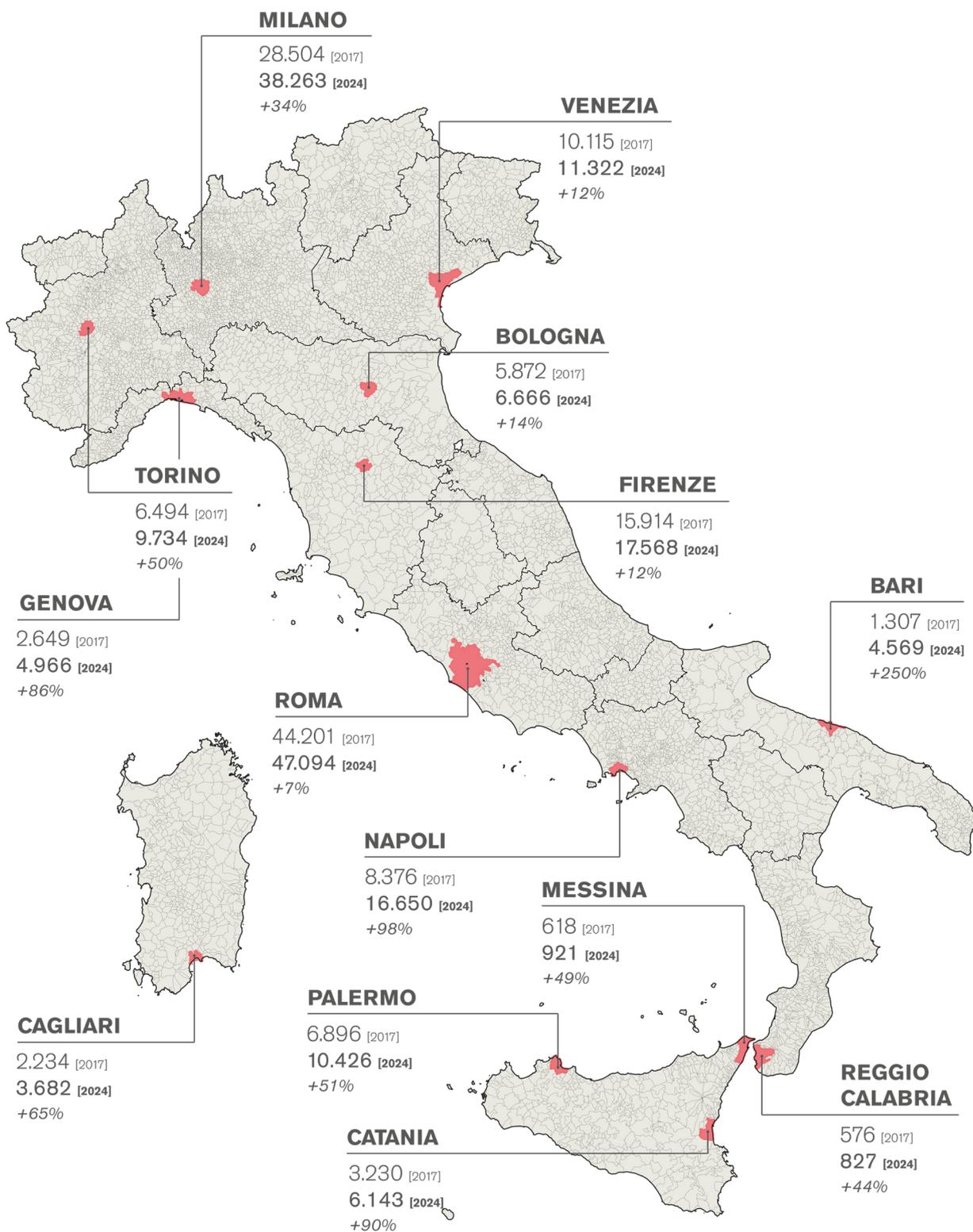


Figura 6 – Tasso di occupazione e notti prenotate, per mese, 2024

## Unità attive nei capoluoghi metropolitani

Confronto 2017-2024



Sullo sfondo dell'incremento sia della domanda sia dell'offerta nel periodo considerato, si nota anche un miglioramento generalizzato delle “prestazioni” degli annunci offerti sulla piattaforma tra il 2017 e il 2024. Le presentazioni di un'unità abitativa sono definibili attraverso tre variabili:

- il tasso di occupazione, inteso come rapporto tra il numero di notti prenotate e il numero di notti in cui l'annuncio è stato effettivamente disponibile (in molti casi, infatti, l'alloggio non è presente sulla piattaforma ogni singolo giorno dell'anno);
- il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio;
- il cosiddetto *average daily rate* (ADR), inteso come la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata (che si ottiene dividendo i ricavi totali di un determinato periodo per il numero di notti prenotate).

Come si evince dai dati presentati nella tabella 3, con l'eccezione del periodo pandemico e immediatamente post-pandemico (2020, 2021 e 2022), tutti e tre gli indicatori di prestazione degli annunci presenti hanno riportato una crescita: il tasso di occupazione è passato da 0,19 nel 2017 a 0,33 nel 2024 (+72%); il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto da 47 a 70 (+50%); l'ADR è passato da 111 euro a notte a 167 (+50%).

---

3. I dati forniti dalla piattaforma sono espressi in dollari americani. Per questioni di leggibilità di questo rapporto, è stata effettuata la conversione in euro, prendendo a riferimento un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9323.

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,19	47	111
2018	0,23	54	114
2019	0,26	61	112
2020	0,17	36	117
2021	0,23	50	137
2022	0,24	69	143
2023	0,35	71	163
2024	0,33	70	167

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Dunque, in termini complessivi nel corso degli anni si è assistito a un aumento dei livelli di occupazione degli alloggi presenti sulla piattaforma, a cui è corrisposto anche un incremento delle tariffe medie. Ciò si è tradotto nella crescita dei valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): si è passati da un giro di affari di circa 2,5 miliardi di euro nel 2017 a 8,8 miliardi nel 2024, con un aumento prossimo al 242%. A essere aumentati sono anche i ricavi per unità e per host, cresciuti rispettivamente del 124% (da 5.200 euro nel 2017 a 11.700 nel 2024) e del 151% (da 10.000 euro nel 2017 a 25.000 nel 2024).

Anno	Ricavi totali (€, mld)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	2,58	5.219	10.018
2018	3,61	6.136	12.041
2019	4,36	6.785	13.514
2020	2,39	4.196	8.429
2021	3,39	6.852	13.543
2022	5,79	9.817	20.180
2023	7,70	11.577	23.913
2024	8,82	11.694	25.197

Tabella 4 – Ricavi totali, per unità e per host, 2017-2024

Le prestazioni appena analizzate sono soggette a una certa variabilità relativa al tipo di unità affittata. Tutti gli indicatori di prestazione, infatti, sono migliori per le intere unità rispetto alle singole camere. Ciò non riguarda solo il valore di ADR (ossia la tariffa media per notte) e i ricavi medi per unità (figure 7 e 8), ma anche le notti prenotate e i tassi di occupazione (figure 9 e 10), mostrando così una tendenza della domanda a preferire gli interi alloggi rispetto alle stanze singole.

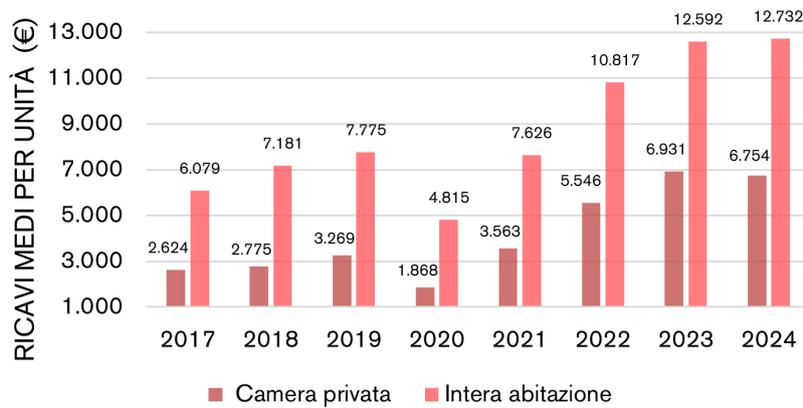


Figura 7 - Ricavi per unità, camera privata e intera abitazione, 2017- 2024

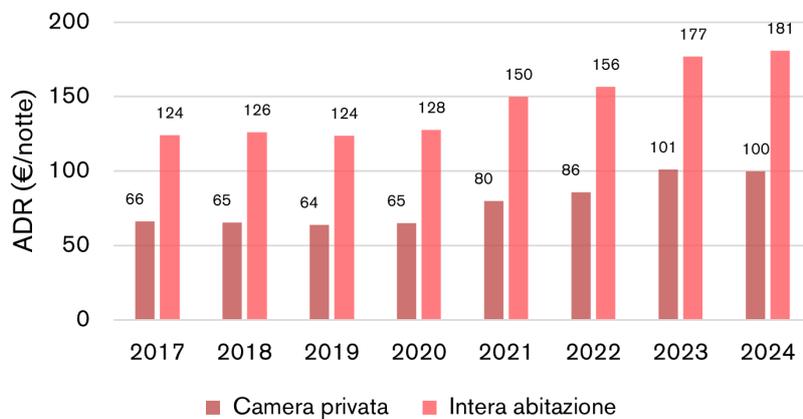


Figura 8 - ADR, camera privata e intera abitazione, 2017-2024

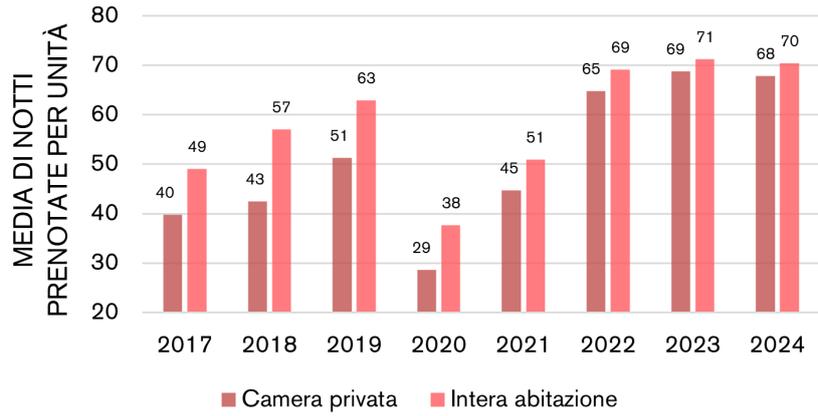


Figura 9 – Notti prenotate per unità, camera privata e intera abitazione, 2017-2024

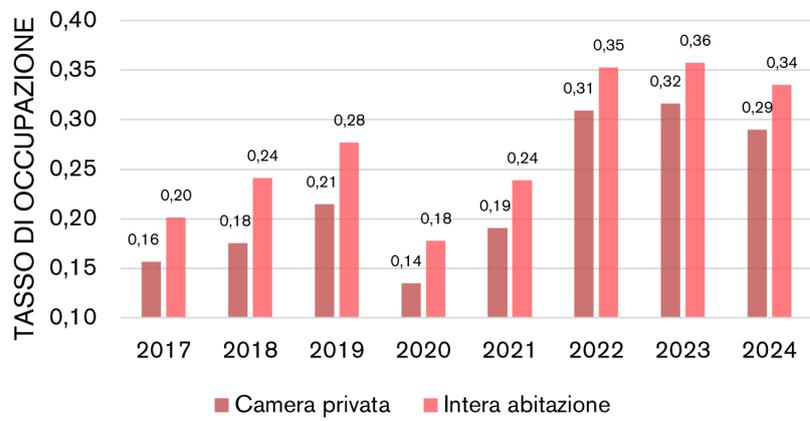


Figura 10 - Tasso di occupazione, camera privata e intera abitazione,

La variabilità delle prestazioni degli alloggi presenti su Airbnb ha anch'essa una dimensione geografica. I dati, ovviamente, presentano una notevole disomogeneità territoriale in termini di ricavi medi annui per unità abitativa nel 2023 (figura 11), aggregati in base ai sistemi locali del lavoro<sup>4</sup>. Tali ricavi sono particolarmente elevati in certe aree della penisola: in Toscana, ampie zone della Lombardia e del Trentino Alto Adige, Venezia e porzioni del Veneto, grandi città e centri d'arte (come Roma e Napoli) e zone a intensa pressione turistica (Cefalù e Taormina in Sicilia; le Langhe ed il Monferrato in Piemonte; la Costiera Amalfitana in Campania; la zona costiera del Salento in Puglia).

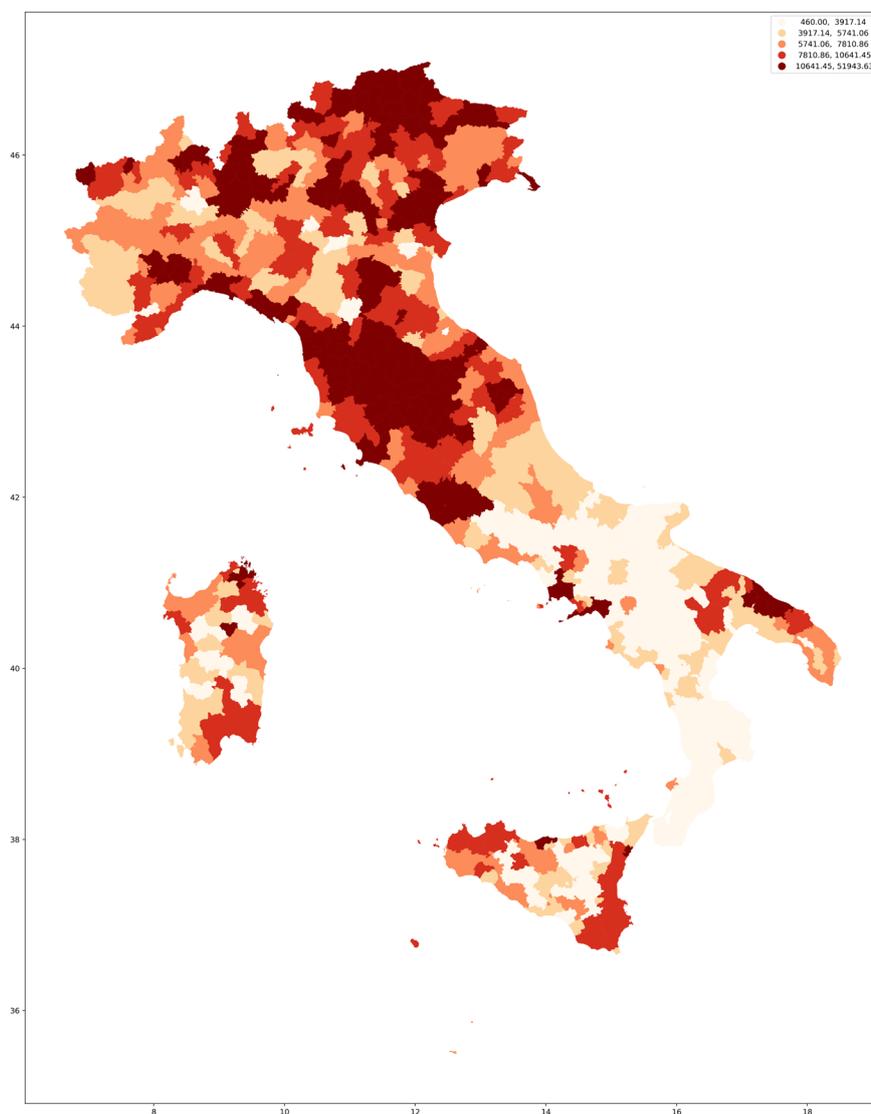
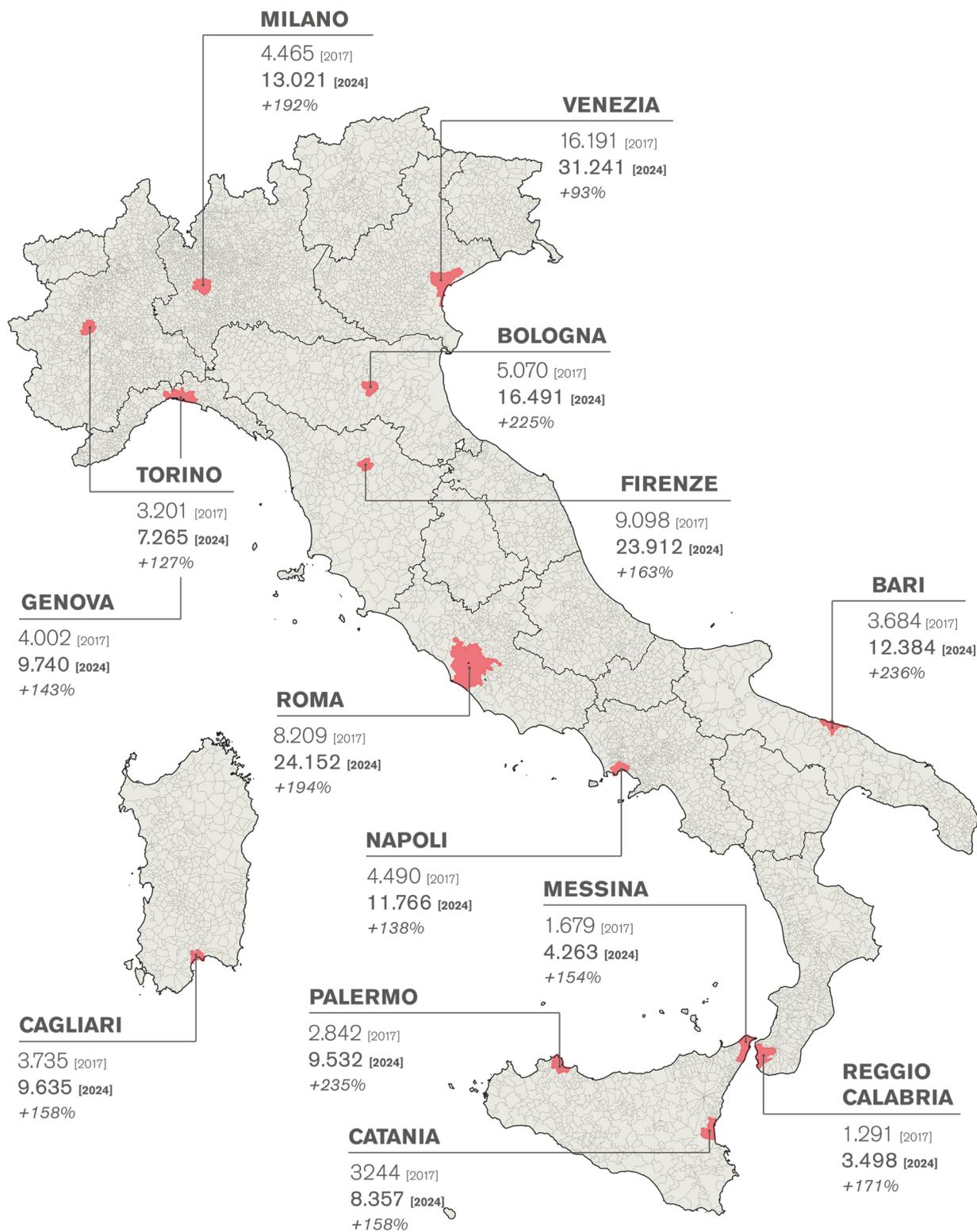


Figura 11 – Ricavi medi per unità per sistema locale del lavoro, 2023

4. I sistemi locali del lavoro sono unità territoriali individuate dall'ISTAT "i cui confini, indipendentemente dall'articolazione amministrativa del territorio, sono definiti utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati in occasione dei Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni."

## Ricavi medi per unità (€/unità) nei capoluoghi metropolitani

Confronto 2017-2024



**Piccoli e grandi  
padroni di casa**



# ***Piccoli e grandi padroni di casa***

Il fenomeno delle piattaforme digitali per gli affitti brevi a scopo turistico è caratterizzato da una grande varietà in termini di attori che mettono a disposizione la propria struttura (ovvero, gli *host*). Questi ultimi possono essere tanto “soggetti dilettanti” – che affittano un appartamento per integrare il proprio reddito senza fare di ciò la propria attività lavorativa principale – quanto soggetti più professionali (tra cui si situano anche veri e propri imprenditori specializzati e attivi in diverse località).

Il modo più comune di distinguere questi diversi tipi di host è in base al numero di unità immobiliari gestite. Si possono individuare tre categorie principali:

- *small host* [SM], che gestiscono 1 o 2 abitazioni;
- *medium host* [MH], che gestiscono tra 3 e 10 abitazioni;
- *large host* [LH], che gestiscono più di 10 abitazioni.

Come illustrato nella tabella 5, nel 2024 in Italia, gli host attivi su Airbnb erano 350.000, con un incremento del 36% (pari a circa 92.500 host) rispetto al 2017. A essere cresciuto è stato anche il numero di unità abitative gestite da ciascun host, passato da una media di 1,92 a 2,15, come conseguenza soprattutto della crescita della quota di host che amministra un numero elevato di alloggi.

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	257.401	1,92
2018	299.715	1,96
2019	322.478	1,99
2020	284.106	2,01
2021	250.205	1,98
2022	286.970	2,06
2023	322.104	2,07
2024	349.944	2,15

Tabella 5 – Host attivi e media di unità abitative per host, 2017-2024

Ma qual è la ripartizione di tutti questi host in base alle categorie appena menzionate? Nel 2024 si trattava, nella maggior parte dei casi (84%) di piccoli proprietari che mettevano sul mercato una o due abitazioni (figura 12). I large host, invece, erano una quota minoritaria del totale, pari a poco meno dell'1,3%. Nonostante ciò, il loro numero è cresciuto nel periodo considerato più delle altre due categorie, con un aumento del 77% dal 2017 al 2024.

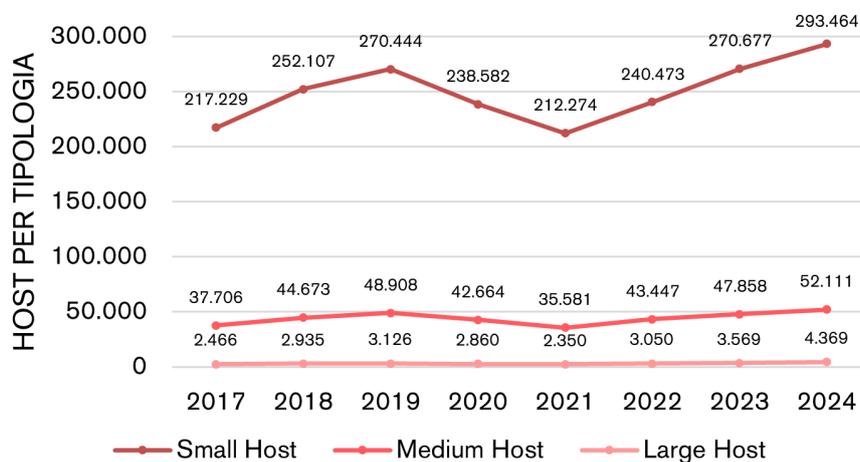


Figura 12 – Host attivi per classe, 2017-2024

Questi dati, però, non devono ingannare. Se lo sguardo si sposta dal numero complessivo di host al numero complessivo di abitazioni presenti sulla piattaforma Airbnb, la situazione cambia: sebbene una parte consistente delle abitazioni (il 46% del totale) rimanga in mano a small host, il peso dei large host cresce notevolmente (figura 13): su poco più di 754.000 abitazioni presenti su Airbnb nel 2024, il 25% era gestito da large host (nel 2017 le abitazioni di proprietà di LH erano il 16% del totale), con un aumento, nel periodo considerato, del 136% del numero complessivo di unità gestite a questo tipo di proprietari.

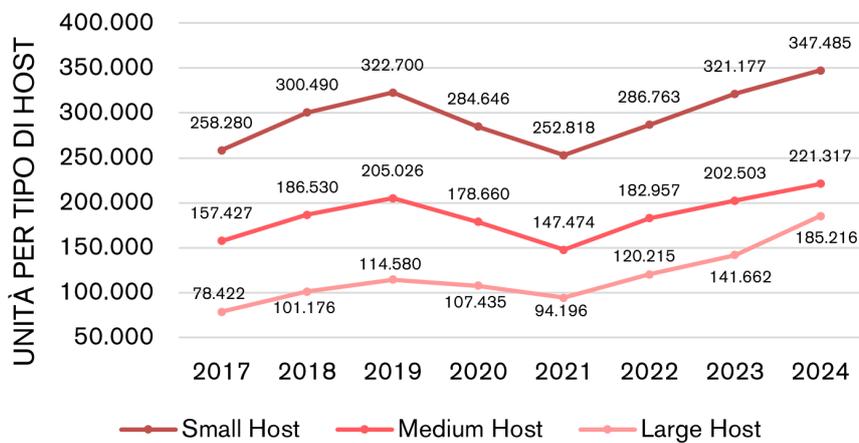


Figura 13 – Unità per classe di host, 2017-2024

A crescere progressivamente è stato anche, per i large host, il numero medio di unità abitative da essi gestito (tabella 6): dal 2017 al 2024 si è passati da una media di 31 abitazioni e una media di 42 abitazioni, mentre per le altre due categorie questo dato si è mantenuto stabile.

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,2	4,2	31,8
2018	1,2	4,2	34,5
2019	1,2	4,2	36,7
2020	1,2	4,2	37,6
2021	1,2	4,1	40,1
2022	1,2	4,2	39,4
2023	1,2	4,2	39,7
2024	1,2	4,2	42,4

Tabella 6 – Media di unità in gestione per classe di host, 2017-2024

La crescente rilevanza dei large host che si coglie spostando l'analisi dal numero assoluto di host al numero complessivo di abitazioni gestite si accentua se si prende in considerazione il numero di posti letto controllati da ciascun tipo di host, a fronte del fatto che i large host tendono a gestire un numero superiore di posti letto per unità (4,9 nel 2024) rispetto a small host e medium host (in relazione ai quali tale dato si attestava, nel 2024, rispettivamente a 4,2 e 3,9 posti letto per abitazione). Così, su 3,23 milioni di posti letto complessivamente disponibili su Airbnb in Italia nel 2024, i large host ne mettevano a disposizione poco meno di 1 milione, ossia il 28% del totale (nel 2017 ne offrivano 0,4 milioni, ossia il 19% dei 2,1 milioni di posti letto totali; l'incremento in otto anni è stato del 123%) (figura 14).

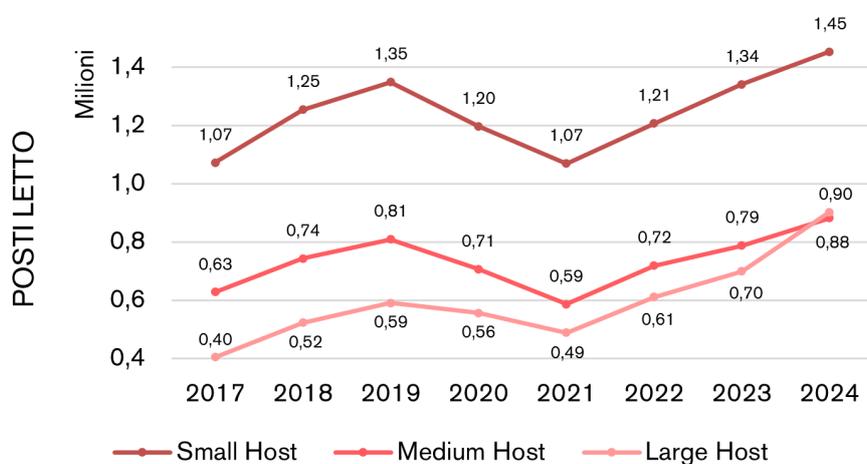


Figura 14 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

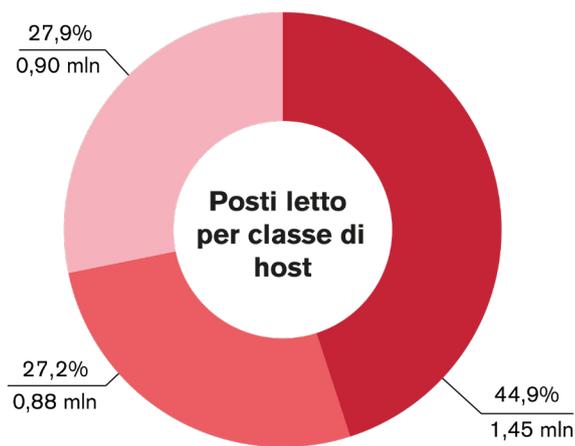
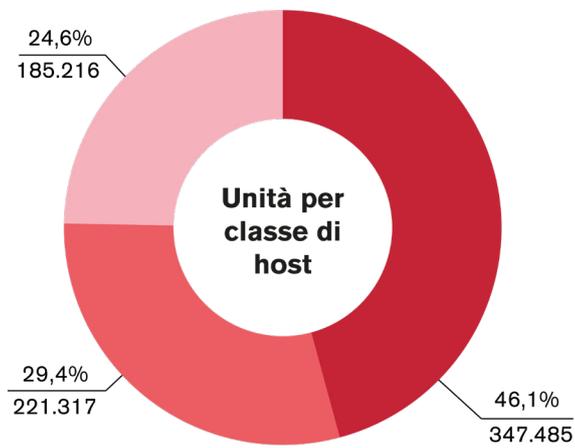
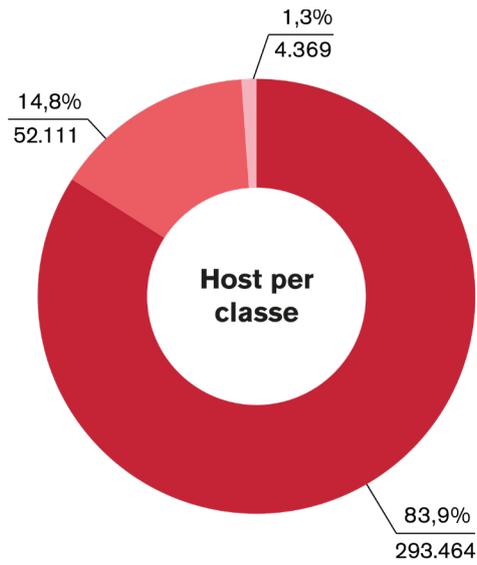


Figura 15 – Host, unità e posti letto per classe, anno 2024

Le differenze precedentemente illustrate in relazione ai diversi tipi di host si riflettono anche nelle prestazioni delle unità abitative gestite, lette attraverso alcuni indicatori significativi già menzionati: notti prenotate per unità abitativa (figura 16), tasso di occupazione (figura 17), average daily rate (ADR; ossia, tariffa media giornaliera) (figura 18), ricavi medi annui per unità abitativa (figura 19) e ricavi complessivi (figura 20).

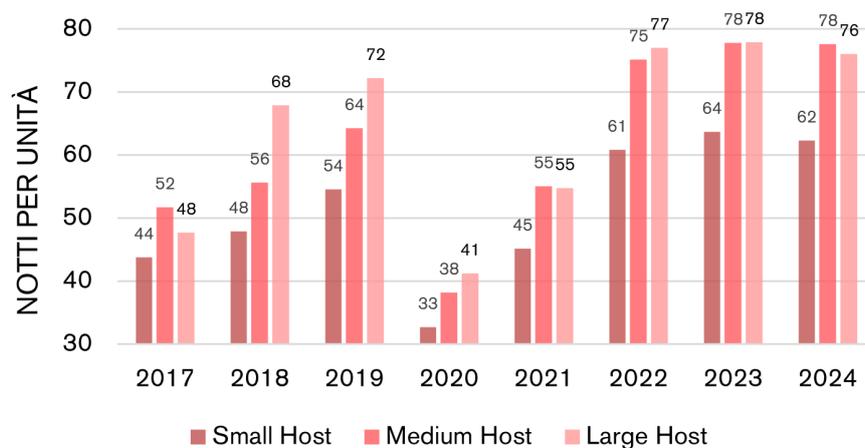


Figura 16 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

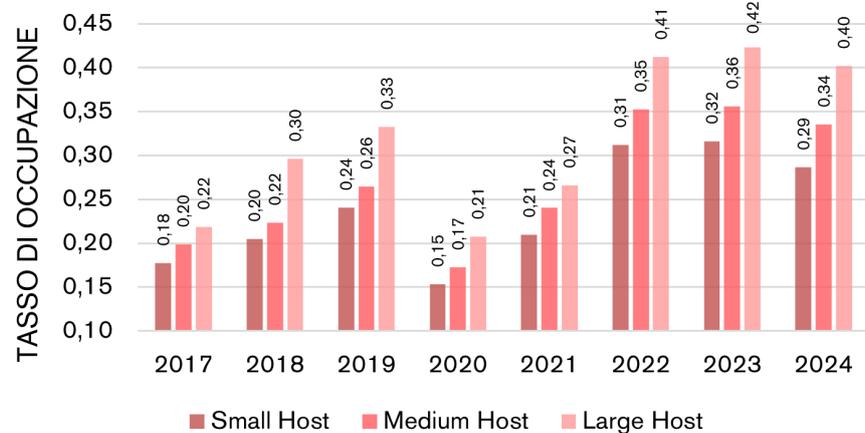


Figura 17 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

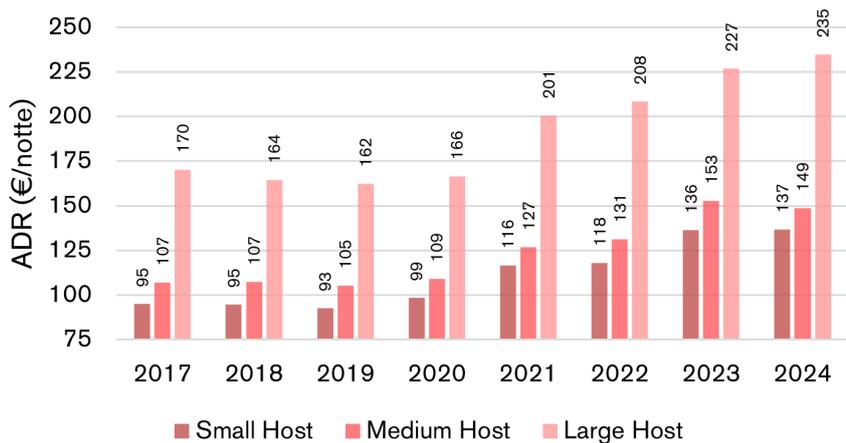


Figura 18 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

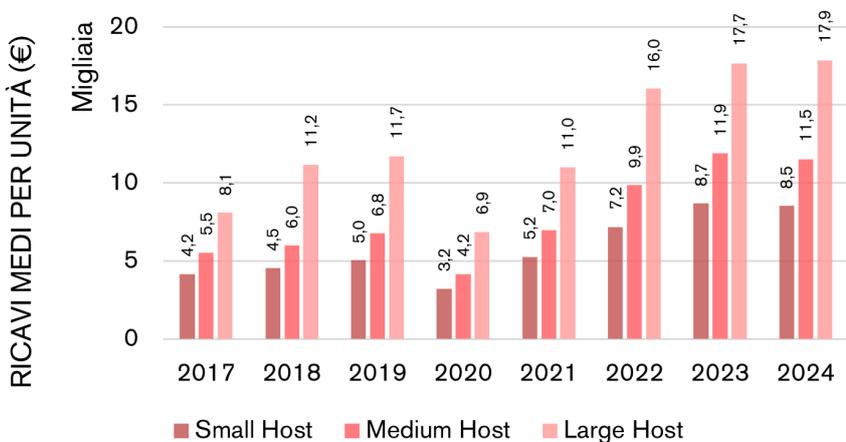


Figura 19 – Ricavi medi annui per unità abitativa, per classe di host, 2017-2024

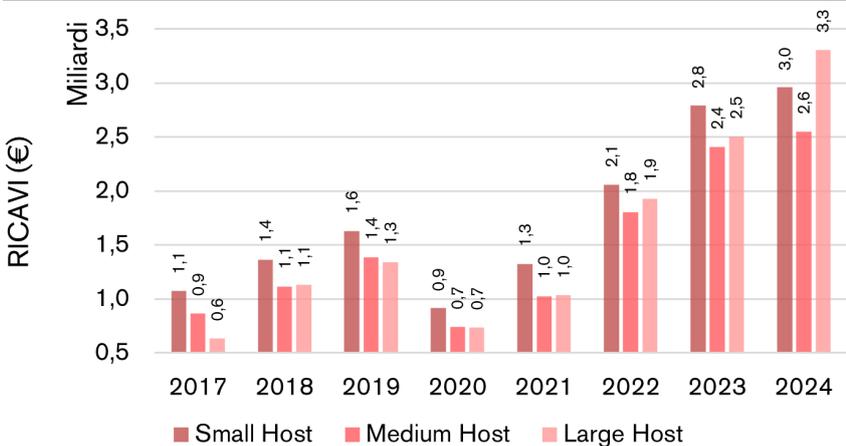


Figura 20 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

Dall'analisi di questi indicatori si ricavano informazioni preziose sulle caratteristiche del fenomeno Airbnb in Italia. In particolare, appare evidente come i rendimenti e le prestazioni imprenditoriali sono strettamente correlate alle dimensioni dell'host. In altre parole, maggiore è il numero di unità possedute, migliori sono le performance, da tutti i punti di vista presi in esame. Una maggiore professionalizzazione dell'host, rappresentata dal fatto che esso gestisce un numero elevato di unità abitative, permette dunque di estrarre una rendita superiore per unità abitativa rispetto ad appartamenti che sono gestiti in maniera “artigianale” da piccoli proprietari.

Ciò è esemplificato dal dato relativo al numero di notti occupate per unità: come si vede nella figura 16, infatti, le notti prenotate nel 2024 per unità abitative sono state in media 62 all'anno per gli small host, mentre sono state 78 per i medium host e 76 per i large host. Un maggior tasso di occupazione (combinato con tariffe giornaliere che sono in media molto più alte per gli appartamenti gestiti da large host; si vedano le figure 17 e 18) si riflette in ricavi medi per unità superiori in relazione ai grandi “padroni di casa”. Nel 2024 ogni appartamento affittato su Airbnb da un large host fruttava annualmente, in media, 17.900 euro, mentre “solo” 8.500 agli small host e 11.500 ai medium host (figura 19). La lettura longitudinale del dato sui ricavi racconta come dal 2017 al 2024 si sia assistito a un aumento di redditività generalizzato per gli appartamenti affittati su Airbnb – analogo per tutte le classi di host – che hanno più che raddoppiato la rendita garantita al proprietario (+105% per gli small host; +109% per i medium host; +120% per i large host) (figura 20).

Su questo sfondo, se si analizza la relazione tra i ricavi complessivi dei diversi host che operano su Airbnb, la traiettoria prima evidenziata in termini di crescita progressiva della rilevanza dei large host giunge al suo apice: nonostante essi rappresentino solo l'1,3% di tutti gli host, sono riusciti ad accaparrarsi 3,3 miliardi di euro pari 37% del totale (figura 20). Si consideri che nel 2017 i large host avevano ricavato "solo" 0,6 miliardi di euro (pari al 25% del totale). Questa crescita in termini di peso relativo è avvenuta all'interno di un quadro in cui, con l'eccezione del periodo pandemico, i ricavi prodotti dagli appartamenti affittati tramite Airbnb sono cresciuti in maniera rapida e costante, passando dai 2,6 miliardi del 2017 agli 8,8 miliardi del 2024 (+242%).

## Unità gestite da large host nei capoluoghi metropolitani

Confronto 2017-2024





**Politecnico  
di Torino**

Future  
*Urban Legacy*  
Lab

[full.polito.it](http://full.polito.it)