



CHI GESTISCE AIRBNB A TORINO (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli
affitti brevi tra il 2017 e il 2024

CHI GESTISCE AIRBNB A TORINO (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024

CHI GESTISCE AIRBNB A TORINO (E DINTORNI)?

L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024

Autori del rapporto

Francesco Chiodelli (francesco.chiodelli@unito.it) e Matteo Beltramo (matteo.beltramo@polito.it)

Responsabili scientifici

Francesco Chiodelli, Mara Ferreri, Loris Servillo

Testi

Francesco Chiodelli, Matteo Beltramo, con la collaborazione di Gabriele D'Adda

Elaborazione dati

Matteo Beltramo, Piergiorgio Vivenzio

Progetto grafico

Mappe e grafici: Matteo Beltramo, Yasamine Farahani

Impaginazione: Matteo Beltramo, Yasamine Farahani

Immagine di copertina: Lucio Beltrami

Come citare questo testo

Beltramo M., Chiodelli F. (2025). "Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024". FULL - Future *Urban Legacy* Lab.

Disponibile online all'indirizzo: <https://full.polito.it/reader/chi-gestisce-airbnb-a-torino-e-dintorni/>



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.



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Sintesi

Il fenomeno Airbnb nel comune di Torino

Con 9.734 annunci disponibili su Airbnb (l'85% dei quali relativi a intere abitazioni) Torino era, nel 2024, la sesta municipalità in Italia in termini di diffusione della piattaforma di affitti brevi a scopo turistico, con una crescita del 50% rispetto al 2017. A crescere nel periodo analizzato è stato anche il numero di notti complessive prenotate tramite la piattaforma, passate dalle 337.000 del 2017 alle 758.000 del 2024 (+125%), in un quadro in cui tutte le prestazioni degli annunci sono migliorate (per esempio, il numero di notti prenotate annualmente per singola unità abitativa è passato da 52 a 78, con un aumento del 50%). Tutto ciò si è tradotto nell'incremento dei valori economici generati tramite Airbnb, giunti a 68,3 milioni nel 2024 (+240% rispetto al 2017). A essere aumentati sono stati anche i ricavi per unità e per *host*¹, cresciuti rispettivamente del 127% (da 3.100 euro nel 2017 a 7.000 nel 2024) e del 155% (da 4.500 a 11.400 euro). Nonostante tale aumento, questi valori rimangono lontani dalla media nazionale: in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 era pari a 11.700 euro, mentre i ricavi medi per *host* risultavano di poco superiori ai 25.000 euro.

Gli alloggi presenti su Airbnb a Torino sono gestiti da 6.005 *host* (+34%), l'87% dei quali sono *small host*, ossia soggetti che amministrano una o due abitazioni. I *medium host*, che gestiscono fra 3 e 10 abitazioni, sono circa l'11%. I *large host*, ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni, sono poco meno del 2%. Il numero di questi ultimi è però cresciuto del 280% dal 2017 al 2024. Nel 2024, i *large host* controllavano il 18% delle abitazioni (nel 2017 tale dato si attestava all'8% del totale), con un aumento, nel periodo considerato, del 230%.

¹ Per *host* si intende chi gestisce l'unità immobiliare in affitto. Il soggetto in questione non corrisponde necessariamente al proprietario. A gestire l'annuncio tramite la piattaforma possono essere differenti soggetti, tra cui un'agenzia immobiliare o un'azienda specializzata nelle locazioni turistiche brevi.

Si noti che la crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Torino è più marcata del dato nazionale, pari al 136%. Da questo punto di vista, il mercato torinese sembra essere “in ritardo” rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello italiano (nel nostro paese, nel 2024 i *large host* intercettavano il 25% delle unità totali); tuttavia, è anche a fronte di ciò che nel capoluogo piemontese la crescita dei “grandi padroni di casa” è stata particolarmente elevata nel periodo considerato, superiore a quella di città con un mercato turistico più “maturo”, come Roma o Venezia, dove l'incremento degli alloggi gestiti da *large host* tra il 2017 e il 2024 è stato, rispettivamente, del 27% e del 41%.

Per contro, a Torino il numero medio di unità abitative gestite da *large host* è diminuito tra il 2017 e il 2024, passando da 17 a 15 (la media nazionale nel 2024 era di 42 unità abitative, con una crescita del 32% rispetto al 2017).

Come nel resto d'Italia, anche a Torino le prestazioni degli appartamenti gestiti da *large host* sono migliori rispetto a quelle gestite da *small host* e *medium host*. Per esempio, nel 2024 ogni appartamento affittato a Torino su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, 10.500 euro (la media nazionale era di 17.100 €/anno), mentre fruttava “solo” 5.500 euro agli *small host* e 8.400 euro ai *medium host*.

Il fenomeno di Airbnb a Torino mostra una significativa variabilità territoriale a livello di quartiere: il solo quartiere Centro ospita circa un quarto dell'offerta cittadina. Gli annunci di Centro, San Salvario, Aurora, San Donato, Crocetta e Vanchiglia – dunque, di 6 quartieri su 23 – costituivano il 58% del totale dell'offerta del 2024. Sono questi (con l'eccezione di Vanchiglia) anche i quartieri in cui, tra il 2017 e il 2024, vi è stato l'incremento maggiore in termini assoluti di unità disponibili su Airbnb. E, tra questi, vi sono anche i quartieri in cui si sono registrate le maggiori variazioni dei valori di locazione del mercato immobiliare a scopo residenziale, con aumenti compresi tra 25% e 41% (ossia Centro, Crocetta, San Salvario e Aurora). Nello stesso periodo, la crescita percentuale più sostenuta in termini di unità disponibili su Airbnb si è registrata nei quartieri limitrofi alle aree centrali, a testimonianza di una progressiva diffusione dell'offerta verso zone più periferiche (Borgata Vittoria, +154%; Barriera di Milano, +132,5%; Lingotto, +124,8%; Santa Rita, +116,1%).

La differenza tra i diversi quartieri di Torino è marcata anche se si prendono in considerazione altri indicatori. Per esempio, le zone che nel 2024 garantivano i ricavi maggiori erano Centro (in media 11.300 €/anno), Crocetta (7.300 €/anno), Borgo Po (7.000 €/anno) e Cenisia (6.500 €/anno). Al contrario, la periferia nord e sud era quella meno redditizia (2.300 €/anno a Falchera, 2.900 €/anno a Mirafiori Nord, 3.000 €/anno a Regio Parco, 3.200 €/anno a Mirafiori Sud e 3.300 €/anno a Barriera di Milano).

Il fenomeno Airbnb nell'area metropolitana di Torino

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a scopo turistico a Torino è importante non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini municipali; bisogna infatti considerare la scala metropolitana per capire le geografie complesse del fenomeno Airbnb.

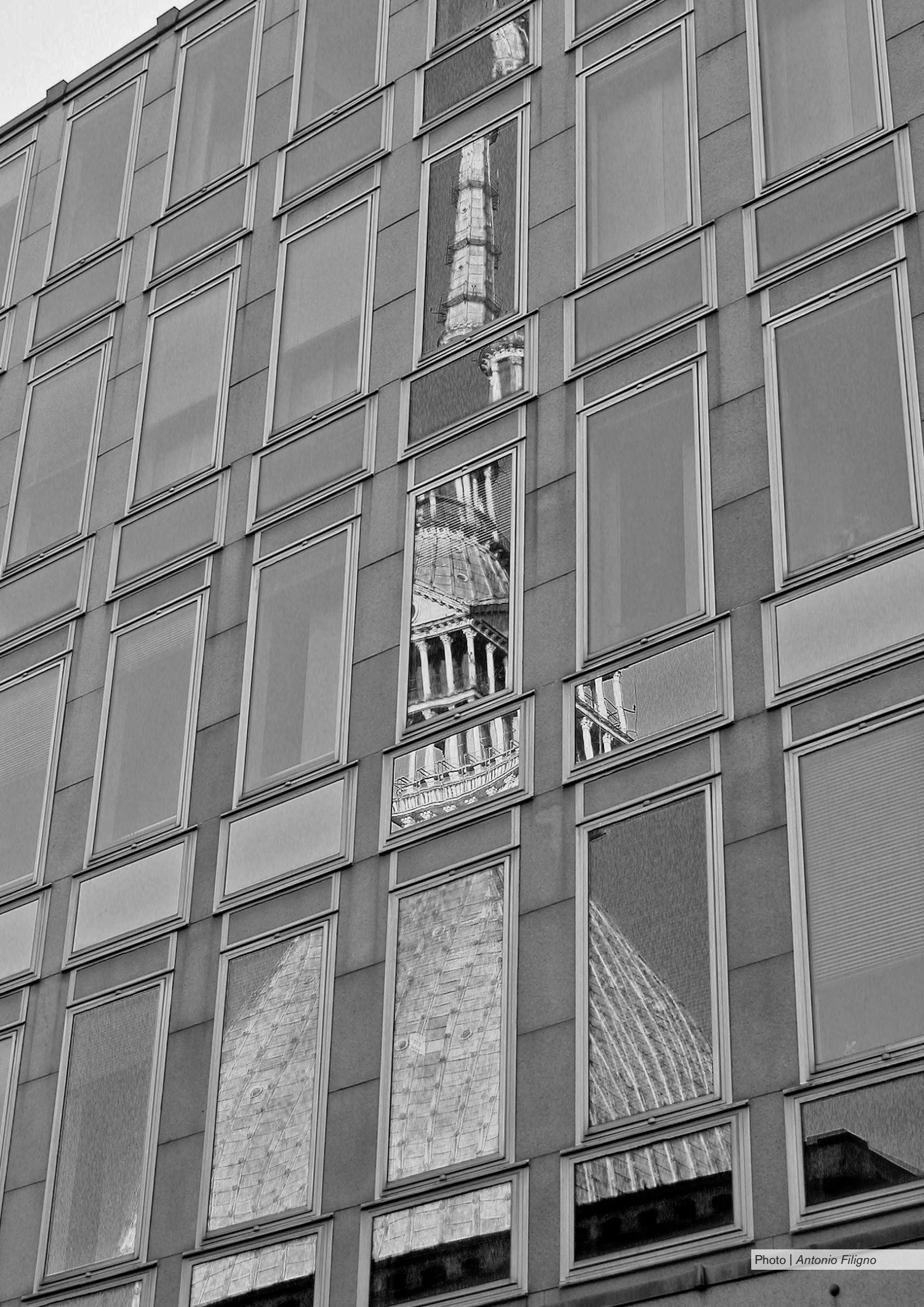
Torino domina il panorama dei comuni del suo sistema locale del lavoro (SSL) dal punto di vista degli annunci presenti sulla piattaforma. Tuttavia, tra il 2017 e il 2024, si è verificata una diffusione territoriale del fenomeno, testimoniata dal fatto che, se nel 2024 l'89,6% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL riguardava il capoluogo regionale, tale dato era inferiore però a quello del 2017, pari al 92,5%.

Nel corso degli anni, dunque, il mercato degli affitti brevi a scopo turistico si è espanso al di fuori del capoluogo regionale, con le prestazioni degli annunci che hanno registrato importanti variazioni. Caso emblematico è quello di Ala di Stura, un piccolo comune montano di soli 460 abitanti. Qui il numero di annunci è aumentato del 243% tra il 2017 e il 2024. Il numero di notti prenotate è cresciuto del 574% e i posti letto disponibili sono quadruplicati (passando da 29 a 126), con ricavi medi per annuncio che sono passati da circa 2600 a 5.100 euro annui (+94%).



PARTE 1

Airbnb a Torino



1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Torino erano 9.734 (per un totale di circa di 32.000 posti letto complessivi²), facendo così del capoluogo piemontese la sesta municipalità per numero di annunci, preceduta da Roma, Milano, Napoli, Firenze e Venezia. Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024), si è registrato un incremento del numero di annunci del 49,9%, pari a 11.700 posti letto in più (tabella 1)³. Tale aumento è in linea con il dato italiano: a livello nazionale, infatti, la crescita di unità nel medesimo periodo si è attestata al 52%.

Anno	Unità attive	Posti letto complessivi	Posti letto per unità (media)
2017	6.494	20.348	3,1
2018	7.078	22.285	3,1
2019	7.349	23.549	3,2
2020	6.497	20.974	3,2
2021	5.663	18.322	3,2
2022	8.186	26.166	3,2
2023	9.296	30.161	3,2
2024	9.734	32.084	3,3

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 presenti su Airbnb (con un picco verso il basso registrato nel corso del 2021, con “appena” 5.600 unità attive a Torino). Il ritorno a valori pre-pandemici è avvenuto nel corso del 2022, anno in cui sono state

² I posti letto in strutture alberghiere a Torino, nel 2024, erano 15.104.

³ Per questioni di semplicità espositiva, in questo testo si usano i termini alloggi, annunci e unità abitative a mo' di sinonimi, per indicare tutti i tipi di spazi affittati tramite Airbnb (interi appartamenti, stanze private e stanze condivise).

presenti sulla piattaforma oltre 8.100 alloggi (figura 1). In termini generali, l'analisi longitudinale mostra una chiara tendenza alla crescita del numero di proprietà disponibili, con il periodo pandemico che si è configurato come una breve pausa all'interno di una traiettoria di crescita piuttosto pronunciata.

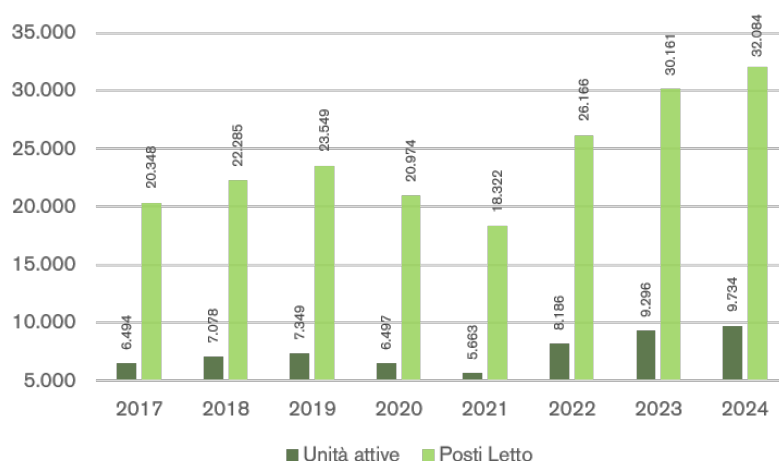


Figura 1 – Unità attive, 2017-2024

Cos'è e come funziona Airbnb?

Airbnb è una piattaforma online attraverso la quale soggetti privati e aziende specializzate pubblicizzano i propri spazi per il soggiorno breve a scopo turistico. La piattaforma facilita l'incontro tra la domanda (chi ricerca una sistemazione, chiamato anche *guest*) e l'offerta (chi possiede un alloggio ed è intenzionato ad affittarlo, denominato *host*), fungendo da intermediario tra le due categorie. L'*host* non è necessariamente il diretto proprietario dell'immobile, ma può essere un soggetto terzo che gestisce i diversi aspetti della locazione tramite Airbnb.

Gli spazi presenti su Airbnb sono di diverso tipo: appartamento intero; stanza privata (a uso esclusivo del *guest*, in un'unità abitativa che comprende anche spazi comuni); stanza condivisa (che prevede la condivisione della camera con altri *guest* o con il proprietario dell'immobile). Tuttavia, nella maggior parte dei casi, a essere affittati su Airbnb sono interi appartamenti. Nel 2024, questi ultimi rappresentavano l'82% di tutti gli annunci presenti in Italia

Nel 2024 le intere abitazioni erano maggioritarie a Torino, rappresentando 84,4% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private (15,2%) (figura 2). Si consideri che, nel 2017, le intere abitazioni erano il 68,5% del totale, mentre le stanze private il 28,5% (tabella 2). Piuttosto stabile, nella propria marginalità, è la quota di stanze condivise e camere d'albergo, che rappresentava nel 2024 solo l'1,4% dell'intera offerta. Ciò a cui si è assistito, nel corso degli

anni, è quindi un chiaro processo di polarizzazione verso le intere unità abitative, in linea con la tendenza nazionale. Gli altri tipi di sistemazione, al contrario, sono diminuiti, non solo dal punto di vista della rilevanza percentuale, ma anche in termini assoluti (per esempio, le stanze private sono passate da 1.850 nel 2017 a 1.482 nel 2024, con una diminuzione del 19,9%).

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	4.446	1.850	185	13
2018	4.910	1.931	218	19
2019	5.278	1.854	187	30
2020	4.838	1.496	133	30
2021	4.410	1.142	99	12
2022	6.521	1.516	128	21
2023	7.601	1.552	126	17
2024	8.117	1.482	121	14

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

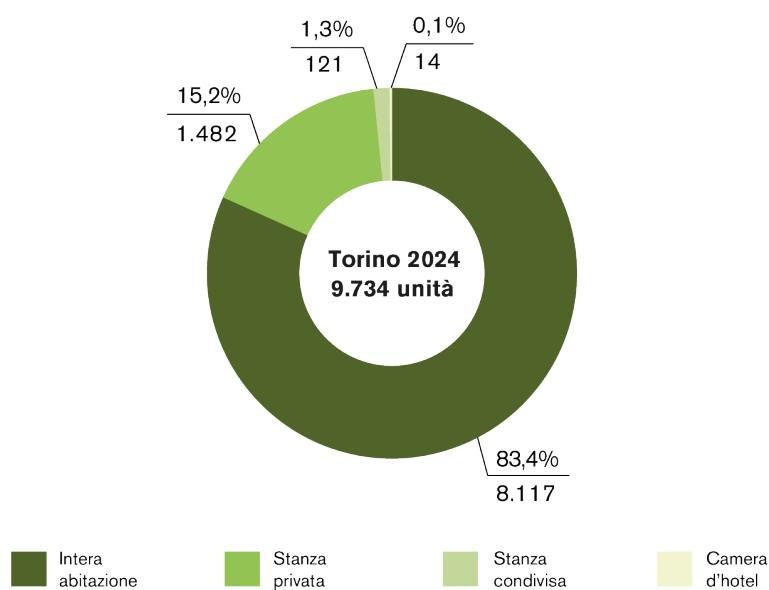


Figura 2 - Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

La crescita complessiva dell'offerta di alloggi è correlata alla crescita della domanda di affitti brevi che ha trovato soddisfazione attraverso Airbnb, la quale, a Torino, ha raggiunto le 758.000 notti prenotate nel corso del 2024 (figura 3). Il numero di notti prenotate è quasi raddoppiato nell'arco temporale considerato (nel 2017 erano state 337.000). La drastica riduzione verifi-

catasi nel periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti da 526.000 nel 2019 a 253.000 nel 2020, è stata momentanea: già nel 2022 il dato era tornato ai livelli pre-pandemia (con oltre 574.000 notti prenotate), per poi riprendere la sua crescita sostenuta negli anni successivi.

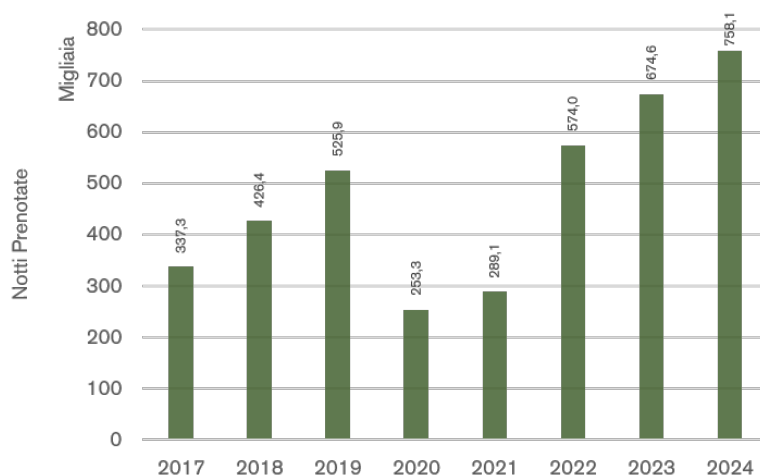


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

Le prestazioni di un'unità abitativa in affitto su Airbnb sono definibili attraverso diverse variabili, tra cui se ne evidenziano tre. La prima variabile è 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). La seconda variabile è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. La terza variabile è il cosiddetto *average daily rate* (ADR), inteso come la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata.⁴

Sullo sfondo dell'incremento sia della domanda sia dell'offerta, si nota anche un miglioramento generalizzato delle prestazioni degli annunci tra il 2017 e il 2024. Come si evince dalla tabella 3, a eccezione del periodo pandemico (ossia degli anni 2020 e 2021) tutti i principali indicatori di prestazione sono cresciuti: il tasso di occupazione è passato da 0,25 nel 2017 a 0,39 nel 2024 (+56%); il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto da 52 a 78

⁴ 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 0,9015.

(+50%); e l'average daily rate (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da 60 euro a notte a 90 (+50%).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,25	52	60
2018	0,30	60	60
2019	0,37	72	59
2020	0,20	39	60
2021	0,29	51	75
2022	0,43	70	88
2023	0,39	73	90
2024	0,39	78	90

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Nel corso degli anni si è assistito a un generalizzato aumento dei livelli di occupazione degli alloggi, a cui è corrisposto un incremento medio delle tariffe. Ciò si è tradotto nella crescita dei valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): il giro di affari è passato da circa 20,1 milioni di euro nel 2017 a 68,3 milioni nel 2024, con un aumento del 240%. A essere aumentati sono anche i ricavi per unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 127% (da 3.100 euro nel 2017 a 7.000 nel 2024) e del 154,7 % (da 4.500 euro nel 2017 a 11.400 nel 2024).

Anno	Ricavi totali (€, mln)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	20,1	3.095	4.471
2018	25,6	3.618	5.283
2019	31	4.230	6.261
2020	15,1	2.330	3.526
2021	21,7	3.845	5.829
2022	50,2	6.141	9.113
2023	60,4	6.498	10.079
2024	68,3	7.023	11.387

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

L'incremento registrato per il giro d'affari totale nel comune di Torino risulta in linea con il dato nazionale. Lo stesso si può affermare per gli incrementi dei ricavi per unità e per *host* nel periodo 2017-2024, per quanto, se si osserva il dato assoluto, il mercato torinese risulta meno remunerativo della media di quello nazionale (in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 erano pari a 11.700 euro, mentre i ricavi medi per *host* risultavano poco superiori ai 25.000 euro).

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 dipende non solo dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (è intuibile che, a parità di qualità, la stanza singola risulti una scelta più economica; figura 5), ma anche dal fatto che le scelte degli utenti sono sempre più orientate verso le abitazioni indipendenti, di modo che il numero medio di notti prenotate e i relativi tassi di occupazione per questo tipo di sistemazione sono superiori rispetto alle camere private (figure 6 e 7).

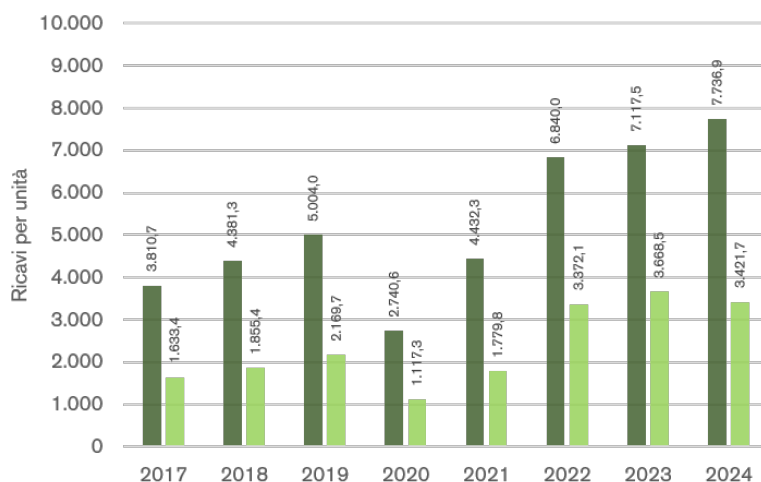


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

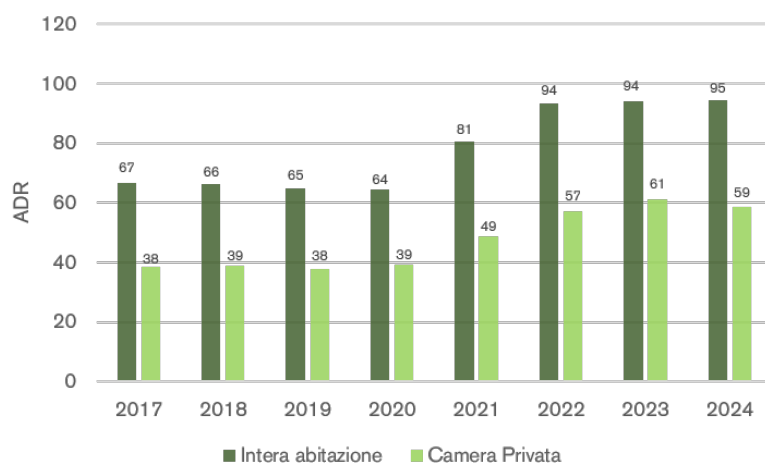


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

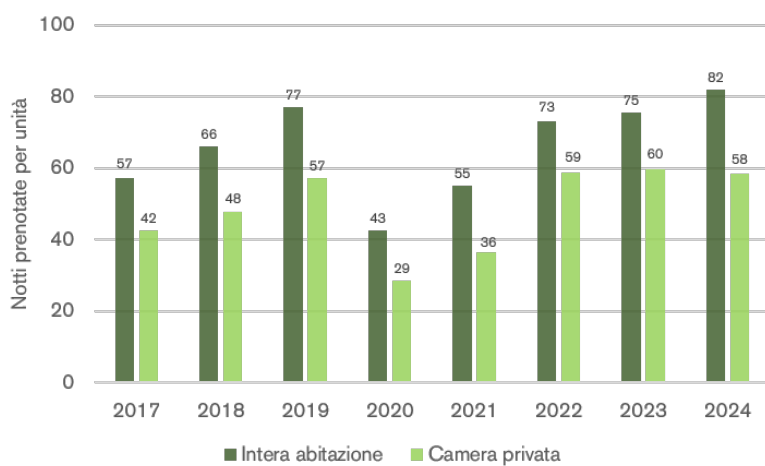


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

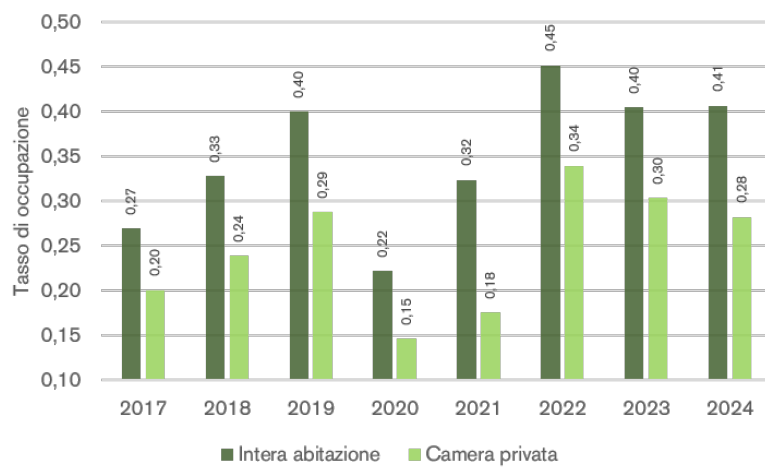


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A TORINO?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Torino erano 6.005 (tabella 5), con un incremento del 33,6% (pari a circa 1.500 *host*) rispetto al 2017 (tale crescita è piuttosto in linea con il dato a scala nazionale, pari a +36%). A essere cresciuto è stato anche il numero di unità gestite da ciascun *host*, passato da una media di 1,4 a 1,6. Al contrario del precedente, quest'ultimo dato è inferiore alla media italiana (2,15), a testimonianza di una minor polarizzazione del mercato torinese verso soggetti che gestiscono un numero molto elevato di unità abitative.

Il fenomeno delle piattaforme digitali per gli affitti brevi a scopi turistici è caratterizzato da una grande varietà in termini di attori che gestiscono le unità abitative (ossia, gli *host*). Questi ultimi possono essere tanto soggetti 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 e agenzie specializzate, attive anche in diverse località.

Il modo più diffuso di distinguere i diversi tipi di *host* è in base al numero di unità 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.

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	4.496	1,44
2018	4.848	1,46
2019	4.966	1,48
2020	4.294	1,51
2021	3.736	1,52
2022	5.517	1,48
2023	5.994	1,55
2024	6.005	1,62

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

Nel 2024, infatti, gli *small host* – ossia coloro che mettevano sul mercato una o due abitazioni (figura 8) – erano l'87% del totale (le media italiana era dell'84%). I *large host*, invece, poco meno del 2%. Nonostante ciò, il numero di questi ultimi è cresciuto significativamente nel periodo considerato (molto più delle altre due categorie), con un aumento del 280% dal 2017.

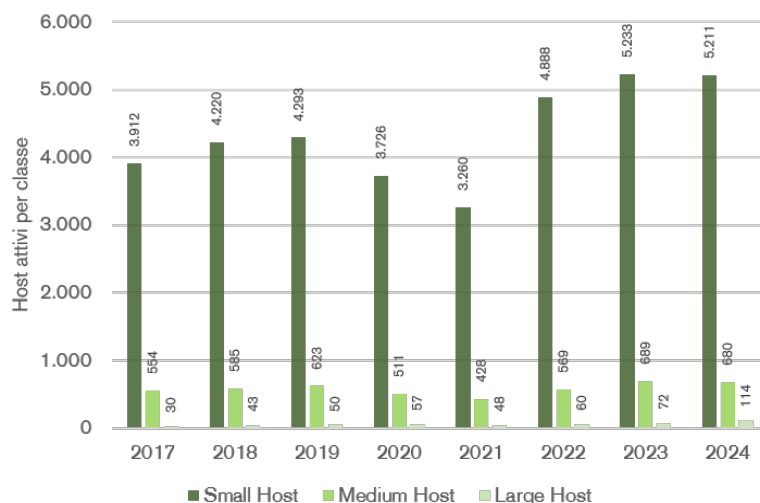


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

Se lo sguardo si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di abitazioni presenti su Airbnb, la reale rilevanza dei *large host* comincia a emergere con maggior chiarezza: sebbene una parte consistente delle abitazioni (il 60% del totale) rimanga in mano agli *small host*, il peso dei *large host* cresce notevolmente (figura 9): su poco più di 9.700 abitazioni presenti su Airbnb nel 2024, il 18% era gestito da *large host* (nel 2017 le abitazioni in mano a LH erano l'8% del totale), con un aumento, nel periodo considerato, del 230%. Tale dato aumenta leggermente se si prendono in considerazione i posti letto: nel 2024 i *large host* ne mettevano a disposizione 6.400, ossia il 20% del totale (nel 2017 ne offrivano 2.000, ossia il 10% dei 20.000 posti letto totali; l'incremento in otto anni è stato del 216,7%) (figura 10).

La crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Torino risulta molto più marcata del dato nazionale, pari al 136%. Da questo punto di vista, il mercato torinese sembra essere “in ritardo” rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello italiano (nel nostro paese, nel 2024 i *large host* intercettavano il 24,6% delle unità totali); tuttavia, è anche a fronte di ciò che nel capoluogo

piemontese la crescita dei LH è stata particolarmente elevata, superiore a quella di città con un mercato turistico più “maturo”, come Roma o Venezia, dove l’incremento degli alloggi gestiti da LH tra il 2017 e il 2024 è stato, rispettivamente, del 27% e del 41%.

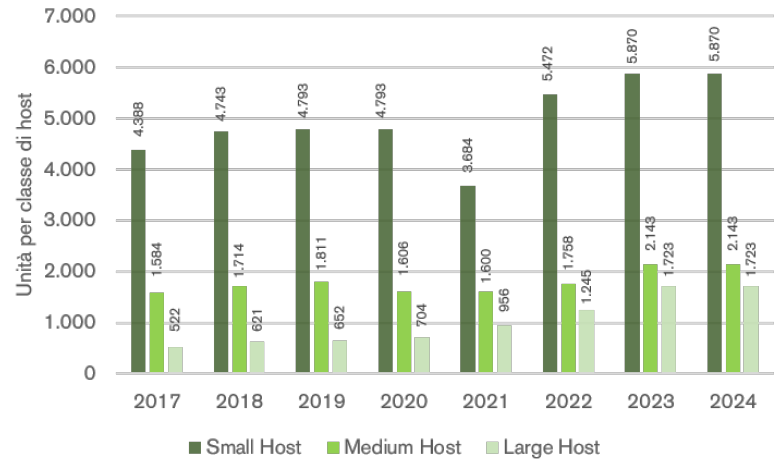


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

Per contro, a Torino il numero medio di unità abitative gestito dai *large host* è diminuito tra il 2017 e il 2024, passando da 17 a 15 (mentre il valore per le altre due categorie si è mantenuto stabile). Da questo punto di vista le differenze rispetto al quadro nazionale sono molto marcate: non solo nel 2024 le unità gestite in media da ciascun *large host* in Italia erano 42, ma tale dato aveva vissuto una crescita consistente negli anni, visto che nel 2017 si attestava a 32 unità.

Anno	Media di unità ge- stite da SH	Media di unità ge- stite da MH	Media di unità ge- stite da LH
2017	1,1	2,9	17,4
2018	1,1	2,9	14,4
2019	1,1	3,1	13,0
2020	1,1	3,1	12,4
2021	1,1	3,1	13,2
2022	1,1	3,1	15,9
2023	1,1	3,2	17,3
2024	1,1	3,2	15,1

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

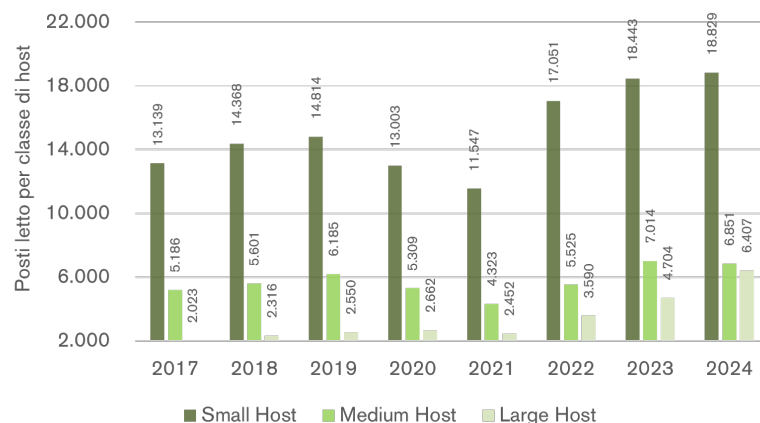


Figura 10 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

Le differenze precedentemente illustrate in relazione ai diversi tipi di *host* si riflettono anche nelle prestazioni delle unità abitative gestite da questi ultimi, lette attraverso alcuni indicatori significativi già menzionati: notti prenotate per unità abitativa (figura 11), tasso di occupazione (figura 12), *average daily rate* (ADR; ossia, tariffa media giornaliera) (figura 13), ricavi medi annui per unità abitativa (figura 14) e ricavi complessivi (figura 15).

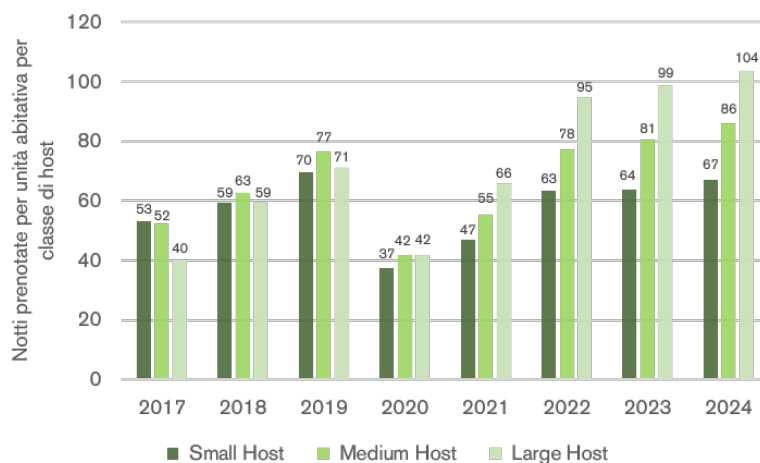


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

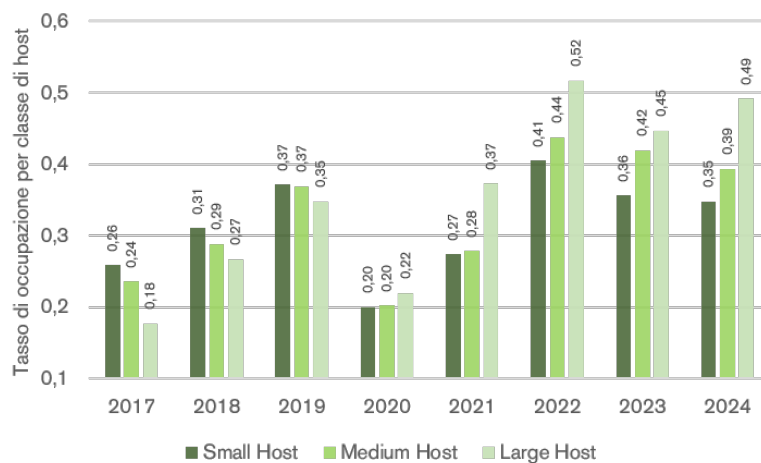


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

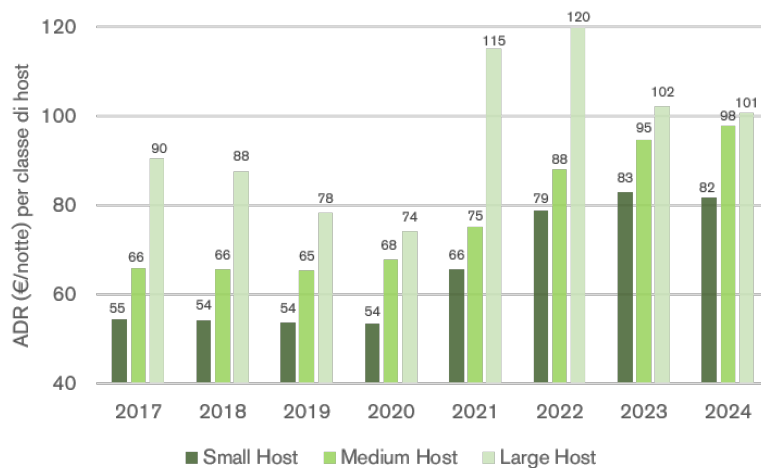


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

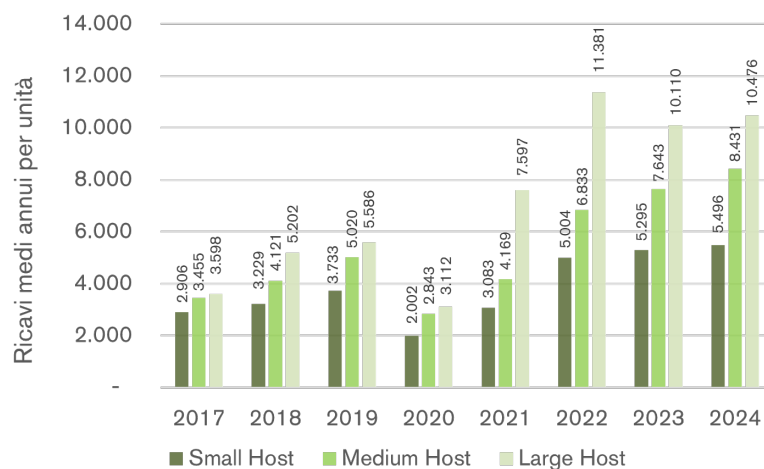


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

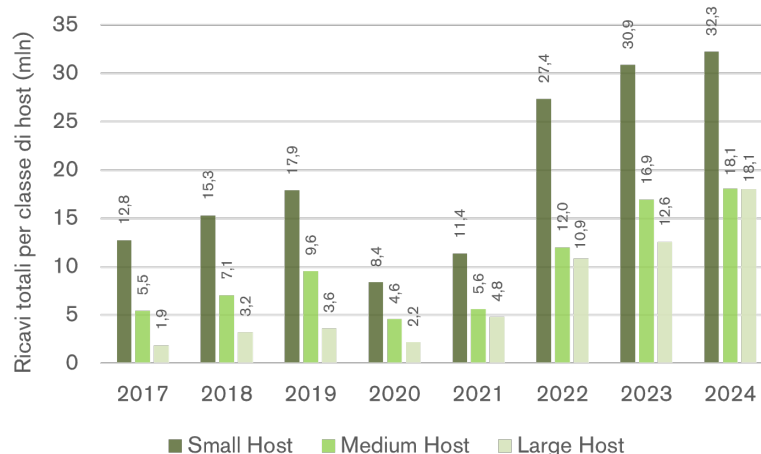


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

In linea con il dato nazionale, anche a Torino appare evidente come i rendimenti e le prestazioni degli annunci sono strettamente correlate alle dimensioni dell'*host*. In altre parole, maggiore è il numero di unità gestite, migliori sono le performance, da tutti i punti di vista presi in esame. Ciò è esemplificato dal dato relativo al numero di notti occupate per unità: come si evince dalla figura 11, infatti, le notti prenotate nel 2024 per unità abitativa sono state in media 67 all'anno per gli *small host*, mentre sono state 86 per i *medium host* e 104 per i *large host*. Un maggior tasso di occupazione (combinato con tariffe giornaliere che sono in media più alte per gli appartamenti gestiti da *large host*; si vedano le figure 12 e 13) si riflette in ricavi medi per unità superiori in relazione ai grandi “padroni di casa”. Nel 2024 ogni appartamento affittato a Torino su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, 10.500 euro, mentre “solo” 5.500 agli *small host* e 8.400 ai *medium host* (figura 14). Le differenze più evidenti tra i dati torinesi e la media nazionale sono relative alle tariffe notturne (ADR) e ai ricavi generati in media da un singolo annuncio: se a livello nazionale, nel 2024 tali valori si attestavano rispettivamente a 235 €/notte e 17.100 €/anno per i *large host*, nel capoluogo piemontese Torino erano inferiori (101 €/notte e 10.500 €/anno). 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 a Torino per tutte le classi di *host*, che hanno più che raddoppiato la rendita media garantita al proprietario per singola unità (+126,9%, con differenze significative a seconda del

tipo di host: +89,1% per gli *small host*; +144,0% per i *medium host*; +191,2 % per i *large host*) (figura 14), nonostante la pausa pandemica e alcune anomalie specifiche (per esempio, per i *large host* si è verificato un picco di redditività nel 2022, seguito da una decrescita l'anno successivo). 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 poco meno del 2% di tutti gli *host* a Torino, sono riusciti ad accaparrarsi 18,1 milioni di euro sui 68,3 milioni di ricavi complessivi generati nel 2024 dalla piattaforma, pari al 26,5% del totale (figura 15), un dato allineato con la media nazionale (pari al 27,9%). Si consideri che nel 2017 i *large host* avevano ricavato appena 1,9 milioni di euro (pari al 9,5% del totale).

1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

I dati a scala municipale presentati nelle pagine precedenti mostrano una certa variabilità se l'analisi si sposta ai diversi quartieri che compongono la città di Torino. La mappa di densità degli annunci (figura 16), evidenzia una maggiore concentrazione dell'offerta nelle aree a ridosso del centro storico. I picchi più elevati di concentrazione degli annunci (1.500-2.500 unità/kmq) hanno luogo nei quartieri Centro e San Salvario. Le aree periferiche, tra cui quelle industriali di Falchera e Mirafiori, presentano valori di densità compresi tra 1 e 100 unità/kmq, evidenziando una differenza di diffusione del fenomeno piuttosto marcata.

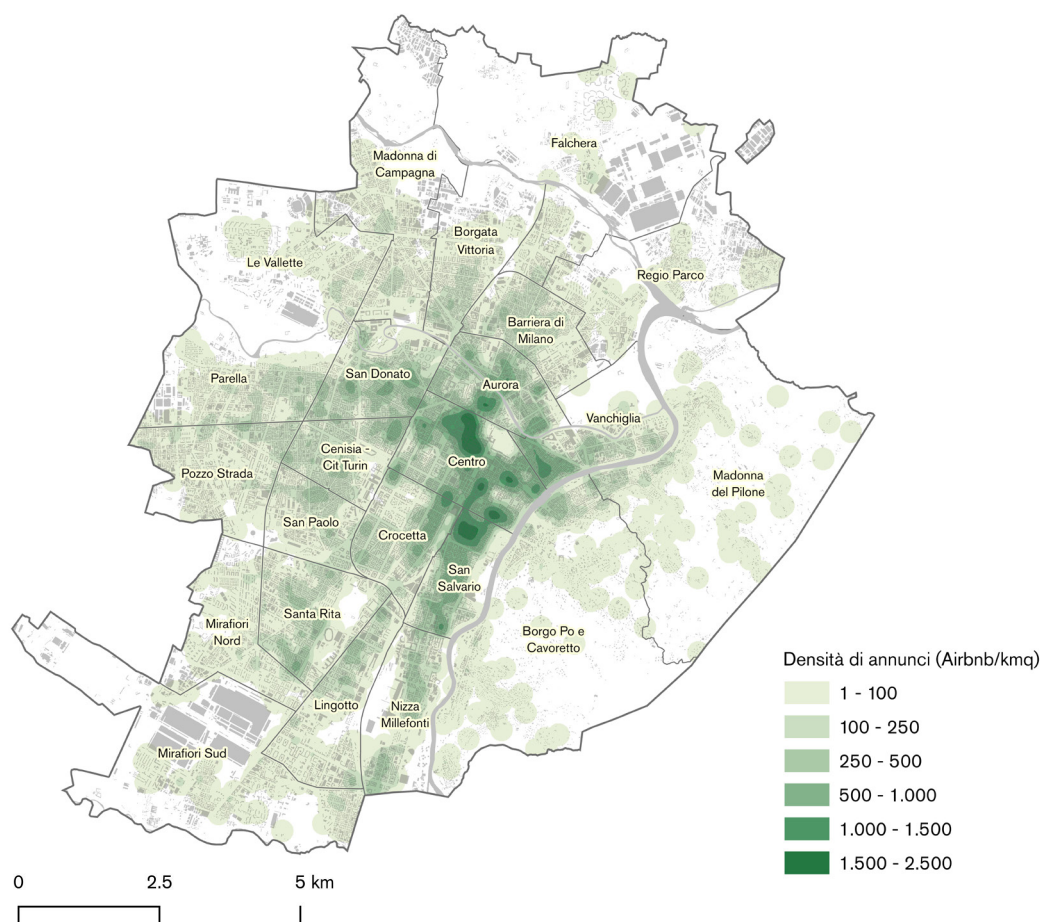


Figura 16 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

In termini numerici, si osserva una marcata polarizzazione dell'offerta nell'area del centro città: il solo quartiere Centro raccoglie circa 2.400 annunci (su circa 9.700 unità totali), pari a circa un quarto dell'offerta cittadina. Seguono San Salvario (poco meno di 1.100 annunci, pari all'11,2% del totale) e Aurora (con circa 900 annunci; 9,4%). (figura 17).

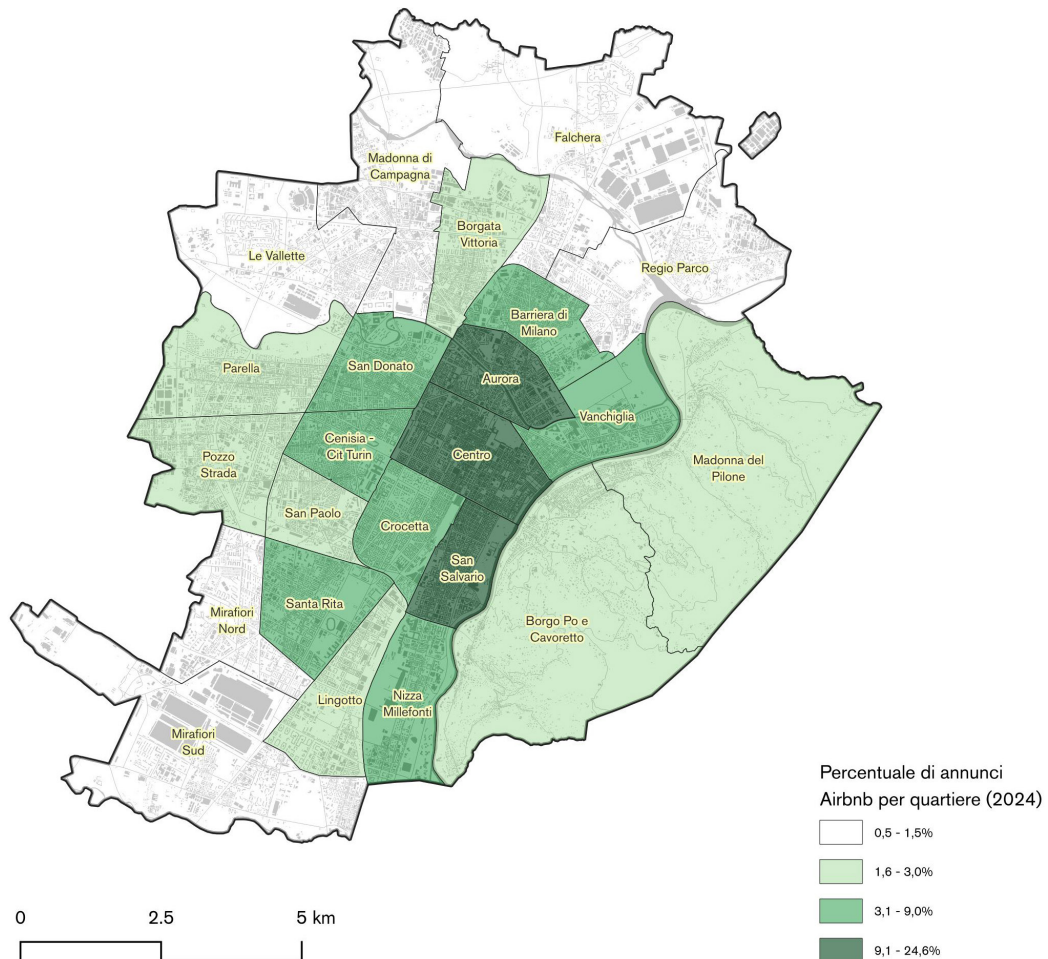


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Gli annunci di Centro, San Salvario, Aurora, San Donato, Crocetta e Vanchiglia – dunque, di 6 quartieri su 23 – rappresentano insieme il 58% del totale dell'offerta. Sono queste anche le aree caratterizzate da un maggiore incremento in termini assoluti di unità attive su Airbnb tra il 2017 e il 2024 (figura 18): Centro, +803 annunci; Aurora, +289; San Salvario, +259; San Donato, +223; Crocetta, +190. Un'eccezione è rappresentata da Vanchiglia, dove la crescita è stata di sole 86 unità, superata, in termini di aumento di unità attive, da Santa Rita (+216).

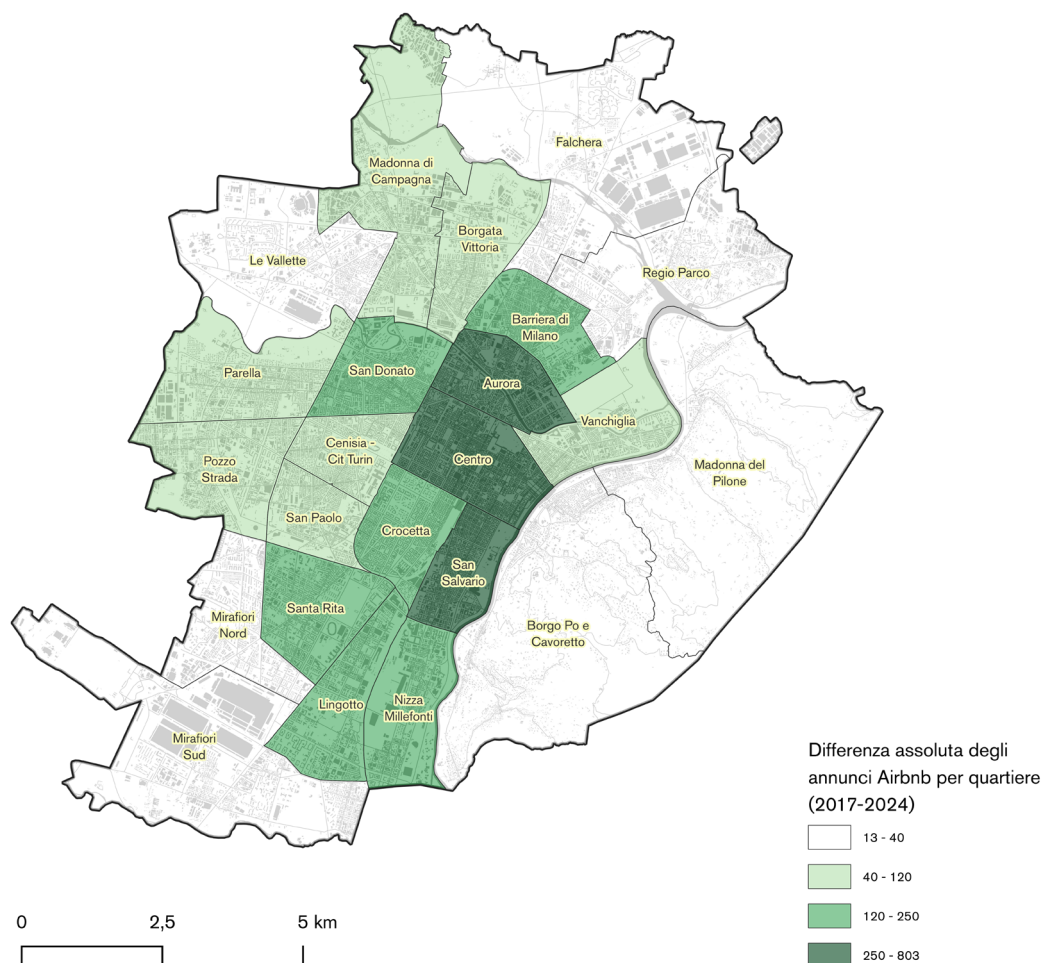


Figura 18 – Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

Osservando l'aumento delle unità in termini percentuali (figura 19), tuttavia, il quadro cambia. Gli incrementi maggiori si sono registrati nei quartieri limitrofi alle aree centrali, a testimonianza di un progressivo ampliamento dell'offerta verso zone più periferiche. Spiccano i quartieri Borgata Vittoria (+154%), Barriera di Milano (+132,5%), Lingotto (+124,8%) e Santa Rita (+116,1%).

Seppur con valori inferiori, anche le aree storiche della produzione industriale (come Falchera e Mirafiori Sud) hanno registrato incrementi percentuali significativi, con variazioni comprese tra il 60% e il 90%. Le zone più centrali della città hanno invece avuto aumenti percentuali inferiori, ma comunque significativi, compresi tra il 40% e il 60%. Al contrario, l'area della collina posta ad est del fiume Po (quartieri di Madonna del Pilone e di Borgo Po e Cavoretto) è stata caratterizzata da una crescita più contenuta, in termini tanto numerici e quanto percentuali.

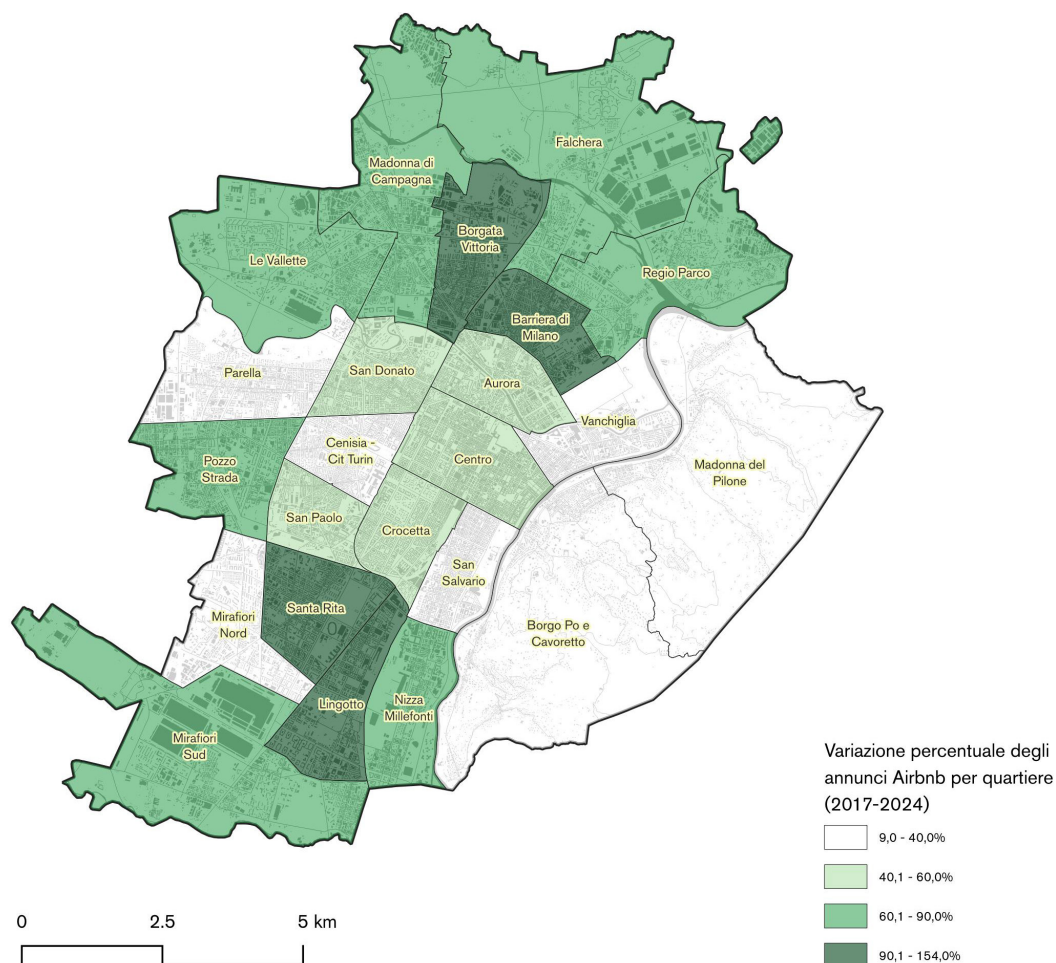


Figura 19 – Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024

Su questo sfondo, è interessante sottolineare come alcune delle zone che presentano i maggiori aumenti in termini assoluti di unità attive su Airbnb sono anche quelle che, nel periodo 2017-2024⁵, hanno visto crescere in maniera più sostenuta i canoni di locazione (figura 20).

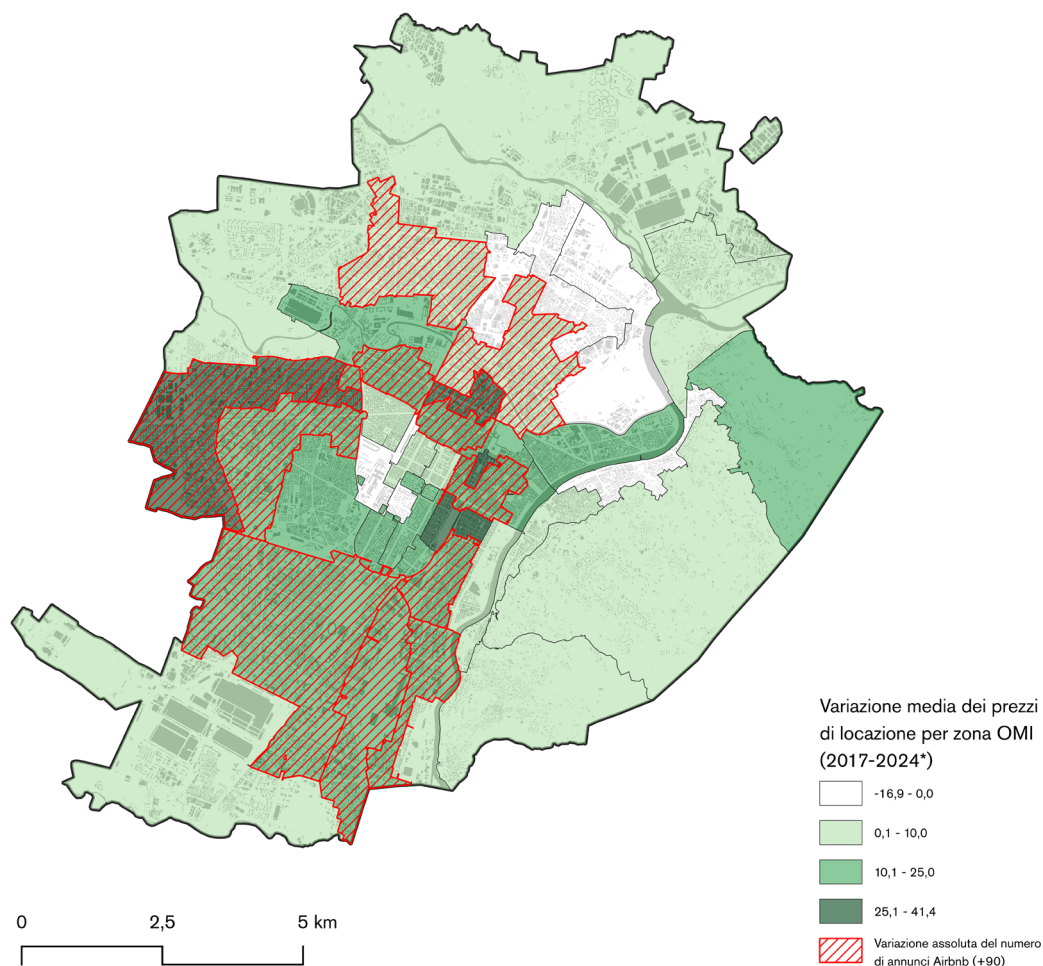


Figura 20 – Variazione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI, 2017-2024*

In particolare, le maggiori variazioni dei valori di locazione hanno interessato le zone OMI⁶ corrispondenti ai quartieri Centro, Crocetta, San Salvario, Aurora, Pozzo Strada e Parella, con aumenti compresi tra 25% e 41,4%. I primi quattro di questi quartieri sono anche le aree in cui

⁵ Nel corso del 2024 è stata effettuata la revisione generale delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Per effetto di questa revisione, il confronto tra le quotazioni del secondo semestre 2024 e quelle dei semestri precedenti non è stato possibile. Dunque, l'analisi ha avuto per oggetto la variazione tra i valori di locazione dell'anno 2017 ed il primo semestre del 2024.

⁶ Le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono porzioni di territorio, all'interno di un comune, definite dall'Agenzia delle Entrate per raggruppare immobili con caratteristiche simili in termini di valore di mercato. Queste zone vengono utilizzate per analizzare e monitorare l'andamento del mercato immobiliare, fornendo indicazioni sui valori di vendita e locazione.

la crescita assoluta di unità attive su Airbnb è stata più consistente, suggerendo così la possibile esistenza di una correlazione tra queste due variabili.

Spostando l'attenzione alle prestazioni degli annunci, rispetto al 2017 si osserva un incremento generalizzato dei valori, seppure, anche in questo caso, con variazioni geografiche piuttosto significative. Come già illustrato, la tariffa media notturna (ADR) è aumentata in tutto il territorio comunale. Tuttavia, nel 2024 le periferie nord e sud della città di Torino erano le aree più economiche (in particolare, quartieri quali Falchera, Borgata Vittoria, Regio Parco e Mirafiori Nord e Sud) mentre le più costose erano Centro, Crocetta e la zona collinare di Borgo Po e Cavoretto (figura 21).

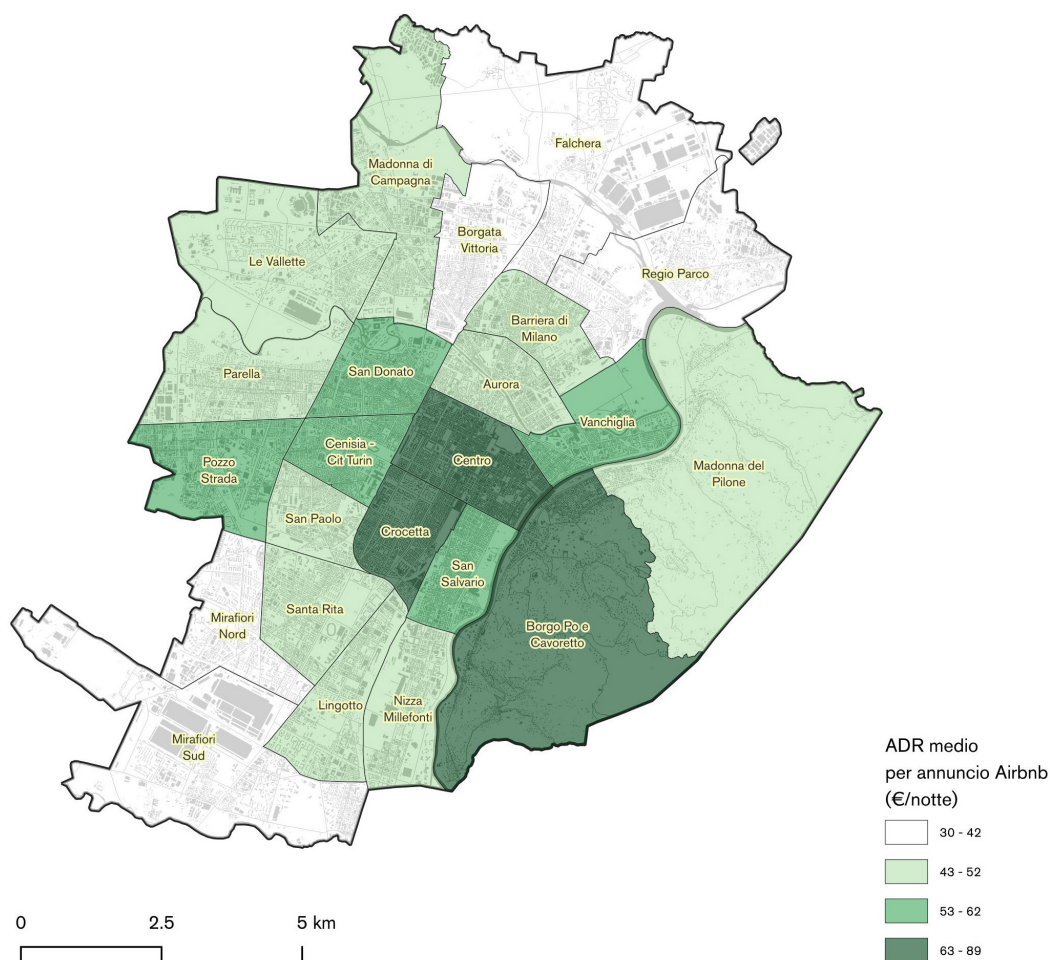


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

Diverso è invece il quadro relativo al tasso di occupazione. Un'area periferica come Falchera presenta indici piuttosto elevati da questo punto di vista (e in crescita significativa rispetto al 2017), con valori superiori, per esempio, alla zona di Borgo Po e Cavoretto. I tassi di occupazione sono alti non solo nelle usuali aree di Centro e San Salvario, ma anche a Aurora, Cenisia e Parella. Fanalino di coda, anche in questo caso, sono Mirafiori Sud e Regio Parco (figura 22).

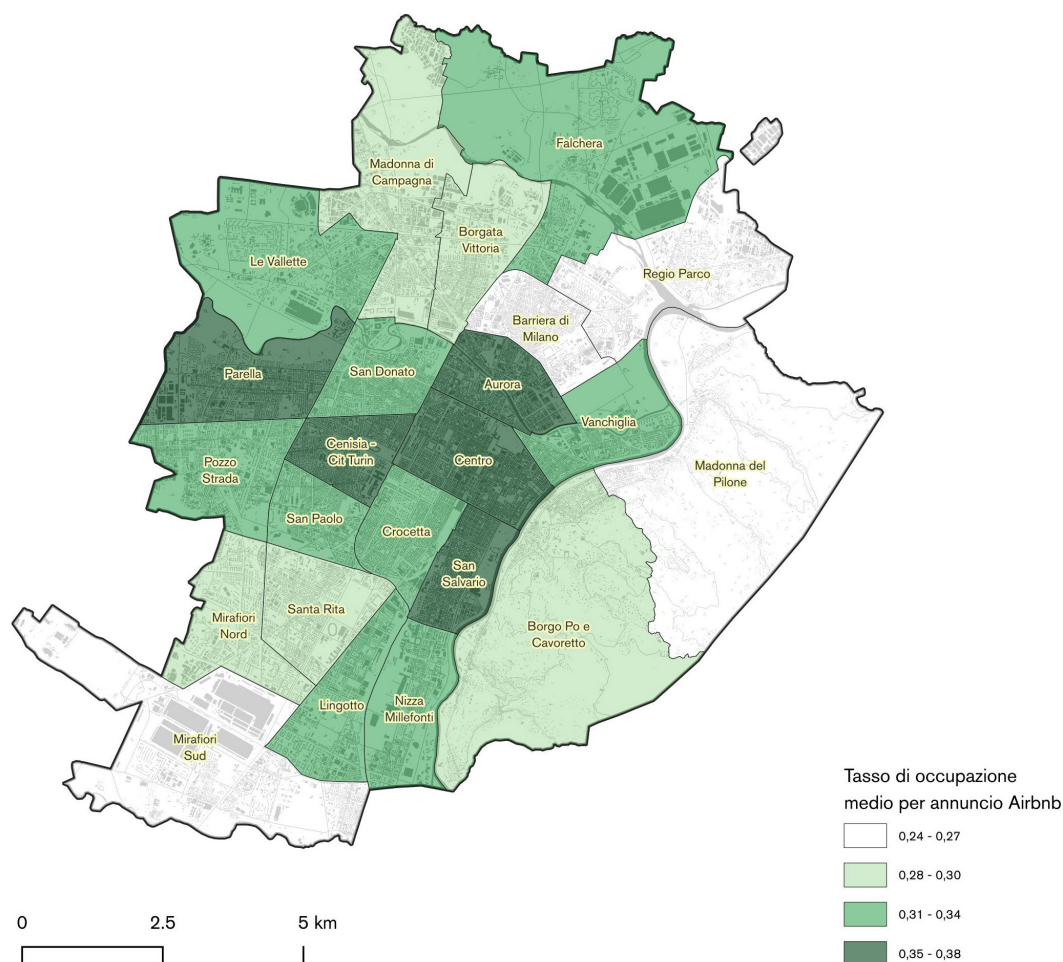


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

Il panorama dei ricavi medi per annuncio (figura 23) è invece simile a quello relativo ad ADR. I quartieri che nel 2024 garantivano incassi superiori erano Centro (in media 11.300 €/anno), Crocetta (7.300 €/anno), Borgo Po (7.000 €/anno) e Cenisia (6.500 €/anno). Al contrario, la periferia nord e sud era quella meno redditizia (2.300 €/anno a Falchera, 2.900 €/anno a Mirafiori Nord, 3.000 €/anno a Regio Parco, 3.200 €/anno a Mirafiori Sud e 3.300 €/anno a

Barriera di Milano).

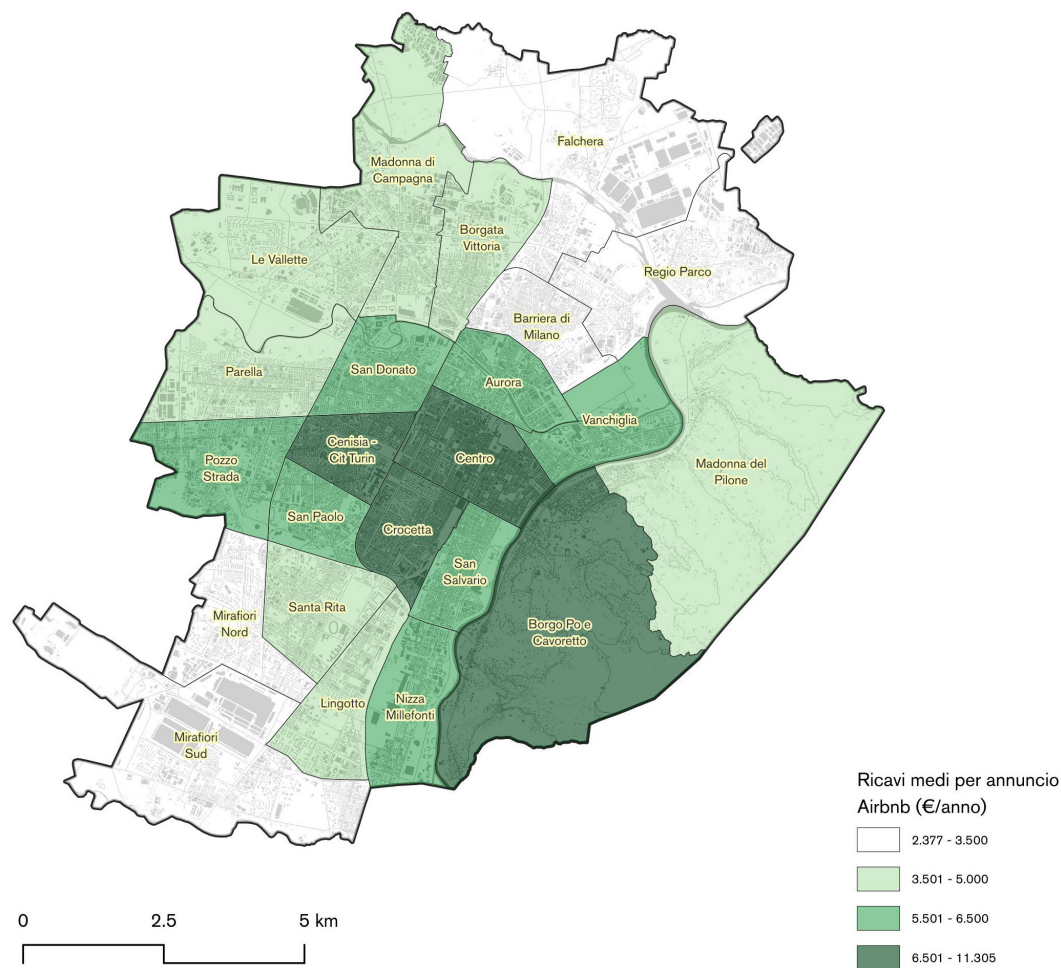


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

Dal punto di vista della distribuzione temporale, si nota una significativa variabilità del fenomeno a seconda del periodo dell'anno. Il numero complessivo di unità mensilmente attive sulla piattaforma subisce un lieve calo tra gennaio e febbraio, seguito da una crescita che si arresta nel picco massimo di luglio (6.710 annunci), quando comincia una discesa che termina con i valori minimi di ottobre (figura 24).

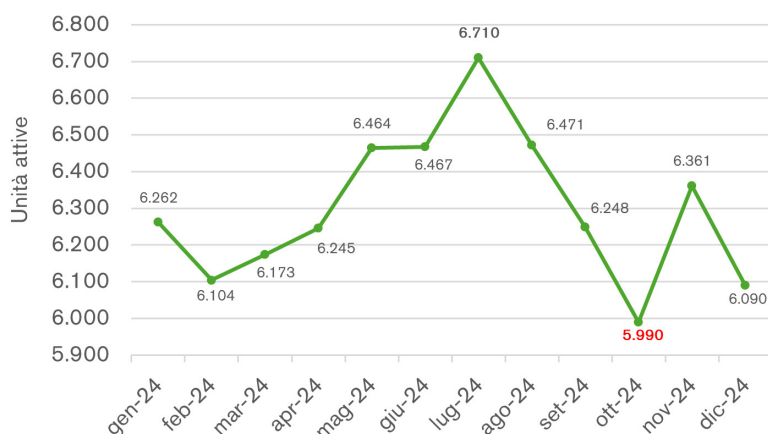


Figura 24 – Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

In relazione alle prestazioni delle unità, gennaio e febbraio sono stati i mesi peggiori del 2024: il tasso medio di occupazione per unità è stato pari a 0,26 a gennaio e a 0,29 a febbraio (figura 25); le notti complessive prenotate hanno raggiunto il minimo annuale (43.300 notti prenotate a gennaio e 44.700 a febbraio), con una media di circa 8 notti al mese per annuncio (figure 26 e 27); un ragionamento analogo riguarda anche le tariffe medie giornaliere (figura 27). Il picco verso l'alto si è verificato invece in due periodi dell'anno: contrariamente a molte destinazioni turistiche, che raggiungono l'apice in termini di afflusso nei mesi estivi, nella città di Torino i massimi si sono registrati in primavera e in autunno. A maggio e nel bimestre ottobre-novembre del 2024, infatti, si sono avuti i picchi di occupazione (0,44 a maggio e 0,50 a ottobre-novembre) e di notti prenotate (76.100 a maggio e 80.600 novembre). La medesima dinamica si è riscontrata anche in relazione alle tariffe medie giornaliere (circa 100 €/notte) e alle notti prenotate mensilmente (12-13).



Figura 25 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio, anno 2024

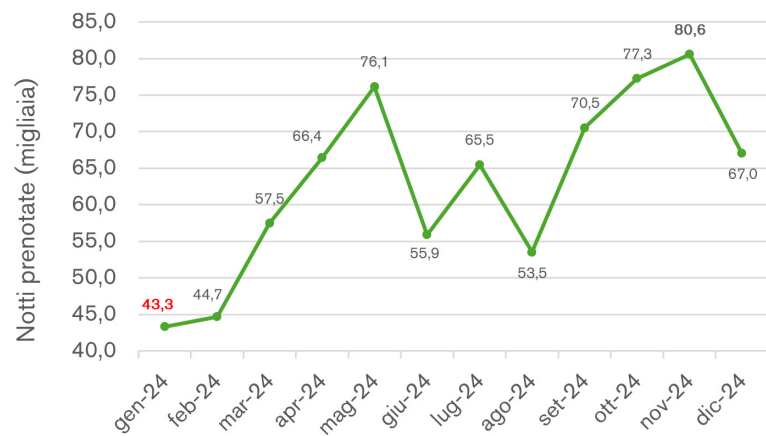


Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

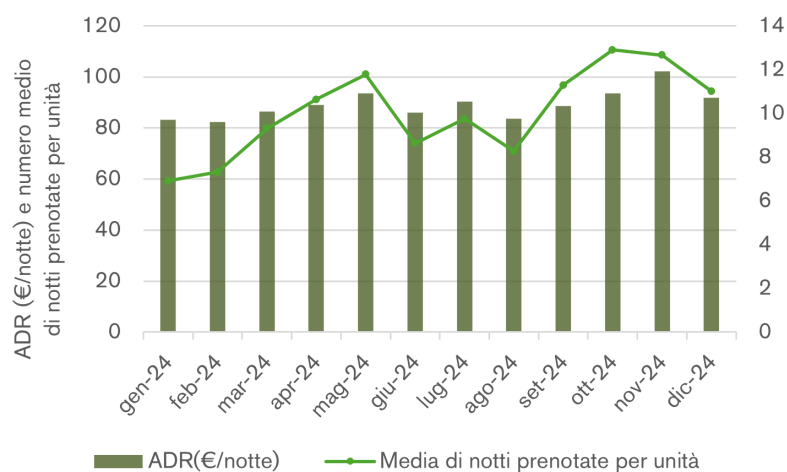


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024



PARTE 2

Airbnb nell'area metropolitana
di Torino



2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nota terminologica

- **Mercato centrale (CM):** si riferisce al capoluogo metropolitano del sistema locale del lavoro (SLL) di riferimento (Torino).
- **Altri mercati (OM):** si riferisce alle altre municipalità del SLL, a esclusione del capoluogo metropolitano.
- **Sistema locale del lavoro (SLL):** si riferisce all'intero SLL, costruito dalla som-

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a Torino, è importante non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini municipali, visto che di fatto la città travalica il suo perimetro amministrativo, estendendosi anche a comuni e territori limitrofi. In altre parole, è utile guardare alla scala metropolitana per intercettare le geografie complesse del fenomeno Airbnb. A fronte di ciò, questa sezione esamina i dati relativi a SLL (il sistema locale del lavoro⁷) e OM (l'insieme delle municipalità che compongono il sistema locale del lavoro).

L'offerta di affitti brevi relativi al sistema locale del lavoro torinese superava le 11.300 unità nel 2024, con una media di 6,6 unità ogni 1.000 abitanti (la media nazionale era pari a 12,8). Ciò si traduceva in 38.000 posti letto disponibili, con una crescita percentuale, dal 2017, è pari al 49,2% in termini di unità attive e al 55,8% in termini di posti letto.

Torino è il comune che accoglie la parte più consistente dell'offerta, con oltre 9.700 unità attive nel corso del 2024 (pari all'85,8% del totale). Nel periodo di tempo considerato la dominanza del capoluogo rispetto agli altri comuni del SLL si è mantenuta piuttosto stabile (nel 2017 era pari all'85,4%). Anche dal punto di vista della domanda il capoluogo regionale domina il pan-

⁷ 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."

orama, con l'89,6% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL nel 2024. Si noti che nel 2017 tale dato era pari al 92,5%, a testimonianza di una diffusione dell'utilizzo della piattaforma nei comuni OM.

Dal punto di vista delle prestazioni, nell'arco temporale considerato il SLL torinese ha visto il numero medio annuo di notti prenotate per singola proprietà passare da 48 a 75 (+56,3%), mentre il tasso di occupazione passare da 0,22 a 0,37 (+68,2%).⁸ Se, come spiegato nelle pagine precedenti, le prestazioni degli annunci di Torino sono migliorate tra il 2017 e il 2024, un miglioramento ancora più sostenuto si rileva per i comuni OM. Qui il numero medio di notti per singola proprietà è passato, dal 2017 al 2024, da 25 a 55 notti (+120%). La crescita di tutte queste variabili è stata accompagnata da un aumento delle tariffe. La media, a livello di SLL, è cresciuta dell'50,8%, passando da 59 a 89 €/notte (la media nazionale nel 2024 era di 167 €/notte), con un aumento da 57 a 78 (+36,5%) nei comuni OM. Tutto ciò si è tradotto in un incremento dei ricavi annuali sia per *host* sia per unità. Ciò è avvenuto alle diverse scale geografiche prese in esame: i ricavi per unità sono passati da 2.850 a 6.600 (+132,7%, con un giro di affari complessivo che è passato da 21,7 a 75,2 milioni di euro) nel sistema locale del lavoro, mentre da 1.400 a 4.200 (+202,6%) nei comuni OM (tabella 7).

Variabile	Torino (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	6.494	9.734	+49,9%	1.106	1.605	+45,1%	7.600	11.339	+49,2%
Posti letto	20.348	32.084	+57,7%	4.061	5.933	+46,1%	24.409	38.017	+55,8%
Notti prenotate	337.254	758.157	+124,8%	27.331	87.820	+221,3%	364.585	845.977	+132,0%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	52	78	+50,0%	25	55	+120,0%	48	75	+56,3%
Tasso di occupazione medio	0,25	0,39	+56,0%	0,10	0,26	+160,0%	0,22	0,37	+68,2%
ADR (€/notte)	60	90	+50,0%	57	78	+45,1%	59	89	+50,8%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	3.095	7.023	+126,9%	1.404	4.249	+202,6%	2.849	6.631	+132,7%
Ricavi totali (mln, €)	20,1	68,3	+240,2%	1,5	6,8	+338,6%	21,6	75,2	+247,2%

Tabella 7 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei mercati CM, OM, e SLL, 2017-2024

⁸ Si consideri che la media nazionale nel 2024 era pari a 70 in termini di numero annuo di notti occupate e a 0,33 in termini di tasso di occupazione.

Il quadro appena fornito a scala di SLL e OM mostra rilevanti variazioni territoriali. Mentre in alcuni comuni il fenomeno di Airbnb è praticamente sconosciuto – è questo il caso di Lemie, Montanaro, San Benigno Canavese, Varisella, Vauda Canavese e Villanova Canavese, che nel 2024 non presentavano annunci attivi sulla piattaforma – in altri è decisamente significativo. Escludendo il comune di Torino, nel 2024 i dieci comuni che avevano il maggior numero di unità abitative su Airbnb nel SLL torinese erano Moncalieri (140 annunci), Venaria Reale (110), Collegno (92), Rivoli (71), Avigliana (65), Giaveno (60), Grugliasco (49), Nichelino (36), Chivasso (34) e Viù (33). Per alcuni di questi, la vicinanza al capoluogo ha evidentemente giocato un ruolo di traino in termini di diffusione del fenomeno (figura 28).

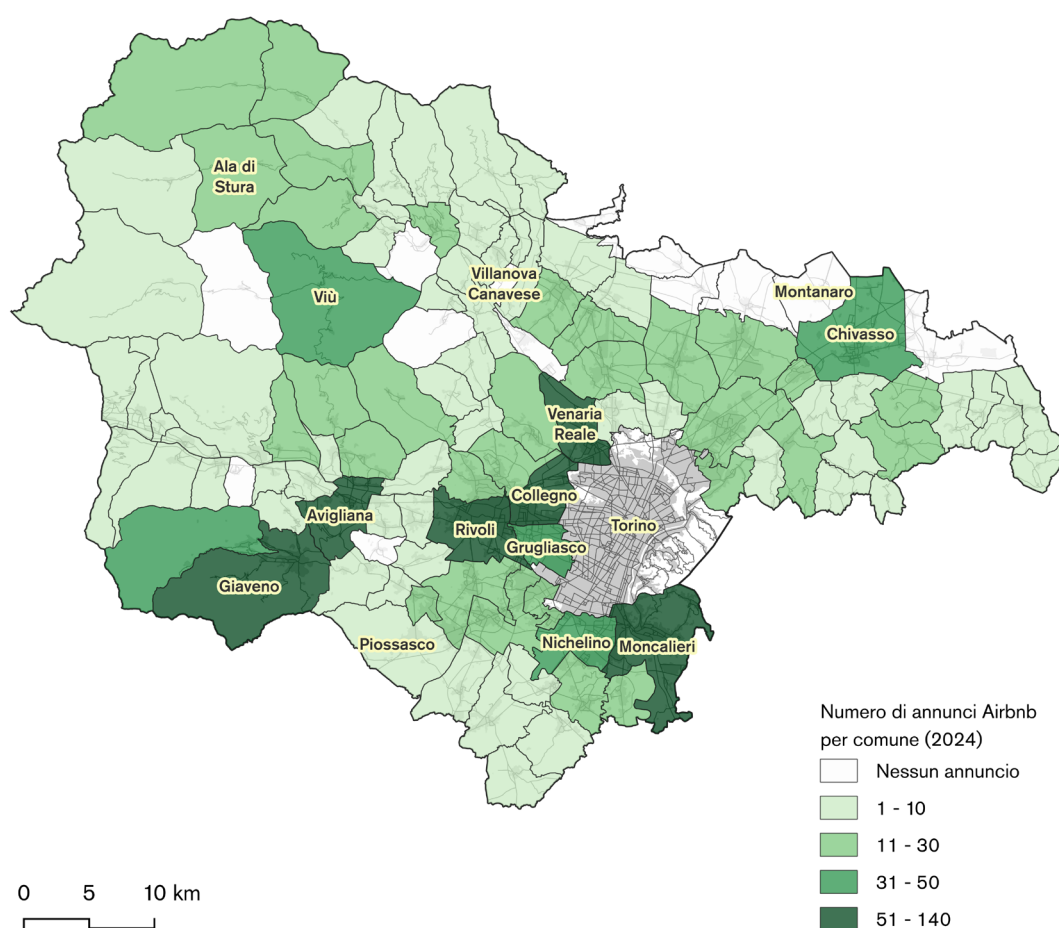


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, anno 2024

Su questo sfondo, è interessante un veloce affondo relativo a tre comuni che, per diversi motivi, sono significativi della diffusione degli affitti brevi a scopo turistico al di fuori di Torino: Venaria Reale, Avigliana e Ala di Stura. Venaria Reale è significativo in termini di interazione tra attrattività turistica endogena (legata alla presenza della Reggia di Venaria) e prossimità con la città di Torino. Avigliana, noto per la presenza di due bacini lacustri che fanno parte del Parco Naturale dei Laghi di Avigliana, è il comune con il maggior numero di notti prenotate al di fuori della prima cintura metropolitana. Ala di Stura, infine, rappresenta un comune montano estremamente periferico (pur interno al sistema locale del lavoro di Torino) che ha un significativo numero di annunci.

Variabile	Venaria Reale			Avigliana			Ala di Stura		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	73	110	+50,7%	30	65	+116,7%	7	24	+242,9%
n° annunci ogni 100 abitanti	0,2	0,3	+50,0%	0,2	0,5	+150,0%	1,5	5,2	+246,7%
Notti prenotate	2.137	7.075	+231,1%	991	4.503	+354,4%	216	1.456	+574,1%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	29	64	+120,7%	33	69	+109,1%	31	61	+97,8%
Posti letto	243	368	+51,4%	96	241	+151,0%	29	126	+334,5%
ADR (€/notte)	57	82	+43,9%	51	74	+45,1%	67	84	+25,4%
Tasso di occupazione	0,16	0,27	+68,7%	0,17	0,31	+82,4%	0,15	0,26	+73,3%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	1.692	5.243	+209,3%	2.034	5.087	+150,1%	2.632	5.106	+94,0%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Venaria Reale, Avigliana e Ala di Stura, 2017-2024

Tra il 2017 e il 2024, tutti gli indicatori di performance degli annunci Airbnb nei comuni di Venaria Reale, Avigliana e Ala di Stura hanno mostrato una crescita marcata, evidenziando la progressiva strutturazione del mercato degli affitti brevi in contesti periurbani e montani (tabella 8). A Venaria Reale rilevante è soprattutto l'aumento delle notti prenotate, più che triplicate nell'arco temporale considerato (+231,1%). Parallelamente, il numero medio di notti prenotate per annuncio è raddoppiato, passando da 29 notti nel 2017 a 64 notti nel 2024; un significativo miglioramento ha riguardato anche il tasso di occupazione (+68,7%) e i ricavi medi annui per

annuncio (+209,3%).

Avigliana presenta una dinamica di crescita ancora più accentuata. Il numero di annunci è più che raddoppiato (+116,7%), mentre superiore è stato l'incremento dei giorni di permanenza complessivi (+354,4%). Il numero medio di notti prenotate per annuncio è più che raddoppiato (da 33 a 69 notti), così come i posti letto disponibili, passati da 96 a 241 (+151%).

A mostrare la crescita relativa più marcata è però Ala di Stura. Il numero di annunci è aumentato del 242,9%, con un'incidenza per abitante passata da 1,5 ogni 100 residenti nel 2017 a 5,2 nel 2024. Il numero di notti prenotate è cresciuto del 574,1% e i posti letto disponibili sono quadruplicati (passando da 29 a 126).

I casi di questi comuni mostrano come, anche in contesti territoriali di dimensioni ridotte, l'utilizzo della piattaforma Airbnb ha subito una significativa intensificazione nel periodo 2017-2024, interessando anche comuni periferici come Ala di Stura, non caratterizzati da una significativa offerta ricettiva tradizionale, con la potenzialità (tutta da esplorare) di attivare qui dinamiche di rivitalizzazione economica e sociale.

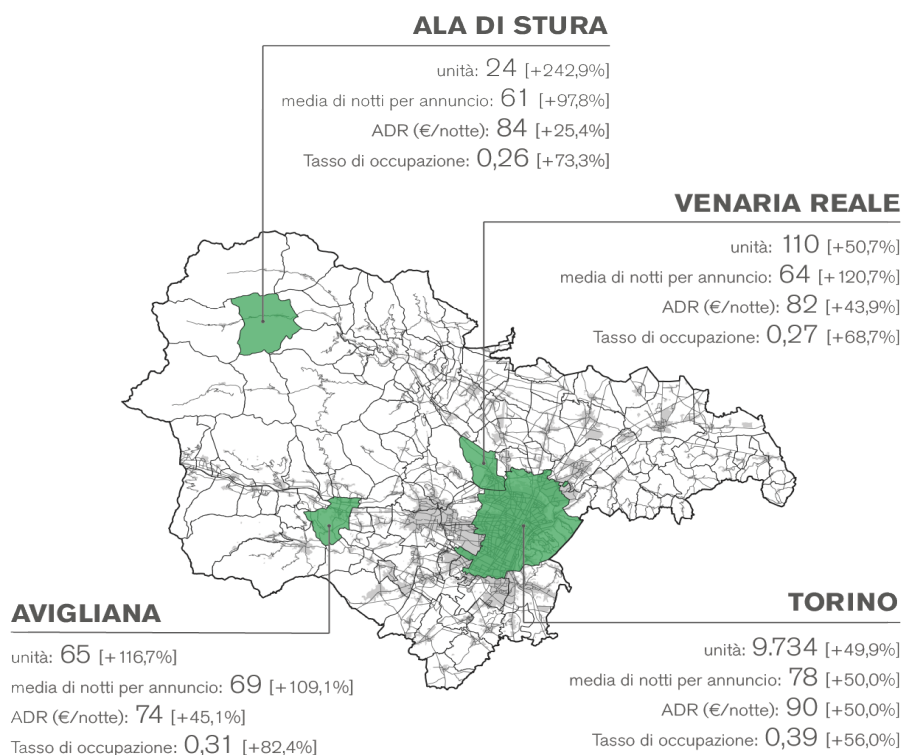


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Torino, 2017-2024

2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA TORINESE?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nel SLL torinese erano 7.074, con un incremento del 34,2% (pari a circa 1.802 *host*) rispetto al 2017. In relazione ai comuni OM, tale incremento è stato di 38%, equivalente a 324 *host*.

Nel 2024 gli *small host* erano la maggioranza sia a livello di SLL sia a scala OM, costituendo rispettivamente l'87,2% e l'84,2% del totale degli *host* attivi (la media nazionale era 83,9%). I *large host* (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni), per contro, rappresentavano una quota minoritaria (rispettivamente di 1,8% e 2,5%); in termini assoluti, i LH a scala SLL erano 124, caratterizzandosi però per una traiettoria di crescita tra il 2017 e il 2024 (+244,4% in relazione a SLL, e +172,7% in relazione a OM).

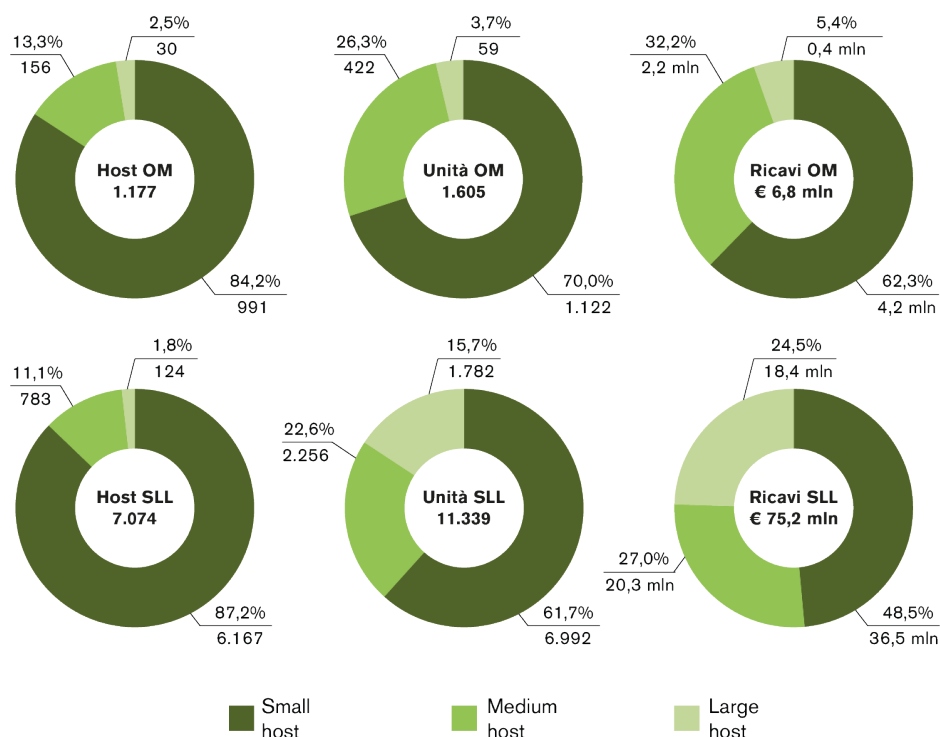
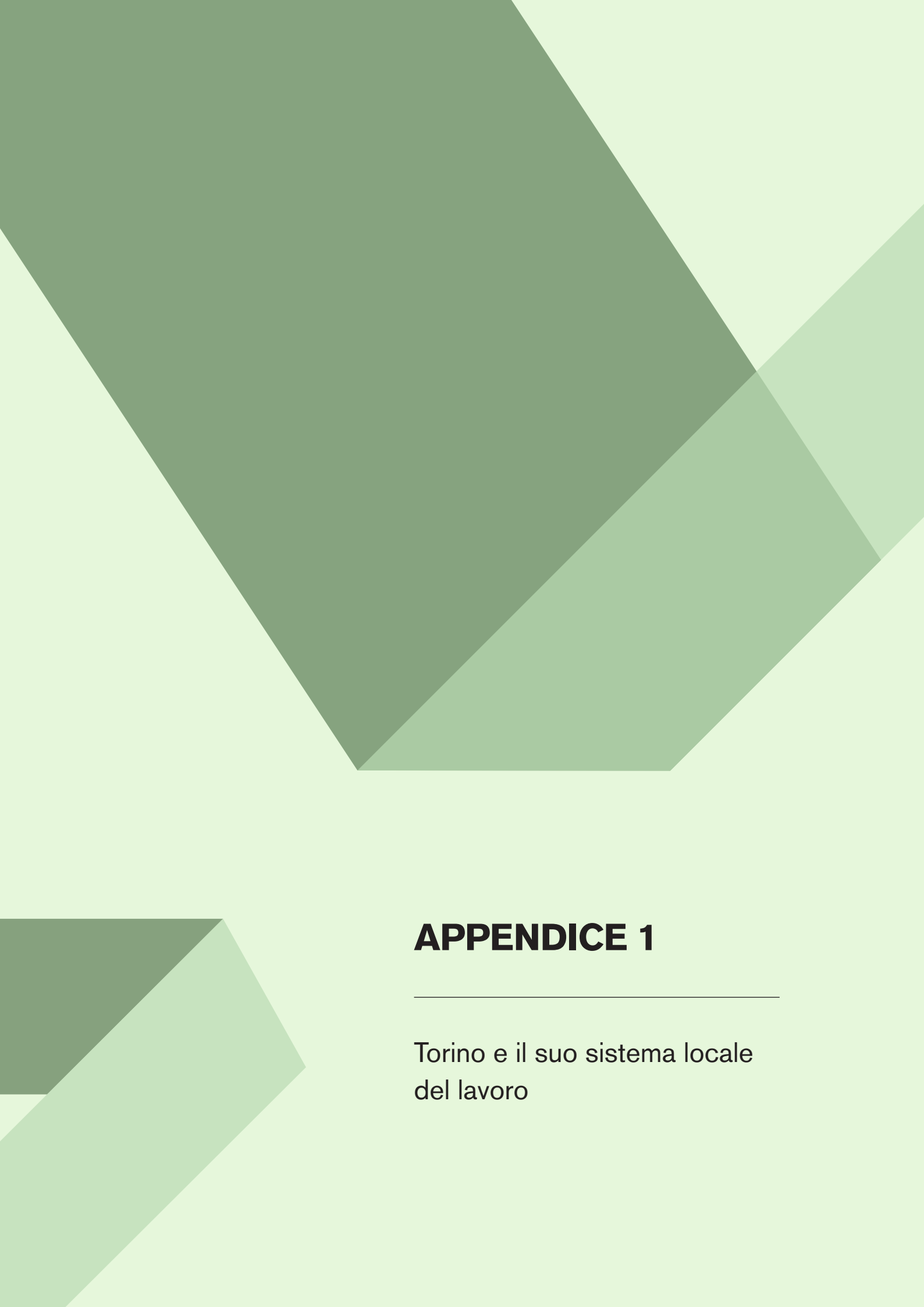


Figura 30 – Numero di *host*, unità e ricavi per tipologia di *host*, OM e SLL a confronto, anno 2024

Nonostante i *large host* fossero tutto sommato pochi, essi gestivano il 15,7% delle unità attive ed il 17,6% del totale dei posti letto presenti su Airbnb nel 2024 nel SLL torinese (a scala OM tali dati si attestavano, rispettivamente, a 3,7% e 4,9%), amministrando in media 15 appartamenti, valore che, in controtendenza rispetto alla sostenuta crescita nazionale, è diminuito rispetto al 2017, quando era pari a 17 unità.

La figura 30 evidenzia due dinamiche differenti. Il SLL nella sua interezza, fortemente condizionato dalla città di Torino, mostra una traiettoria di "professionalizzazione": i *large host* riescono a massimizzare i profitti delle proprie unità, con prestazioni significativamente più elevate delle altre due categorie di gestori. Appena l'1,8% degli *host* gestiva oltre il 15% delle unità nel corso del 2024, dalle quali riusciva a ottenere oltre 18 milioni di euro, pari al 24,5% dei ricavi totali.⁹ Tale dinamica era meno visibile all'interno dei comuni del mercato OM, dove i *large host* continuavano a controllare un numero limitato di unità (appena il 3,7%; la media nazionale è del 24,6%). Indipendentemente da ciò, le prestazioni degli annunci gestiti da *large host* sono cresciute in maniera significativa nel periodo considerato anche nei comuni OM. Per esempio, in relazione al numero di notti prenotate per unità abitativa, nel 2024 la media nel SLL torinese era pari a 102, mentre si attestava a 57 a scala di OM, con una crescita, rispettivamente, del 161,4% e del 153,7% rispetto ai dati del 2017. In crescita sono stati anche i tassi di occupazione, pari a 0,49 per il SLL e 0,35 per i comuni OM (i due valori erano rispettivamente di 0,18 e 0,12 nel 2017; gli incrementi percentuali sono stati pari a 178,9% e 200%). Aumentate sono pure le tariffe medie, pari, nel 2024, a 101 €/notte per il SLL e a 109 €/notte a scala OM. Tutto ciò ha generato un incremento dei ricavi per annuncio gestito da un *large host* pari, nel 2024, a 10.300 €/anno a livello di SLL e a 6.300 €/anno nei comuni OM (con una crescita, rispetto al 2017, rispettivamente di 193,7% e 329,7%).

⁹ In molti casi, i gestori (soprattutto *medium host* e *large host*) controllano proprietà ricadenti sia dentro il perimetro municipale di Torino, sia in comuni che fanno parte dell'area OM. Quando ciò avviene, tali gestori vengono conteggiati in entrambi i mercati. La maggior parte delle unità controllate da *large host* sono localizzate nel capoluogo regionale. Gli alloggi ubicati nei comuni OM sono un numero limitato del paniere di questi gestori, che gestiscono in media solo 2 alloggi in comuni OM.



APPENDICE 1

Torino e il suo sistema locale
del lavoro



Torino è al centro di un sistema locale del lavoro (SLL) composto da 113 municipalità (figura A.1), che si estende su un territorio di 2.467 km². È caratterizzato dalla compresenza di comuni territorialmente estesi ma poco popolati (nelle zone montane a nord-ovest, ovest ed est) e di comuni più densamente popolati (a ridosso della città di Torino). La popolazione residente nel territorio del SLL, dai primi anni Duemila, è leggermente cresciuta, passando da 1,67 milioni del 2001 a 1,7 milioni di persone nel 2024. A fine 2025, i comuni più popolosi erano Torino (856.745 abitanti), Moncalieri (55.489) e Collegno (47.779).

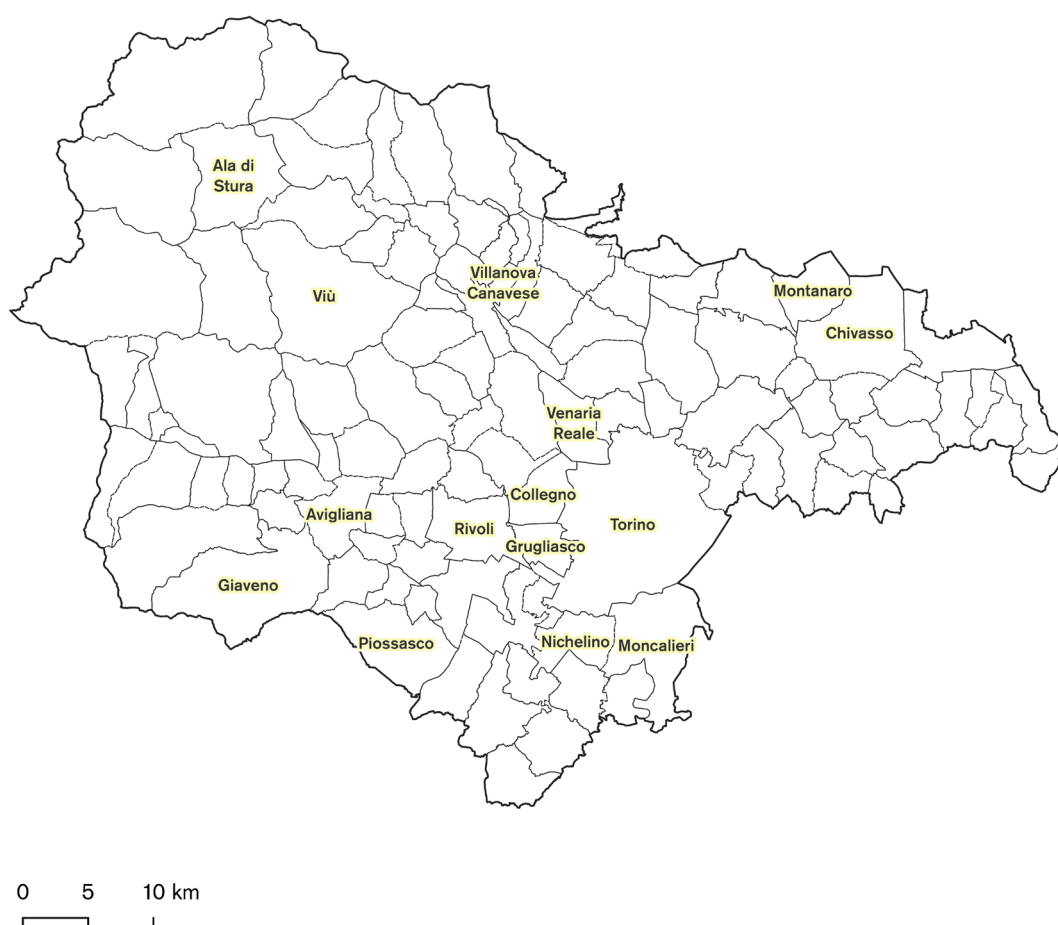


Figura A.1 – Il sistema locale del lavoro di Torino

L'area è caratterizzata da una certa fragilità economica, come dimostrato dal tasso di occupazione (figura A.2), che nel 2023 raggiungeva il 47,5%, ben al di sotto della media nazionale (61,5%). Il tasso di disoccupazione si attestava attorno al 7% (figura A.3), in linea con la media

nazionale.

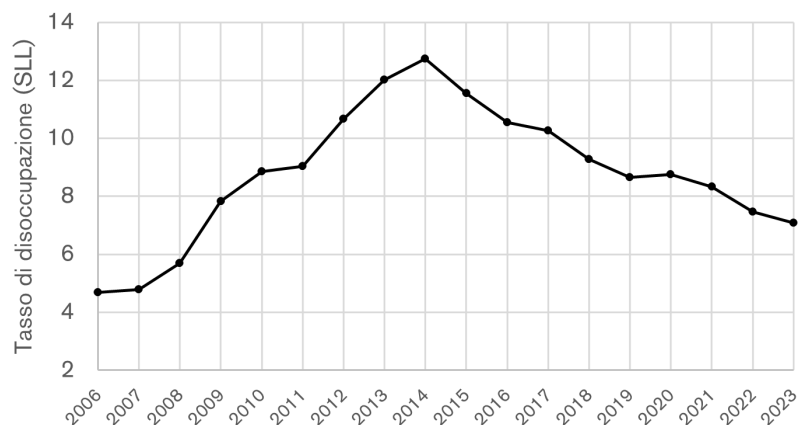


Figura A.2 – Tasso di occupazione, SLL di Torino, 2006-2023

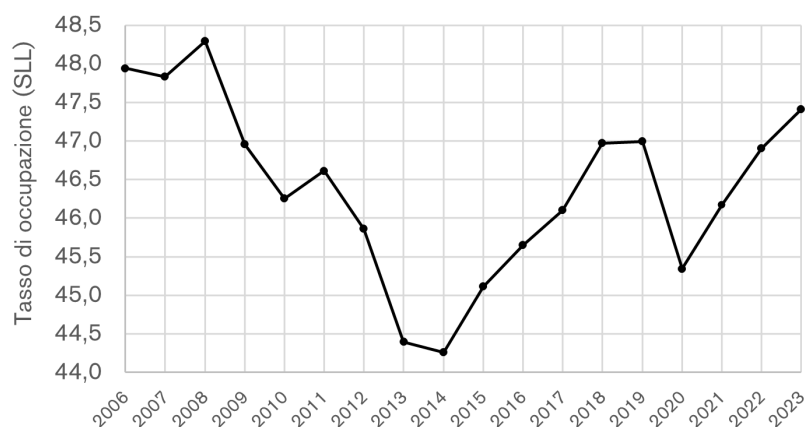


Figura A.3 – Tasso di disoccupazione, SLL di Torino, 2006-2023

Dal punto di vista del mercato immobiliare, i dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al periodo 2017-2024 descrivono un quadro piuttosto stabile a livello di SLL, con i valori relativi ai costi di locazione che segnano un leggero aumento dei valori medi (da 4,3 €/mq mese a 4,5 €/mq) e quelli della compravendita che sono in leggero calo (da 1025 €/mq a 980 €/mq). Il quadro cambia quando si rivolge lo sguardo ai comuni della prima cintura metropolitana di Torino (come Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Rivoli e Venaria Reale) e, soprattutto, al capoluogo regionale, che mostrano valori in aumento. In relazione alla città di Torino, dal 2017 i canoni di locazione sono sensibilmente cresciuti. In particolare, la zona centrale è stata inte-

ressata dagli incrementi maggiori (+30% rispetto al 2017). Anche il ramo della compravendita è stato caratterizzato valori in crescita: la fascia B ha riportato incrementi medi nell'ordine di 600 €/mq rispetto al 2017 (di circa 200-250 €/mq, invece, nelle fasce C e E) (figure A.4, A.5 e A.6). A livello di territorio comunale, in media i costi di locazione sono cresciuti del 19,5% e quelli di compravendita dell'17,5% nel periodo considerato (2017-2024).

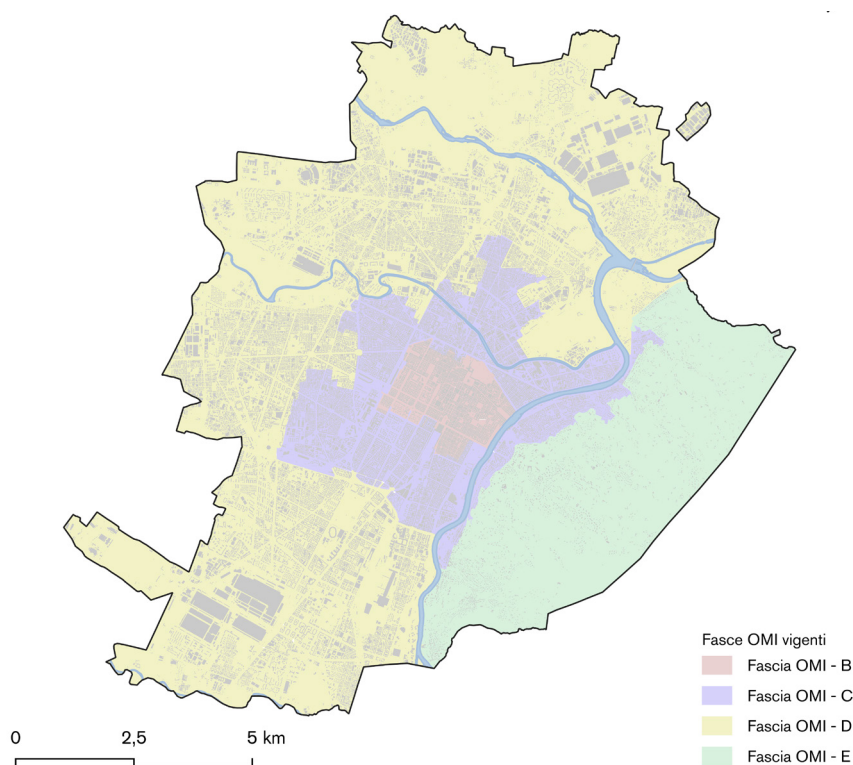


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, comune di Torino

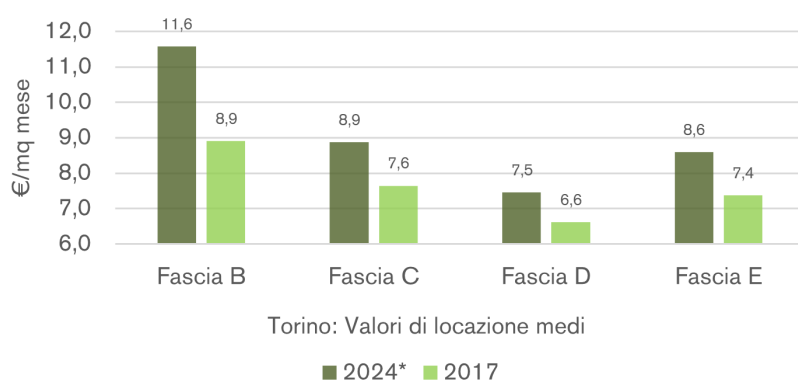


Figura A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, comune di Torino, 2017-2024*

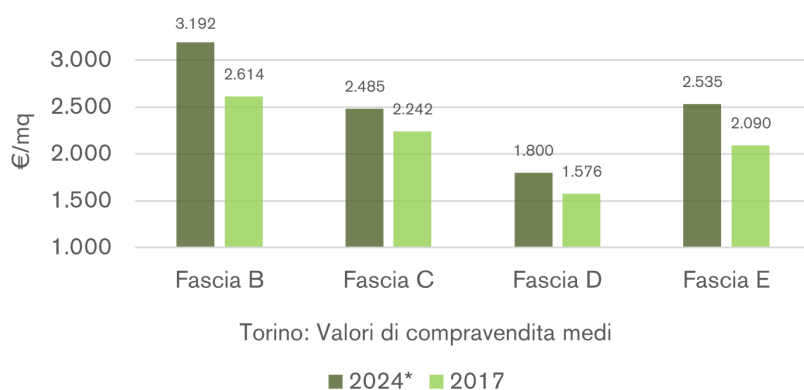


Figura A.6 – Valori medi di compravendita per fascia OMI, comune di Torino, 2017-2024*

In termini di offerta turistica, il quadro del SLL è disomogeneo. Il fulcro è la città di Torino, con 147 strutture alberghiere. La restante offerta turistica si concentra nei comuni vallivi (tra questi, spiccano Avigliana, Usseglio e Giaveno). Per quanto riguarda i posti letti messi a disposizione in strutture alberghiere nel 2024, il 66,4% dell'offerta complessiva si trova a Torino. Il restante 33,6% è suddiviso nei 112 comuni rimanenti, tra i quali sveltano Avigliana (236 posti), Rivoli (980 posti) e Moncalieri (747 posti).

In termini di flussi turistici gravitanti nell'area del sistema locale del lavoro torinese, si consideri che il numero di arrivi da parte di turisti residenti in Italia è rimasto invariato rispetto al 2014, mentre è diminuito il turismo internazionale, con un calo di 410.000 arrivi in rispetto al 2014. Ciò ha comportato un decremento complessivo delle presenze turistiche pari al 53,2%.¹⁰

¹⁰ Gli arrivi indicano il numero di turisti che soggiornano nelle strutture ricettive, mentre le presenze indicano il numero complessivo di notti trascorse nelle strutture ricettive.



APPENDICE 2

La variazione spaziale e
temporale di Airbnb a Torino



La varietà del fenomeno Airbnb si percepisce bene incrociando la dimensione spaziale a quella temporale. In altre parole, le diverse caratteristiche che contraddistinguono il fenomeno cambiano a seconda dei periodi dell'anno, generando geografie differenziate. È quanto emerge prendendo in considerazione tre mesi significativi per il contesto torinese nel 2024, ossia gennaio, luglio e novembre (figure B.1, B.2, B.3 e B.4).

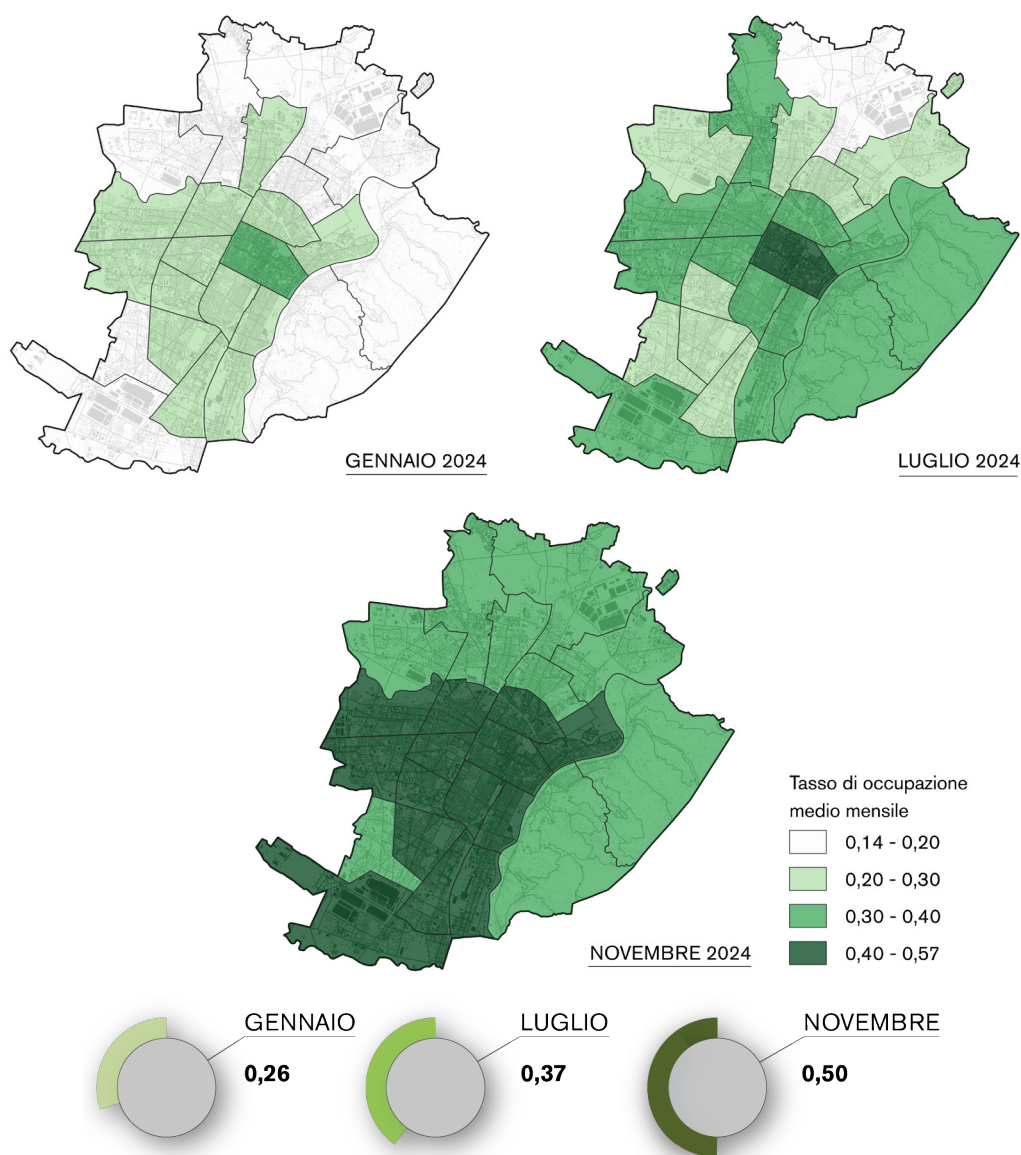


Figura B.1 – Tasso di occupazione medio per quartiere, a gennaio, luglio e novembre 2024

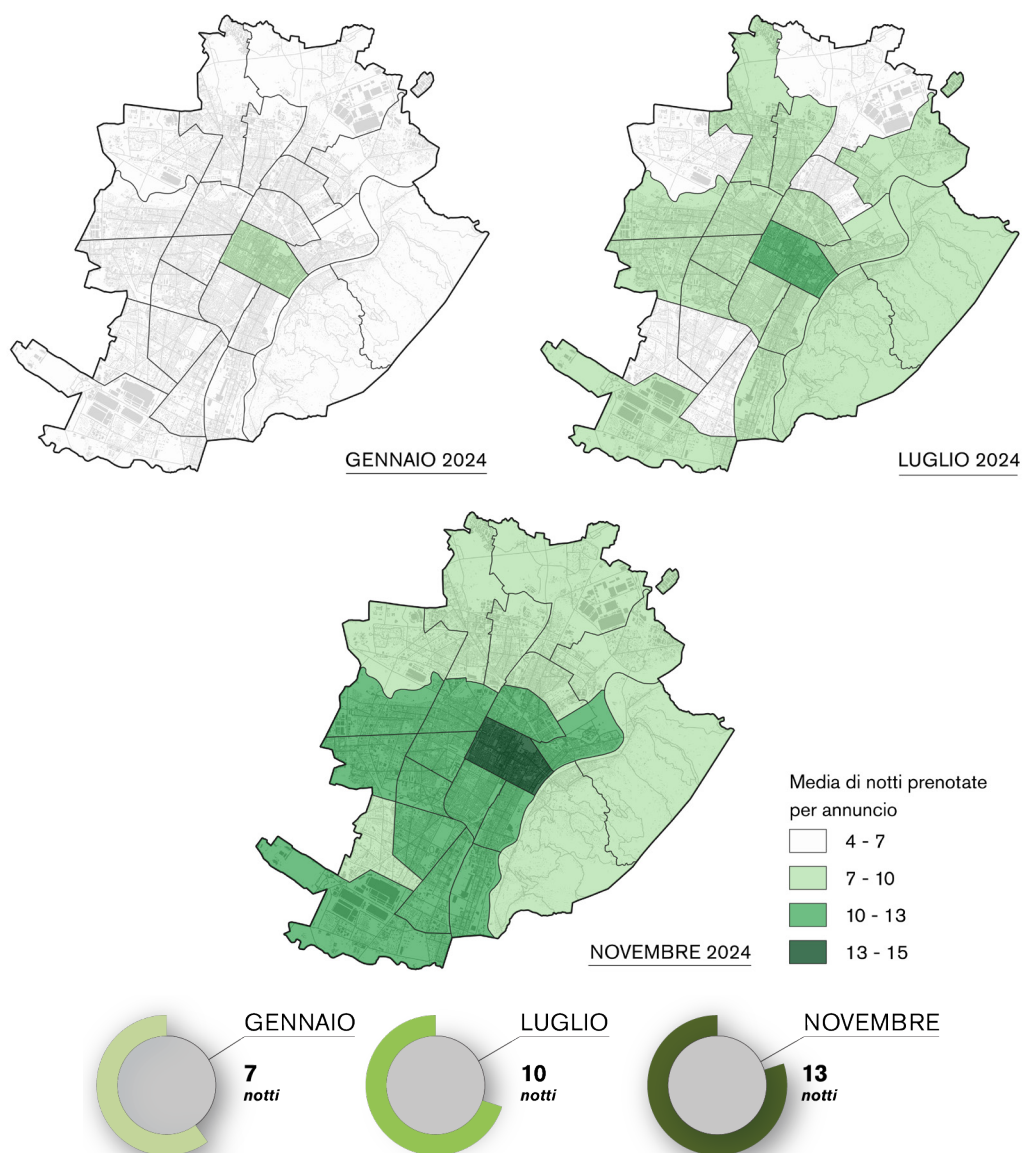


Figura B.2 – Numero medio di notti prenotate per quartiere, a gennaio, luglio e novembre 2024

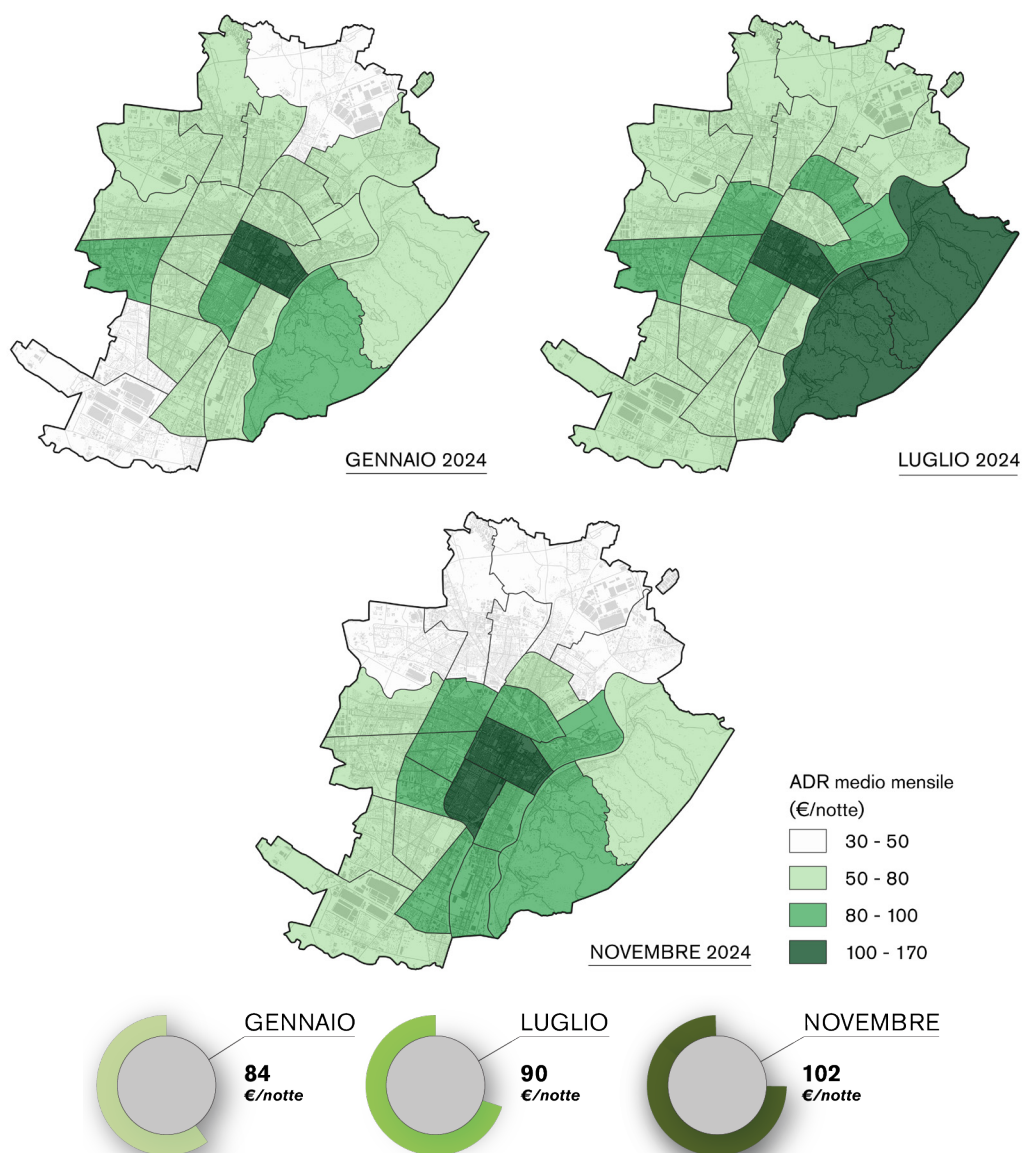


Figura B.3 – ADR (€/notte) medio per annuncio per quartiere, a gennaio, luglio e novembre 2024

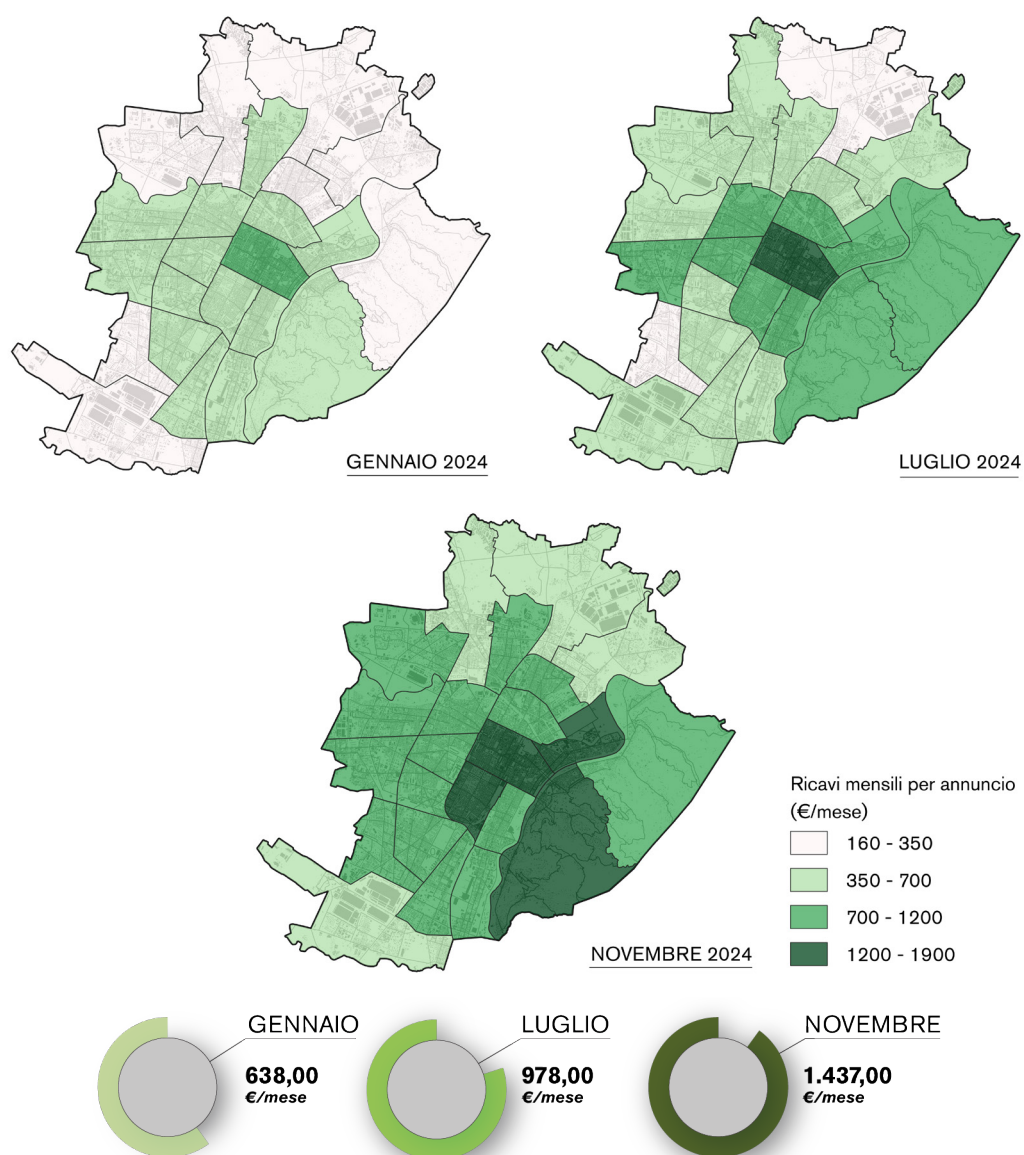


Figura B.4 – Ricavi medi (€/mese) per annuncio per quartiere, a gennaio, luglio e novembre 2024

Come emerge dall'analisi dei dati, gennaio è il mese in cui, su tutto il territorio comunale, si registrano i minimi in termini di occupazione (0,26), notti complessive prenotate (43.300), notti prenotate mensilmente per annuncio (8) e tariffe medie (80 €/notte). Ciò determina ricavi medi per appartamento piuttosto bassi, compresi tra i 350-700 €/mese in tutti i quartieri, con l'eccezione di Centro, dove raggiungono 870 €/mese. In sostanza, a gennaio il fenomeno Airbnb risulta significativo quasi soltanto nel quartiere Centro.

La situazione cambia negli altri due mesi considerati, dove alla crescita delle prestazioni corrisponde una maggiore frammentazione spaziale della città. Luglio è il mese in cui si registra il maggior numero di unità attive (6.710) ma, allo stesso tempo, livelli di occupazione piuttosto bassi (65.500 notti totali prenotate, con un tasso di occupazione pari a 0,37). Ciò determina una geografia della città più diseguale rispetto a gennaio: in diversi quartieri piuttosto centrali della città il fenomeno degli affitti brevi a uso turistico diviene rilevante, per esempio in termini di redditività per annuncio o di tasso di occupazione. Infatti, se a luglio la redditività di Centro raggiunge 1.300 €/mese, sono svariati i quartieri in cui è piuttosto alta, compresa cioè tra 700 e 1.200 euro: Aurora, Vanchiglia, Crocetta, San Salvator, San Donato, Cenisia e Pozzo Strada, a cui si aggiungono i due quartieri a est del Po. Novembre, invece, è il mese in cui le prestazioni degli annunci raggiungono il proprio apice (tasso di occupazione pari a 0,50; notti complessive prenotate pari a 80.600; numero medio di notti prenotate mensilmente per unità pari a 13; ADR di circa 100 €/notte). Novembre è anche il mese in cui il fenomeno Airbnb diviene diffuso in moltissime zone della città, con ricavi per annuncio mediamente superiori a 700 €/mese – seppur con differenze rilevanti tra una zona come Centro, in cui la redditività mensile per annuncio è prossima ai 1.900 €/mese, e quartieri come Vanchiglia, Crocetta, Borgo Po e Cavoretto in cui la redditività mensile per annuncio è compresa tra i 1.250 e i 1.450 €/mese.



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

© 2025 FULL - Future *Urban Legacy* Lab