

ECONOMIA

Affitti brevi a Torino: raddoppio degli annunci, aumento delle presenze e trasformazione del mercato

Analisi del Full Lab del Politecnico sui dati Airbnb dal 2017 al 2024: aumentano ricavi e attori professionali

MARTA MASTROCINQUE
specialunit@torinocronaca.it

13 LUGLIO 2025 - 15:00



ASCOLTA L'ARTICOLO

PLAY

Il mercato degli **affitti brevi** a Torino ha registrato una crescita significativa tra il 2017 e il 2024. Secondo una ricerca del Full (Future Urban Legacy Lab) del **Politecnico di Torino**, condotta dal professor **Francesco Chiodelli** e dal dottorando **Matteo Beltramo**, il numero di annunci attivi sulla piattaforma **Airbnb** è aumentato del 49,9%, passando da circa 6.500 a 9.734 unità. L'85% degli annunci si riferisce a intere abitazioni, mentre solo una parte minoritaria riguarda stanze singole o condivise.

Il numero di notti prenotate è più che **raddoppiato** nello stesso periodo: da 337.000 nel 2017 a **758.000** nel 2024 (+125%). Di conseguenza, il fatturato generato dagli affitti brevi è salito da 20 a 68,3 milioni di euro (+240%). Le notti prenotate per unità sono passate da 52 a 78 su base annua. Tuttavia, il ricavo medio per abitazione (7.000 euro nel 2024) rimane al di sotto della media nazionale (11.700 euro), a causa di tariffe inferiori rispetto ad altre città italiane.



I torinesi favorevoli al turismo, ma con alcune riserve: solo una minoranza teme l'overtourism

Una ricerca condotta da Changes Unipol ha rivelato che Torino è una delle città italiane meno colpite dal fenomeno dell'overtourism

Il 25% degli alloggi si concentra nel centro di Torino, mentre includendo i quartieri semicentrali – come **San Salvario**, Aurora e San Donato – si arriva al 58% del totale. La crescita più rapida si è registrata nei quartieri periferici: +154% a **Borgo Vittoria** e +132,5% in **Barriera di Milano**. La diffusione degli affitti brevi si è estesa fino a zone meno centrali come Falchera, indicando un'espansione del fenomeno anche in aree residenziali con minore vocazione turistica.

Il numero totale di **host** è aumentato del 34%, arrivando a **6.005**. La maggioranza (87%) è costituita da **small host**, ovvero soggetti con una o due unità. I *medium host* (3-10 annunci) rappresentano l'11%, mentre i *large host* (oltre 10 unità) sono circa il 2%.

Nonostante la quota minoritaria, i *large host* gestiscono oggi il 18% degli alloggi, in crescita rispetto all'8% del 2017. Il loro numero è aumentato del 280%, mentre il volume complessivo di unità sotto il loro controllo è salito del 230%. Tuttavia, il numero medio di abitazioni gestite per host è calato, passando da 17 a 15, contro una media nazionale di 42.



Vendere o affittare? Ecco una guida per scegliere consapevolmente

Dal denaro alla gestione degli inquilini, tutti i vantaggi e gli svantaggi di ciascuna strategia

Rispetto a città italiane con una maggiore pressione turistica come Roma e Venezia, dove la crescita dei *large host* è stata più contenuta (+27% e +41% rispettivamente), Torino mostra una dinamica più marcata sul fronte della professionalizzazione, ma ancora con margini di sviluppo. Le tariffe inferiori e la forte concorrenza sembrano spingere verso una razionalizzazione delle strategie di gestione da parte dei **property manager**.

Secondo i **ricercatori** del Politecnico, il rallentamento della crescita degli annunci potrebbe favorire un incremento dei **ricavi medi** per unità abitativa, soprattutto se aumenterà il peso **dei gestori professionali**. L'evoluzione del mercato torinese sembra dunque orientata verso una maggiore concentrazione dell'offerta e un ruolo crescente delle imprese specializzate nel settore degli affitti brevi.