



CHI GESTISCE AIRBNB A BERGAMO (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A BERGAMO (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A BERGAMO (E DINTORNI)?

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

Responsabilità scientifica del progetto AirMap

Marco Allegra (Università di Coimbra), Francesco Chiodelli (Università di Torino), Loris Servillo (Politecnico di Torino)

Coordinamento organizzativo del progetto AirMap

Marco Allegra (Università di Coimbra), Matteo Beltramo (Politecnico di Torino), Francesca Cassiani (Università di Torino)

Analisi dei dati e scrittura del rapporto

Francesco Chiodelli (Università di Torino) e Francesca Cassiani (Università di Torino)

Realizzazione di mappe e grafici

Francesca Cassiani (Università di Torino)

Elaborazione dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

Proprietà dei dati

FULL – *Future Urban Legacy Lab*, Politecnico di Torino

Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

Contatti

Francesco Chiodelli: francesco.chiodelli@unito.it

Come citare questo testo

Chiodelli F., Cassiani F. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Bergamo (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024". FULL – *Future Urban Legacy Lab*. Disponibile online sul sito: full.polito.it



2026 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 presente rapporto – parte di una serie di approfondimenti analoghi relativi alle principali città italiane, promossi da FULL – *Future Urban Legacy Lab* del Politecnico di Torino in collaborazione con una rete di ricercatori e ricercatrici afferenti a diverse università e centri di ricerca nazionali – analizza l'evoluzione del mercato degli annunci di alloggi su Airbnb nella città di Bergamo tra il 2017 e il 2024, esaminando domanda, offerta, performance, tipologie di host (ossia, soggetti che gestiscono stanze e appartamenti) e distribuzione territoriale. Tale analisi è basata sul database fornito da AirDNA, che rappresenta a oggi la fonte di dati su Airbnb più completa e affidabile disponibile sul mercato.

L'analisi fa emergere il profilo di Bergamo in relazione ad Airbnb: la città si caratterizza come un mercato “giovane” degli alloggi turistici presenti sulla piattaforma, segnato da una forte espansione e trasformazione nel periodo analizzato. Alti tassi di crescita relativi a più indicatori di offerta e performance – generalmente superiori alla media nazionale, così come, spesso, anche a quella relativa alle principali destinazioni urbane italiane – suggeriscono una rapida evoluzione meritevole di particolare attenzione, per le implicazioni che può avere sulla città nel suo complesso e su alcune aree a elevata pressione in particolare. Per far sì che la crescita del turismo si traduca in sviluppo turistico-territoriale e, dunque, in benefici diffusi – evitando invece impatti negativi tipici di fenomeni di turistificazione od *overtourism* (per esempio, dal punto di vista della residenzialità o dell'accesso alla casa in locazione tradizionale) – pare necessaria, proprio in questa fase, un'attenta regolazione e governance del fenomeno.

Di seguito una sintesi dei punti chiave del profilo di Bergamo emersi dall'analisi.

- Nel 2024 si sono registrate 1.884 unità attive su Airbnb, per oltre 6.800 posti letto complessivi. Rispetto al 2017, gli annunci sono cresciuti del 74,3%, mentre i posti letto sono

quasi raddoppiati, con tassi di crescita in costante aumento dopo il periodo pandemico (+20,7% nel 2022, +21,8% nel 2023, +23,4% nel 2024).

- Nel tempo si è rafforzata la predominanza degli interi appartamenti, passati dal 59,9% degli annunci nel 2017 al 75,9% nel 2024, mentre le stanze private sono diminuite significativamente.
- La domanda è cresciuta in modo marcato: nel 2024 si sono registrate oltre 252.000 notti prenotate, con un aumento del 182,8% rispetto al 2017.
- Le performance degli annunci hanno mostrato un miglioramento significativo: il tasso di occupazione ha raggiunto il 54% nel 2024, il numero medio di notti prenotate per unità è stato pari a 134 e la tariffa media giornaliera (ADR) è salita fino a 106 euro. Questi indicatori, insieme alla crescita dell'offerta, hanno portato a un aumento complessivo dei ricavi complessivi generati tramite la piattaforma del 307%, superando i 26 milioni di euro annui nel 2024.
- Anche i ricavi per unità e i ricavi per *host* sono cresciuti (rispettivamente del 133% e del 150%), attestandosi a 14.182 e a 29.330 euro annui, superiori alle media nazionale ma lontani dai dati registrati nelle grandi città d'arte italiane.
- Nel 2024 si contavano 911 *host* attivi, con una crescita del 63% rispetto al 2017, superiore a quella di molte altre città italiane. La maggioranza (72,6%) era costituita da *small host*. I *medium host* erano il 22%, mentre i *large host* erano solo il 5% del totale. Tuttavia, la crescita più rapida nel periodo considerato si è osservata proprio tra i *large host* (+355%), segno di una progressiva concentrazione dell'offerta. Nonostante ciò, il mercato bergamasco è ancora dominato, a differenza di altre città, da soggetti di medie e piccole dimensioni, che gestiscono appartamenti in modo imprenditoriale pur senza affidarsi all'intermediazione di grandi *property manager*.
- Dal punto di vista spaziale, nel 2024 gli annunci Airbnb si concentravano soprattutto nelle zone più centrali, come Città Alta e il cosiddetto centro piacentiniano: il quartiere Centro-Sant'Alessandro ospitava più di un quinto dell'intera offerta cittadina (22,7%, pari a 428 annunci), distaccando Città Alta (206 annunci; 10,9%), Borgo Palazzo (188; 10%) e

Centro-Pignolo (177, 9,4%) e Centro-Papa Giovanni XXIII (135; 7,2%). Tuttavia, il fenomeno si è progressivamente diffuso anche in alcuni quartieri relativamente periferici, come Redona e Malpensata.

- Il fenomeno Airbnb non si limita al comune di Bergamo, ma si estende ai territori circostanti, in particolare ai comuni vicini all'aeroporto (come Seriate, ma anche Orio al Serio, Azzano San Paolo e Grassobbio). Qui si è osservata una crescita consistente del numero di annunci (per quanto i ricavi per unità risultano inferiori rispetto alla città), probabilmente a servizio del transito dei viaggiatori aeroportuali.



AIRBNB A BERGAMO



1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, le unità attive¹ su Airbnb a Bergamo erano 1.884, per un totale di più di 6800 posti letto complessivi². Nel periodo 2017-2024, il numero di annunci attivi è cresciuto del 74,3% (un dato superiore alla media nazionale, pari a +52%), con un'offerta di posti letto quasi raddoppiata (+ 2.941 posti letto).

Anno	Unità	Posti letto	Posti letto per unità
2017	1.081	3.900	3,6
2018	1.285	4.623	3,6
2019	1.387	5.004	3,6
2020	1.255	4.563	3,6
2021	1.034	3.704	3,6
2022	1.248	4.327	3,5
2023	1.520	5.450	3,6
2024	1.884	6.841	3,6

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

La crescita di unità attive e di posti letto, iniziata nella fase precedente al periodo analizzato, è stata costante dal 2017 al 2019 (con un picco del tasso di crescita dei posti letto rispetto all'anno precedente registrato nel 2018: +19%); è seguita poi la pandemia, che ha invertito la tendenza (Figura 1). Dal 2022 il numero di annunci e posti letto ha ripreso a crescere, superando i livelli pre-pandemici e registrando tassi di crescita annuali in costante aumento (+20,7% di posti letto nel 2022, +21,8% nel 2023, +23,4% nel 2024). Questo dato sembra indicare che

¹ Per unità attive si intendono tutti gli annunci (indipendentemente che essi si riferiscano a singole stanze, stanze condivise oppure interi appartamenti) che sono stati attivi per almeno un giorno sulla piattaforma nell'anno solare di riferimento.

² Nel 2024, i posti letto negli esercizi alberghieri a Bergamo erano 2.297 offerti dalle 25 strutture presenti in città.

siamo in presenza di un mercato ancora “giovane”, in cui la traiettoria di crescita non ha ancora cominciato a rallentare, come invece avvenuto in mercati più maturi che hanno raggiunto un certo grado di saturazione.

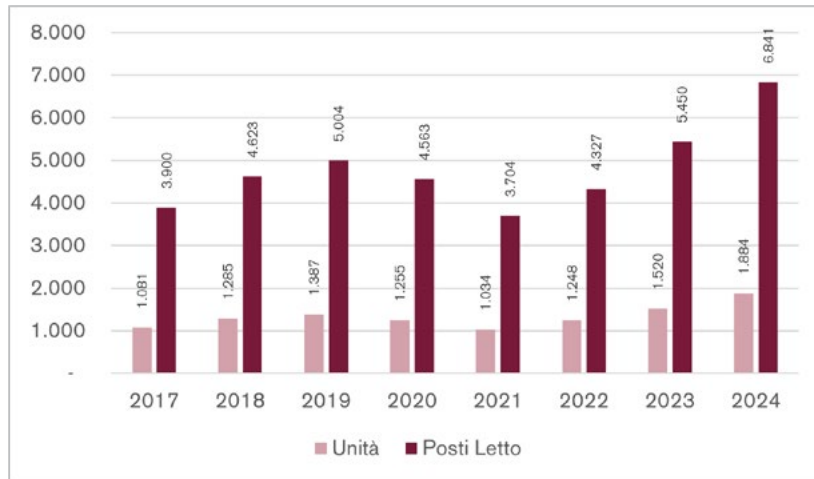


Figura 1 – Unità attive e posti letto, 2017-2024

Che 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 è intenzionato ad affittare un alloggio, 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.

Sia all'inizio del periodo di osservazione sia nel 2024, la maggior parte degli annunci a Bergamo riguardava le intere abitazioni, seguite dalle stanze private (Tabella 2 e Figura 2). La quota relativa di intere abitazioni è cresciuta dal 59,9% nel 2017 al 75,9% nel 2024, mentre quella di stanze private è calata sensibilmente, passando dal 37,7% al 23,1%. La porzione di stanze condivise e camere d'albergo è rimasta molto marginale, assottigliandosi progressivamente nel corso del tempo (per esempio, le stanze condivise in città erano solo 2 nel 2024).

Il tasso di crescita annuale dell'offerta di intere abitazioni è stato sempre più alto rispetto alle stanze private e anche la sua contrazione negli anni 2020 e 2021 è stata più contenuta. Se il 2018 ha rappresentato un anno di crescita rilevante sia per l'intera abitazione (+18,7%) sia per la stanza privata (+14%), le intere abitazioni hanno continuato ad aumentare rapidamente dopo la pandemia (già nel 2022 i valori erano simili a quelli pre-pandemici), con un picco di crescita nel 2023, pari a +30,3% rispetto all'anno precedente. Le stanze private, invece, pur continuando anch'esse a crescere di numero, nel 2024 non avevano ancora raggiunto i valori pre-pandemici. Negli otto anni analizzati, l'offerta di intere abitazioni è aumentata del 121%, mentre l'offerta di stanze private è cresciuta solo del 6,6%.

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	647 (59,9%)	408 (37,7%)	7 (0,6%)	19 (1,8%)
2018	748 (59,8%)	465 (36,6%)	18 (1,4%)	34 (2,6%)
2019	858 (61,9%)	474 (34,2%)	16 (1,2%)	39 (2,8%)
2020	826 (65,8%)	386 (30,8%)	5 (0,4%)	38 (3,0%)
2021	716 (69,2%)	290 (28,0%)	3 (0,3%)	25 (2,4%)
2022	842 (67,5%)	372 (29,8%)	7 (0,6%)	27 (2,2%)
2023	1097 (72,2%)	395 (26,0%)	4 (0,3%)	24 (1,6%)
2024	1430 (75,9%)	435 (23,1%)	2 (0,1%)	17 (0,9%)

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

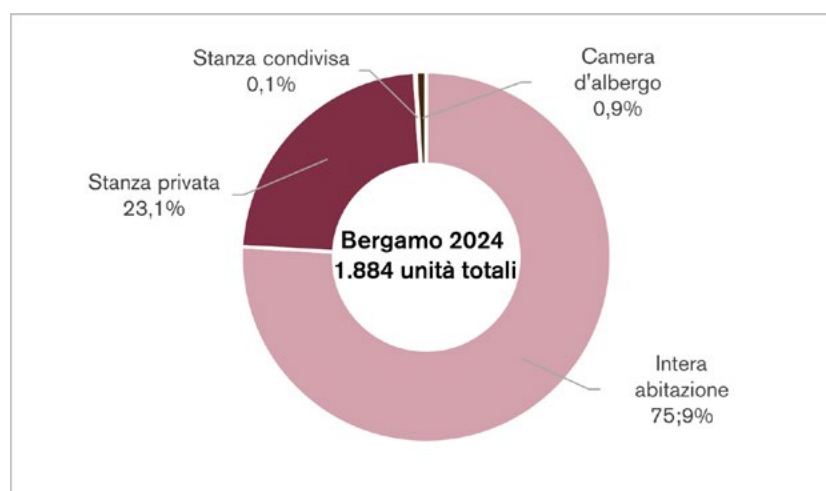


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

La crescita dell'offerta su Airbnb si è accompagnata a un aumento del numero di pernottamenti, che sono arrivati a 252.909 notti nel 2024³. Ciò corrisponde a un incremento del 182,8% rispetto al 2017. Il 2022 è stato caratterizzato da un forte rimbalzo rispetto all'anno precedente, segnato dalla contrazione dovuta alla diffusione del Covid19. Escludendo il periodo pandemico, i tassi annuali di aumento del numero di notti prenotate si sono sempre mantenuti molto alti, compresi tra il 20% e il 30%, con un picco pari a +37,8% nel 2023. Questo dato pare confermare quanto detto in precedenza rispetto alla struttura del mercato Airbnb a Bergamo: in un contesto in cui i flussi turistici in città continuano a crescere (nel 2017 gli arrivi a Bergamo sono stati 273.260, mentre nel 2024 ammontavano a 601.825, con una crescita del 120%⁴), gli alloggi su Airbnb si prestano meglio delle strutture alberghiere a intercettare i mutamenti veloci di tali flussi.

In termini di stagionalità, le prenotazioni raggiungono il proprio apice da aprile a ottobre incluso (oscillando dalle 24.502 notti di luglio alle 27.010 notti a maggio 2024); mentre sono al minimo a gennaio e febbraio (rispettivamente, 11.760 e 13.700).

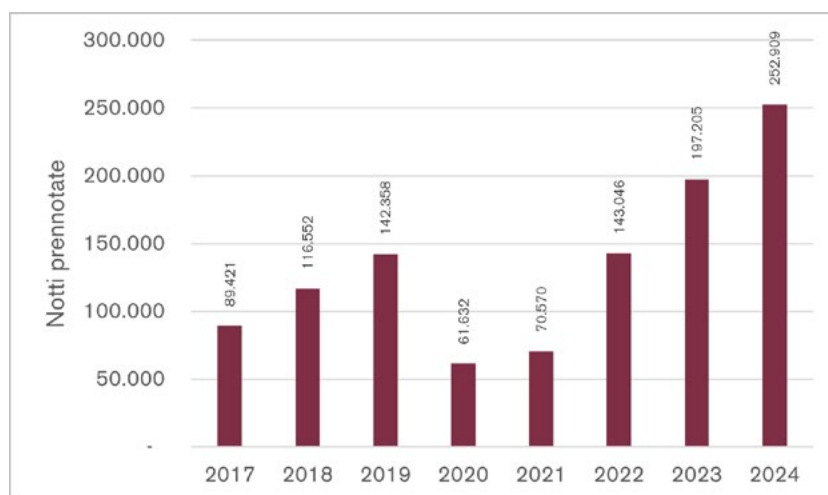


Figura 3 - Notti prenotate, 2017-2024

³ I pernottamenti negli esercizi alberghieri in città sono stati 460.946 nel 2024 (dati Istat)

⁴ Fonte: Bergamo InChiaro (www.bergamoinchiaro.it)

Sullo sfondo di un simile scenario di domanda e offerta, è utile analizzare la performance delle unità abitative, da leggersi attraverso tre diversi indicatori: il tasso di occupazione, il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio e l'*average daily rate* (ADR).

La performance degli annunci

La performance degli annunci su Airbnb si definisce attraverso tre indicatori principali. Il tasso di occupazione è il 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 di notti prenotate per unità è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. L'*average daily rate* (ADR) è la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata.

La performance degli annunci è in media migliorata nell'arco di tempo considerato (Tabella 3)⁵. Il tasso di occupazione medio delle unità nel 2024 era del 54% (un minimo del 34% a gennaio e un massimo del 69% a maggio), con una crescita del 62,6% rispetto al 2017. Da segnalare che, in relazione a questo indicatore, il 2024 ha visto per la prima volta un calo (nel 2023, infatti, il tasso di occupazione era pari al 57,8%). Il numero medio di notti prenotate per unità nel 2024 era pari a 134, con una crescita del 62,2% rispetto al 2017. Infine, l'ADR nel 2024 era di 106 euro per notte (+45,2% rispetto al 2017).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	33,2%	83	73
2018	36,8%	91	78
2019	42,9%	103	74
2020	23,0%	49	69
2021	33,8%	68	77
2022	56,9%	115	86
2023	57,8%	130	102
2024	54,0%	134	106

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

⁵ In questa tabella, come nel resto del rapporto, le cifre sono espresse in euro. I dati forniti da Airbnb sono espressi in dollari americani e pertanto è stato applicato un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9015.

La crescita del numero degli alloggi presenti sulla piattaforma, della domanda e della tariffa media giornaliera hanno portato a un incremento del 307% dei ricavi totali dal 2017 al 2024, per un giro di affari che, nell'ultimo anno di riferimento, superava i 26 milioni di euro. La Tabella 4 mostra i ricavi per unità e i ricavi per *host*, cresciuti rispettivamente del 133% e del 150%. Un confronto con il dato nazionale evidenzia come il mercato bergamasco sia più remunerativo della media nazionale: in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 erano pari a 11.700 euro contro i 14.182 della città di Bergamo, mentre i ricavi medi per *host* erano di poco superiori ai 25.000 euro⁶, contro i 29.330 di Bergamo. Nonostante ciò, Bergamo è lontana dalle grandi città d'arte italiane, dove i ricavi medi per unità sono decisamente superiori (31.241 euro a Venezia, 24.152 a Roma e 23.912 a Firenze); tuttavia, presenta ricavi medi per unità superiori, per esempio, a Milano (13.021 euro).

Anno	Ricavi totali (€, mln)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	6,6	6.076	11.751
2018	9,1	7.095	14.004
2019	10,5	7.562	14.629
2020	4,2	3.369	6.407
2021	5,4	5.267	9.957
2022	12,3	9.874	19.407
2023	20,2	13.276	26.005
2024	26,7	14.182	29.300

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

I ricavi medi per unità, naturalmente, variano in base al tipo di annuncio, a favore degli interi appartamenti (Figura 4). Nonostante ciò, nel periodo 2017-2024, esso sono cresciuti più in relazione alle camere private (+133%) rispetto agli interi appartamenti (+115%). Ciò è avvenuto nonostante l'aumento delle tariffe giornaliere sia stato più sostenuto per gli interi appartamenti,

⁶ Chiodelli, F., Beltramo, M. (2025). "Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024". *FULL – Future Urban Legacy Lab*. Disponibile all'indirizzo:

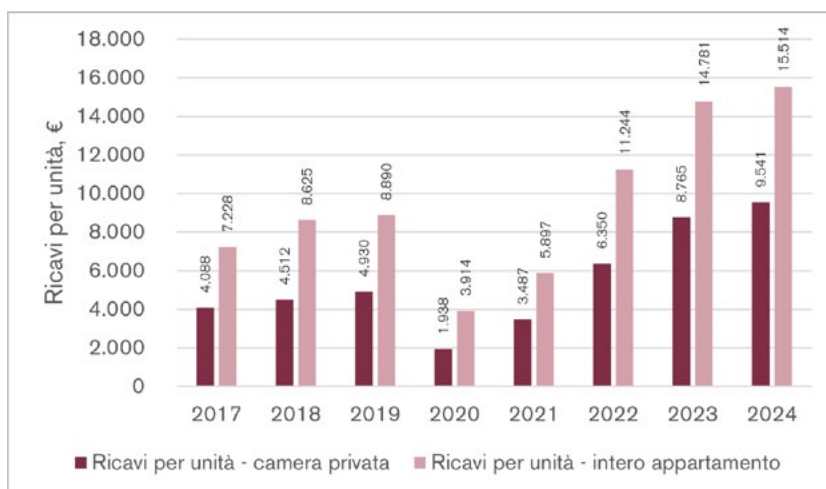


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

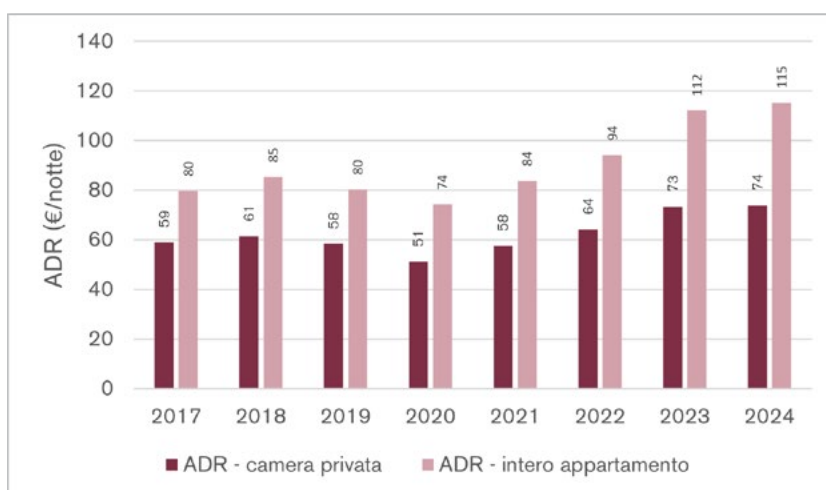


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

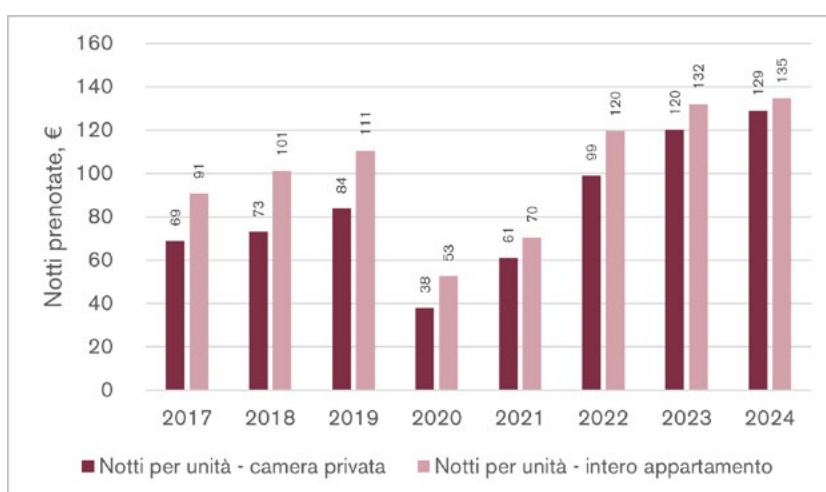


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

il cui ADR è passato da 80 a 115 euro a notte, con un incremento del 43,7% (per le camere private, l'ADR è passato da 59 a 74 euro, con un aumento del 25,4%). Il motivo è da ricondurre al dato relativo al numero di notti prenotate: sebbene esso sia superiore per l'intero appartamento rispetto alla camera privata, nel tempo il loro differenziale si è ridotto costantemente (6 notti di differenza a favore dell'intero appartamento nel 2024, a fronte una forbice tra 22 e 27 notti di differenza tra il 2017 e il 2019; Figura 6). Ciò indica che, a fronte di una disponibilità di singole stanze in diminuzione, la domanda che sceglie questo tipo di sistemazione – probabilmente a fronte di un soggiorno molto breve – si è mantenuta elevata, generando così una crescita dei loro tassi di occupazione (Figura 7).

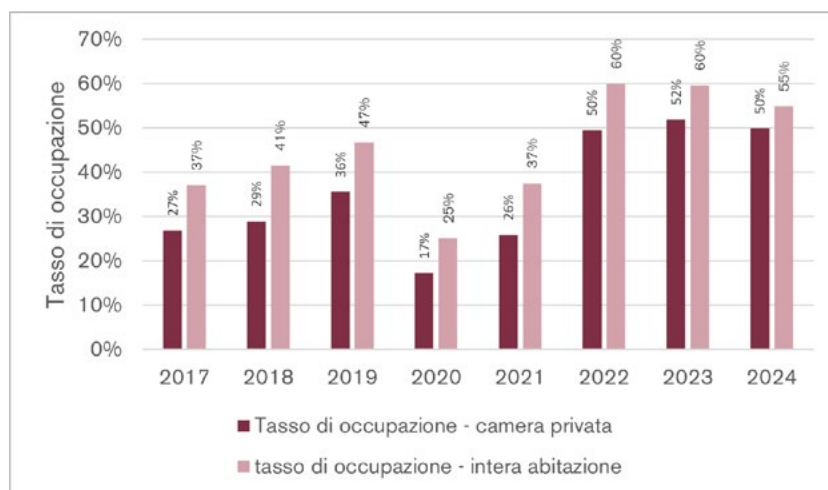


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

La figura 7 mostra i tassi di occupazione, che sono cresciuti tendenzialmente nell'arco temporale fino a raggiungere il 59,5% per l'intero appartamento e il 51,9% delle camere private nel 2023, per poi contrarsi leggermente nel 2024 (54,9% intero appartamento e 49,9% per camera privata).

In sintesi, sebbene il mercato Airbnb a Bergamo dal 2017 al 2024 sia stato sempre più dominato, in termini quantitativi, dagli interi appartamenti – che assicurano ai proprietari ricavi superiori alle altre sistemazioni – le camere private mantengono un'elevata attrattività in città e, nel corso degli anni, hanno ridotto il divario rispetto agli interi appartamenti in relazione ad alcuni indicatori di performance.

1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A BERGAMO?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Bergamo erano 911 (Tabella 5), con un incremento del 63% rispetto al 2017 (superiore alla media nazionale, pari a +36%)⁷. Ancora più significativo è tale incremento se lo si confronta con il valore di alcune delle principali città italiane, dove, al contrario, l'aumento è stato minimo o si è assistito addirittura a una diminuzione del numero totale di *host*: -8,7% a Bologna; +1% a Venezia; +6% a Milano; +33,6% a Torino. Ciò, testimonia ancora una volta, di un mercato giovane ed in espansione, ancora lontano dalla stabilizzazione. A crescere è stato anche il numero medio di unità gestite da ciascun *host*, passato da 1,9 a 2,1 unità, avvicinandosi – ma restando inferiore – alla media nazionale (2,2).

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	559	1,9
2018	651	2,0
2019	717	1,9
2020	660	1,9
2021	547	1,9
2022	653	2,0
2023	776	2,0
2024	911	2,1

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

Per capire l'effettiva concentrazione della gestione degli alloggi offerti su Airbnb è necessario analizzare la dimensione di tre classi di *host* e la loro evoluzione nel tempo (Figura 8).

⁷ Chiodelli e Beltramo (2025), *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb?* op. cit.

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, attivi 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.

Si tenga presente che gli *host* non corrispondono necessariamente ai proprietari delle unità abitative, che possono affidarle in gestione a un soggetto terzo. Inoltre, non necessariamente tutte le unità da essi gestite sono localizzate nello stesso comune. Questo è, per esempio, il caso di molti *large host* (tra i quali piuttosto conosciuti sono soggetti come Cleanbnb e Mybnb), attivi nelle principali città italiane.

Le tre classi sono: *small host* (che gestiscono 1 o 2 unità), *medium host* (tra 3 e 10 unità) e *large host* (oltre 10 unità).

Nel 2024, il 72,6% degli *host* a Bergamo erano *small host* [SH], mentre il 22% *medium host* [MH] e il 5% *large host* [LH]. Nel periodo di riferimento, la crescita più significativa riguarda i *large host*, con una variazione positiva del 355% a fronte di una crescita del 54% di SM e dell'68% di MH.

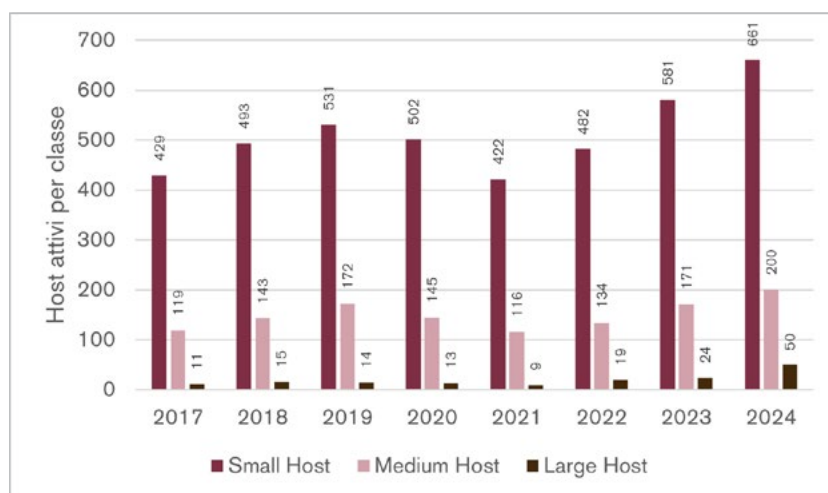


Figura 8 – *Host attivi per classe, 2017-2024*

L'analisi della numerosità delle unità presenti su Airbnb distribuite in base alla classe di *host* (Figura 9) evidenzia il peso consistente degli *small host* (41% dell'offerta nel 2024, simile alla

quota di posti letti offerti da essi offerta, pari al 39%; Figura 11), ma conferma anche una dinamica di progressiva concentrazione nelle mani di MH e LH che, insieme, superavano nel 2024 l'offerta degli *small host* (Figura 10). Nel 2017, il 12% delle unità offerte sulla piattaforma (128) erano gestite da LH, mentre nel 2024 tale dato si attestava al 21% (392 unità, corrispondenti al 22% dei posti letto offerti su Airbnb a Bergamo; Figura 12). Si tratta di un valore inferiore al dato medio nazionale. Nonostante ciò, si può affermare che, come in altri contesti urbani, sembra che anche a Bergamo la piattaforma Airbnb abbia visto una prima fase di effettiva proliferazione tra gli *small host*, seguita da una più recentemente accelerazione nella crescita di LH (un'impennata si è verificata nel 2024, quando il numero di LH è più che raddoppiato rispetto all'anno precedente, passando da 24 a 50). Nel complesso, la crescita delle unità gestite da *large host* nel periodo 2017-2024 è stata del 206%, superando significativamente la crescita media a livello nazionale, pari al 136%⁸. Città più mature nel mercato turistico, come Roma e Venezia, nel periodo di riferimento hanno registrato una crescita rispettivamente del 27% e 41%, suggerendo un posizionamento di Bergamo come mercato degli alloggi turistici in forte trasformazione, più simile a contesti come Torino o Milano (in cui la crescita di unità gestite da LH è stata rispettivamente del 280% e del 164%).

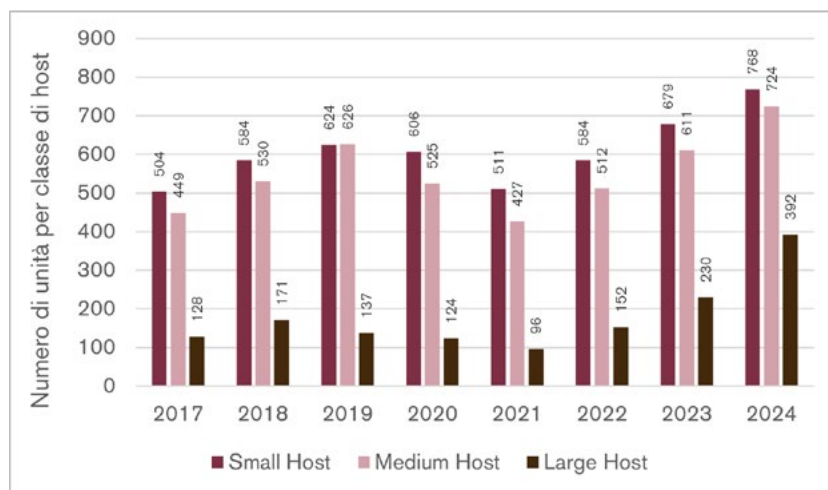


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

⁸ Chiodelli e Beltramo (2025), *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb?* op. cit.

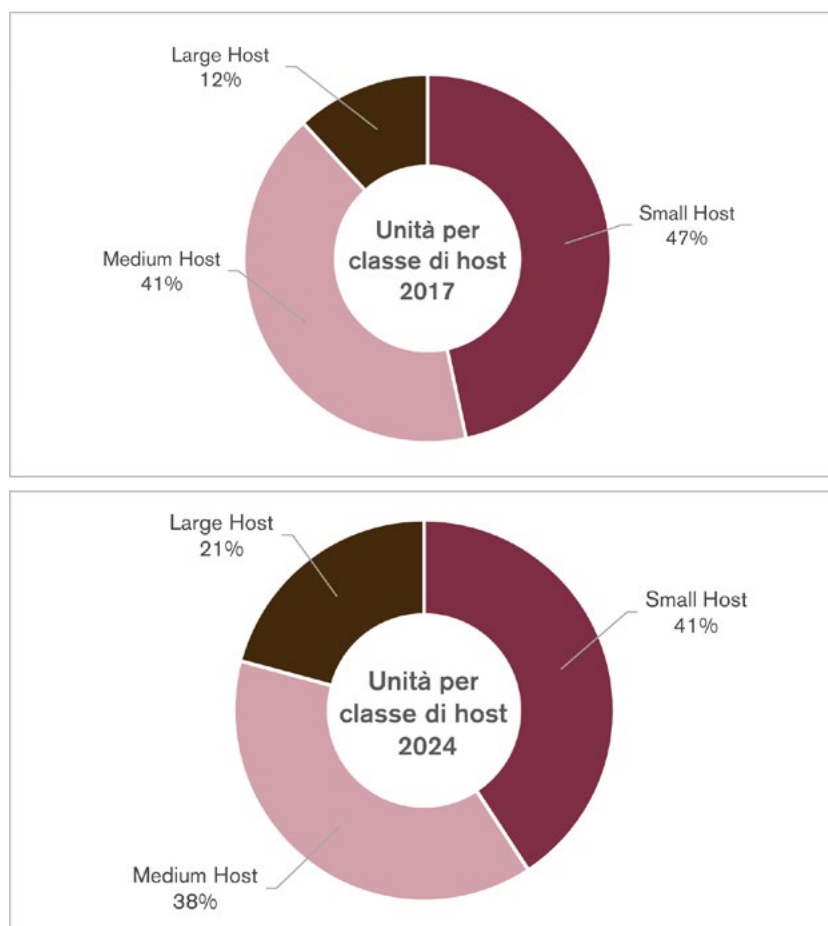


Figura 10 – Unità per classe di host 2017 e 2024 a confronto

L'analisi del numero medio di unità per singolo *host* per classe suggerisce che, mentre per *small* e *medium host* il numero è restato sostanzialmente invariato nel tempo (1,2 per i primi e 3,6-3,8 per i secondi), per i *large host* il numero di unità pro-capite è diminuito costantemente, passando da 11,6 a 7,8 unità. Ciò evidenzia una differenza sostanziale tanto con il dato medio nazionale – nel 2024 le unità gestite in media da ciascun LH in Italia erano 42, con una crescita del 33,3% rispetto al 2017⁹ – quanto con il dato relativo ad altre aree urbane. Per esempio, Milano, in relazione a tale variabile, si attestava nel 2024 a un valore pari a 22. Ciò probabilmente indica una gestione del patrimonio più “localistica”, facendo affidamento solo parziale a soggetti di intermediazione specializzati operanti in diverse città.

⁹ Chiodelli e Beltramo (2025), *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb?* op. cit.

Anno	Small Host	Medium Host	Large Host
2017	1,2	3,8	11,6
2018	1,2	3,7	11,4
2019	1,2	3,6	9,8
2020	1,2	3,6	9,5
2021	1,2	3,7	10,7
2022	1,2	3,8	8,0
2023	1,2	3,6	9,6
2024	1,2	3,6	7,8

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

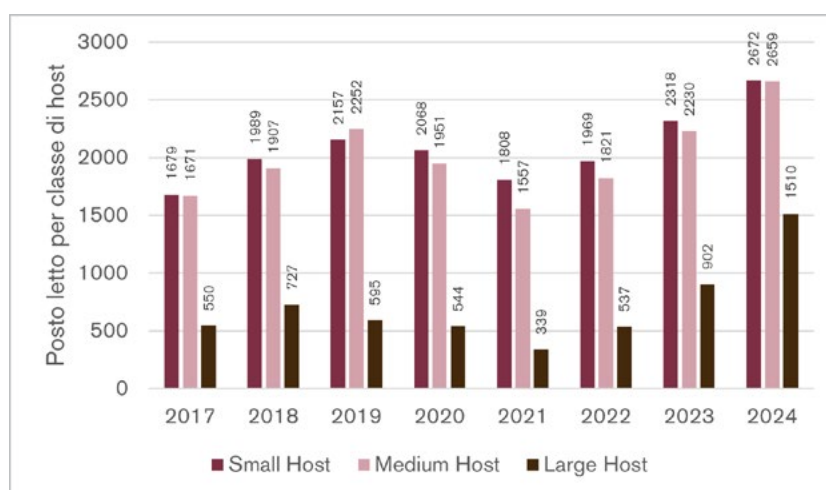


Figura 12 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

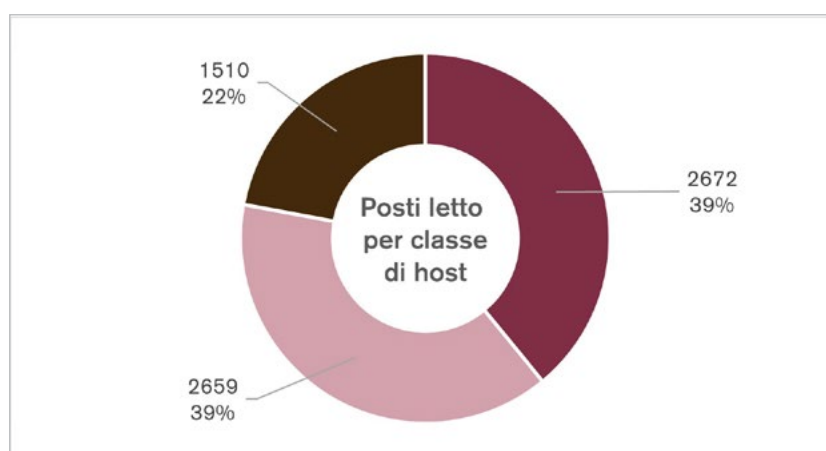


Figura 13 - Percentuale di posti letto per classe di host nel 2024

In questo quadro, a Bergamo, negli ultimi due anni, sono stati i *medium host* a registrare una performance migliore in relazione sia alle notti prenotate per unità abitativa (Figura 14) sia al tasso di occupazione (Figura 15). Nel 2023 e nel 2024 le notti occupate mediamente per unità sono state rispettivamente 151 e 153 (per SH e LH il dato è inferiore; Figura 14), mentre il tasso di occupazione corrispondeva a 61,6% e 57,9% (per SH si è attestato a 56% e 52,6%; per LH a 51,7% e 48,6%).

Dal punto di vista dei prezzi per notte (Figura 16), tutte e tre le classi di *host* hanno visto un incremento dell'ADR tra il 2017 e il 2024 (+52% *small host*; +34% *medium host*; + 37% *large host*), con fluttuazioni abbastanza significative in termini di prezzo a seconda degli anni e della classe di *host*. Molto marcata, per tutte le classi di *host*, è la crescita dei ricavi per unità (Figura 17), che hanno toccato, in relazione a SH, MH e LH, valori pari rispettivamente a 11.900 euro, 16.500 euro e 14.200 euro annui. Da sottolineare sono le prestazioni di *large* e *medium host*: i primi, dopo aver visto un aumento repentino nel 2018 (+91,5% rispetto all'anno precedente) e aver superato i 12.000 euro annui nel 2019, sono crollati nel periodo pandemico, rimanendo relativamente bassi anche nel 2022; al contrario, la crescita di redditività delle unità dei *medium host* è stata inizialmente più lenta (passando dai 7.458 euro del 2017 ai 7.594 euro del 2019, pari a un modesto +1,8%), vedendo un'accelerazione del triennio post-pandemico (raggiungendo gli 11.942 euro nel 2019 e toccando i 16.537 euro nel 2024, pari a +38,5% in un anno).

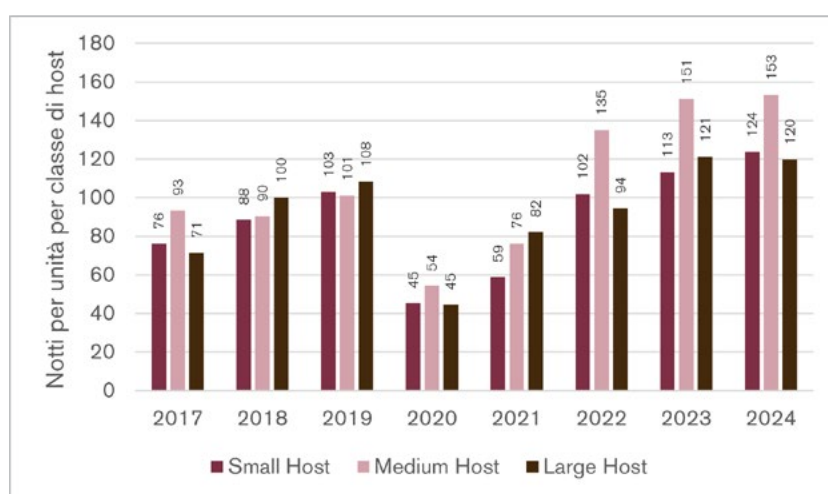


Figura 14 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

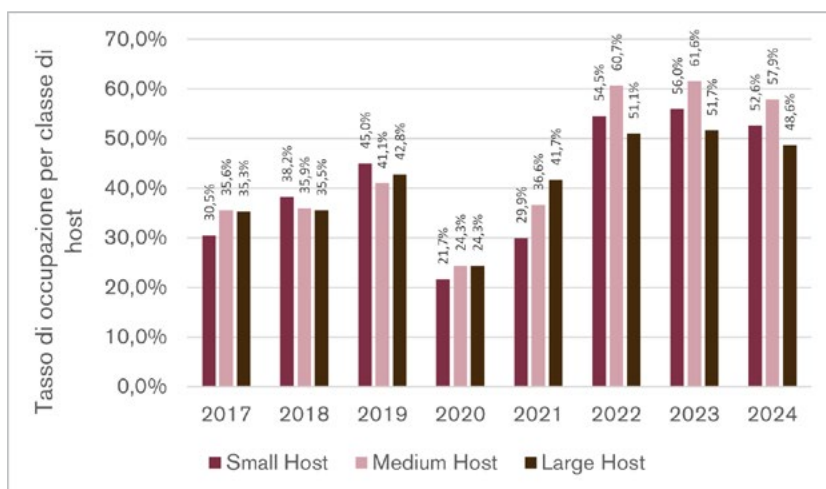


Figura 15 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

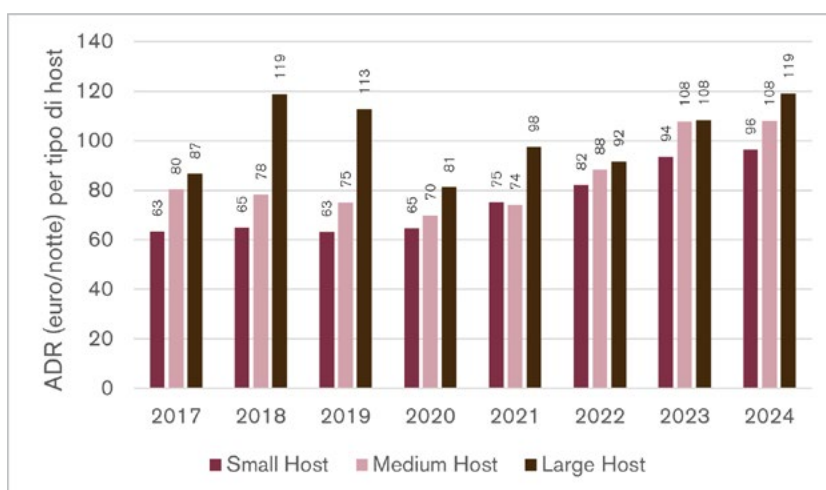


Figura 16 – ADR (Euro/night) per classe di host, 2017-2024

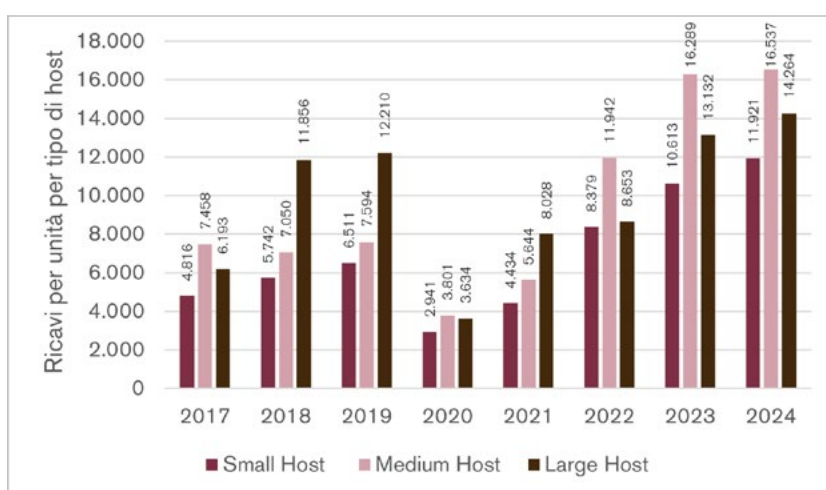


Figura 17 – Ricavi medi annui per unità per classe di host, 2017-2024

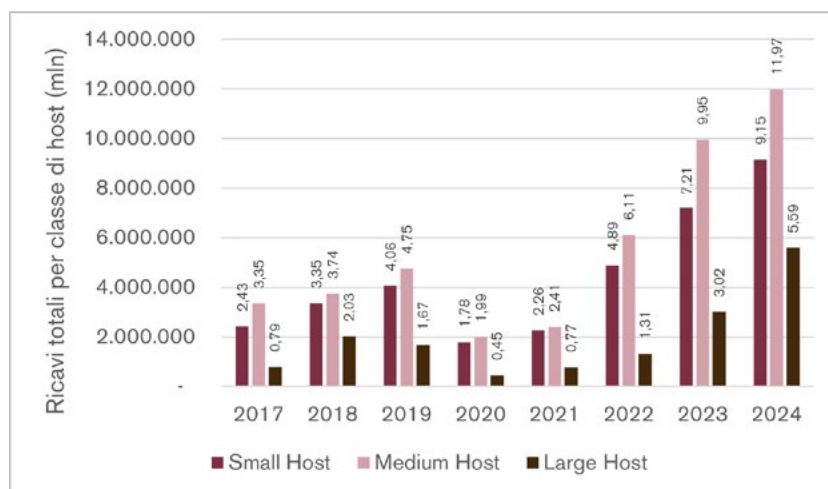


Figura 18 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

Dal punto di vista dei ricavi totali derivanti dalla piattaforma Airbnb a Bergamo (Figura 18), emerge che nel 2024 i *large host*, che rappresentavano il 5% degli *host* attivi e detenevano il 21% delle unità abitative, generavano circa 890.000 euro annui, pari al 13% dei ricavi complessivi (la media nazionale era del 27,9%). I *medium host*, che rappresentavano nello stesso anno il 22% degli *host* attivi e detenevano il 48% delle unità abitative, hanno generato 2,9 milioni di euro annui, pari al 42% dei ricavi complessivi. Infine, gli *small host*, che costituivano il 73% degli *host* attivi su Airbnb e offrivano nel 2024 il 41% delle unità offerte, hanno incassato 3,2 milioni di euro, pari al 45% dei ricavi complessivi.

Su questo sfondo, a Bergamo non si nota la crescita strabordante dei *large host*, in termini per esempio di unità gestite e ricavi generali, verificatasi in altri contesti urbani, che li ha portati a sottrarre quote rilevanti di mercato alle altre classi di *host*. Il mercato bergamasco è invece ancora dominato da soggetti di medie e piccole dimensioni, che gestiscono appartamenti in modo imprenditoriale pur senza affidarsi all'intermediazione di grandi *property manager*.

1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE DEGLI ANNUNCI

La densità degli annunci Airbnb nel comune di Bergamo mostra una chiara polarizzazione nella zona del centro storico, con due aree di particolare concentrazione (con valori compresi tra 1.500 e 2.500 annunci per km²): Città Alta e le zone della parte bassa della città a ridosso del cosiddetto centro piacentiniano (Sant’Alessandro e viale Papa Giovanni XXIII). Una terza area di elevata concentrazione, sebbene meno estesa, si sviluppa attorno a via Pignolo. È interessante sottolineare come anche alcuni quartieri più periferici – come Longuelo, Boccaleone, Villaggio degli Sposi, Celadina o Redona – abbiano concentrazioni spaziali relativamente significative, a testimonianza di una diffusione di Airbnb su gran parte del territorio comunale, probabilmente a fronte delle dimensioni relativamente ridotte del comune e della buona accessibilità di tutte queste aree.

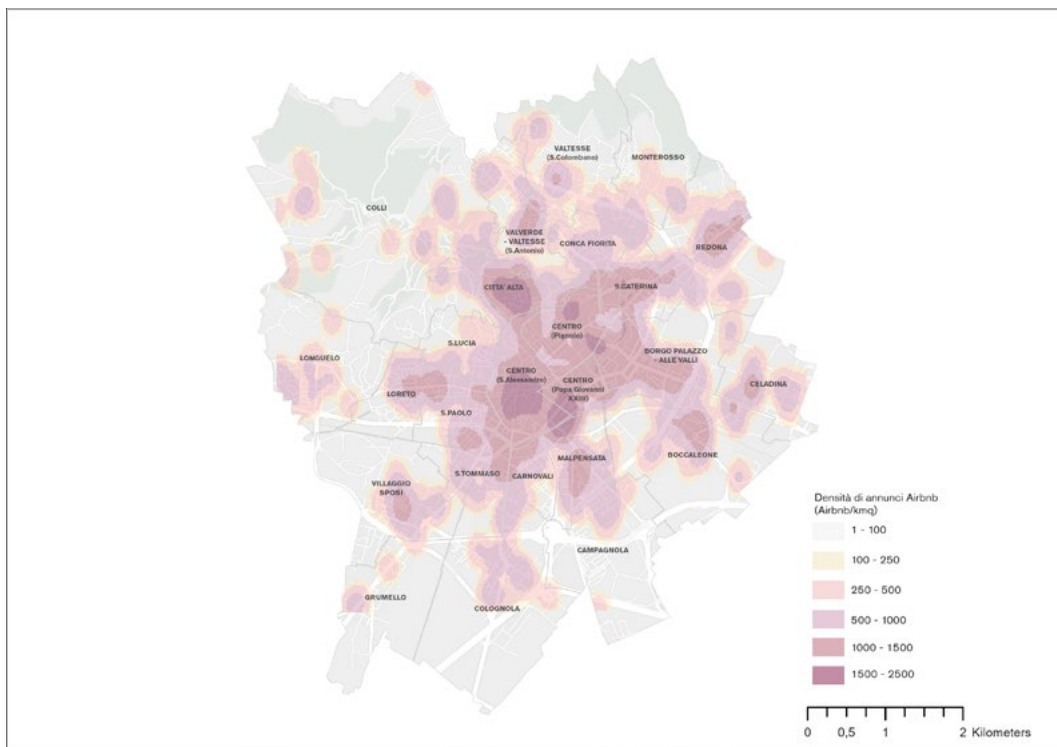


Figura 19 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

Nonostante, dunque, quasi tutte le zone della città siano interessate da una presenza di annunci, in termini percentuali cinque quartieri ospitano quasi i due terzi di tutte le unità abitative disponibili su Airbnb nel 2024: il quartiere Centro-Sant’Alessandro ospita più di un quinto dell’intera offerta cittadina (22,7%, pari a 428 annunci), distaccando Città Alta (206 annunci; 10,9%), Borgo Palazzo (188; 10%) e Centro-Pignolo (177, 9,4%) e Centro-Papa Giovanni XXIII (135; 7,2%). Tutti gli altri quartieri presentano percentuali nettamente inferiori, che non superano il 4% (Figura 20).

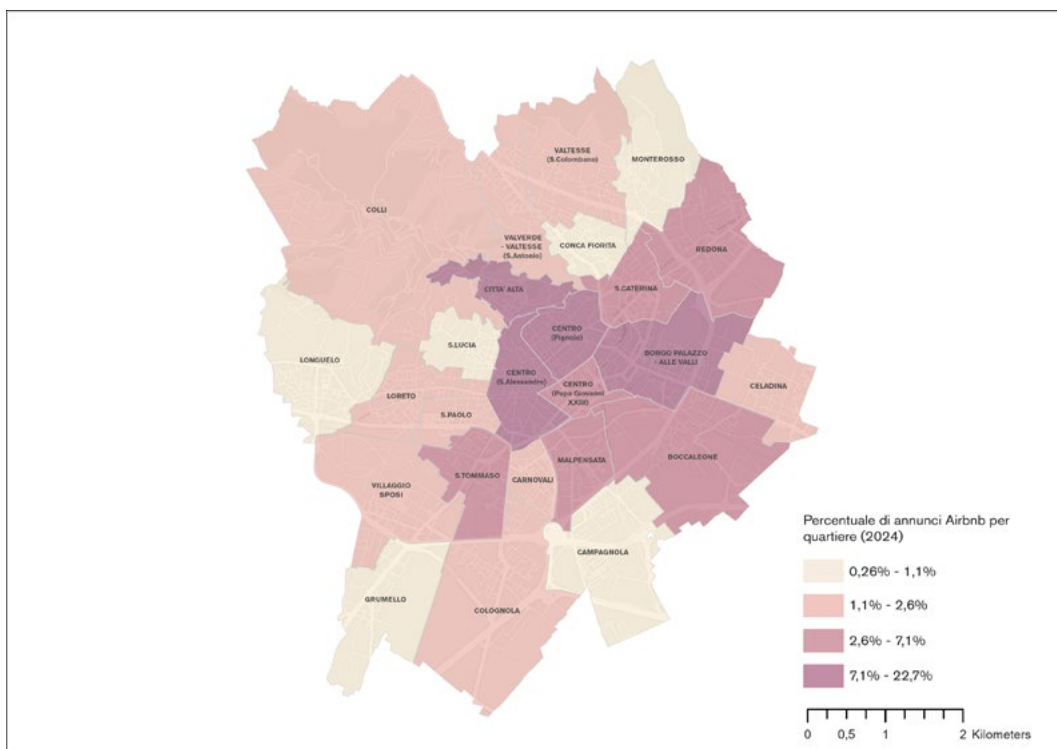


Figura 20 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Tra questi cinque quartieri vi sono anche quelli che, tra il 2017 e il 2024, hanno visto una crescita assoluta del numero degli annunci più sostenuta (Centro-Sant’Alessandro: +177 annunci; Borgo Palazzo: +107). Altre aree ad elevata concentrazione di annunci sono invece state caratterizzate da un incremento minore (per esempio, +70 Città Alta, + 59 Centro-Pignolo, +54 Centro-Papa Giovanni), a fronte di un’espansione del fenomeno di Airbnb che probabilmente è avvenuta in un passato (relativamente) più lontano (Figura 21).

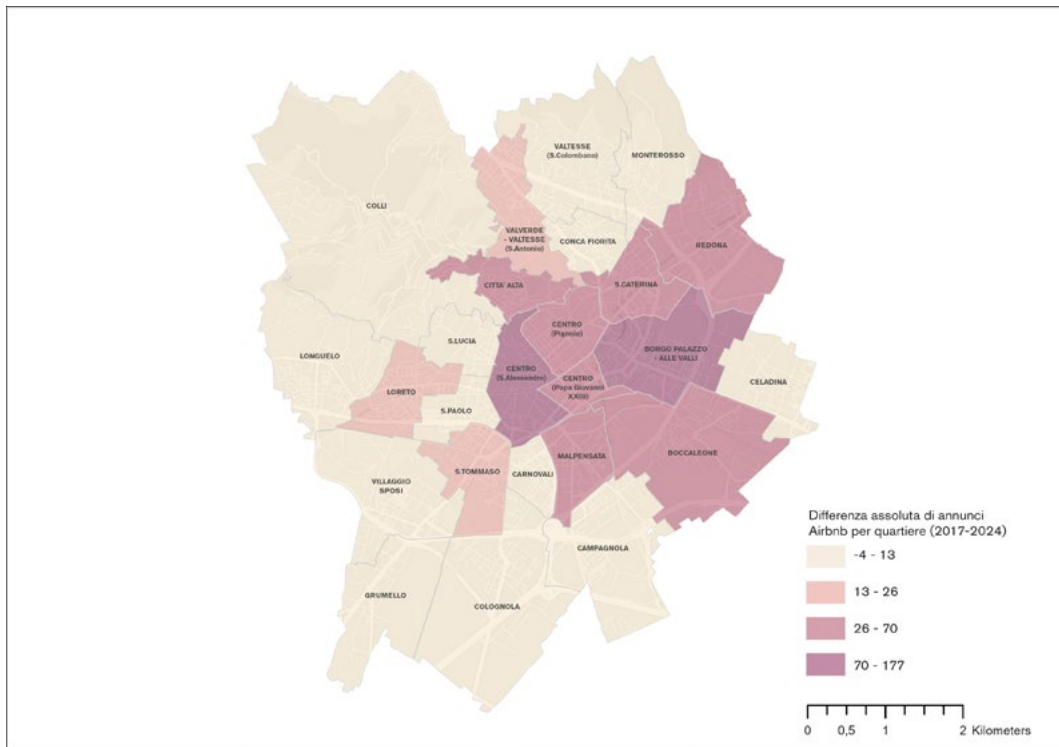


Figura 21 – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

La mappa delle variazioni percentuali nei singoli quartieri tra il 2017 e il 2024 (Figura 22) sembra descrivere un quadro un processo di marcata periferizzazione del fenomeno, con incrementi elevati in quartieri ai margini della città, quali Grumello (+400%), Redona (+450%), Malpensata (+200%) e Monterosso (+200%). Questi dati, però, per essere compresi appieno devono essere considerati alla luce della consistenza quantitativa del fenomeno in tali aree. Per esempio, nel quartiere di Grumello, la presenza di Airbnb, nel 2024, era limitata a soli 5 annunci. Diversa è la situazione in altre aree, in cui a una crescita elevata corrisponde anche un numero significativo di annunci (per esempio, Redona, dove gli annunci nel 2024 erano 66, o Malpensata, dove erano 75). È qui che si assiste a un fenomeno significativo, che potremmo definire di *radicamento*, in zone che, per quanto siano al di fuori del centro storico, sono molto vicine alle principali centralità urbane.

Interessante è anche il quadro che si ricava dall'analisi dei ricavi medi annui per annuncio (Figura 23). Nella maggior parte dei quartieri (17 su 25) i ricavi medi annui sono superiori ai 9.000 euro per unità abitativa. Se si restringe l'analisi ai soli quartieri in cui vi è una presenza di annunci

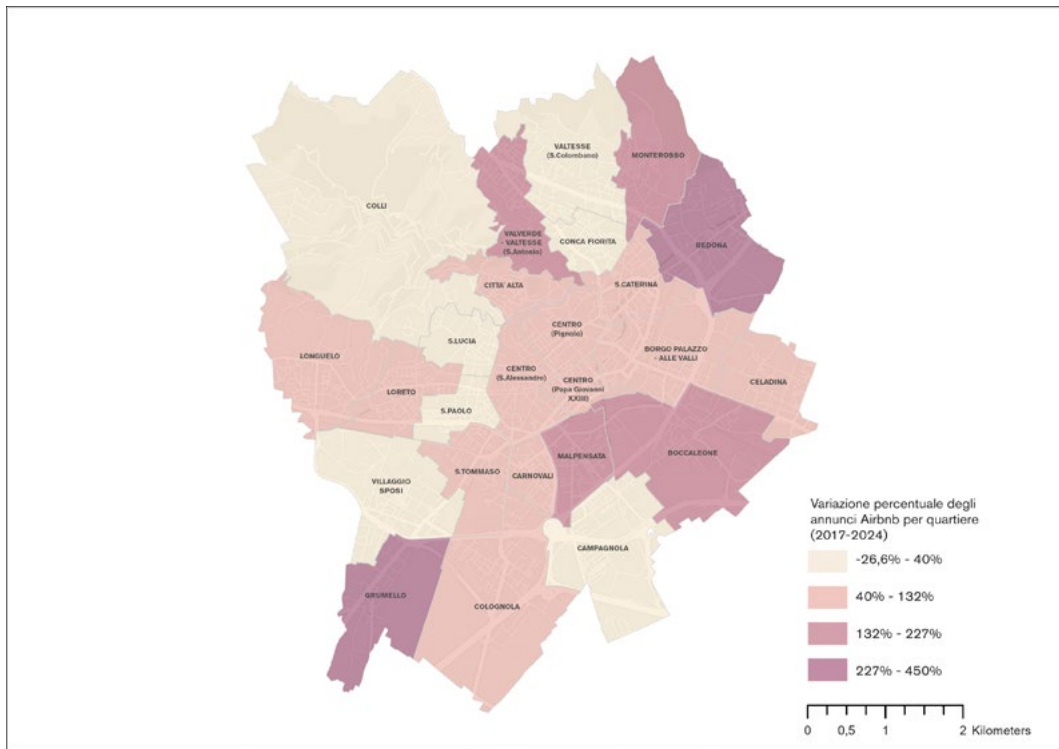


Figura 22 – *Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

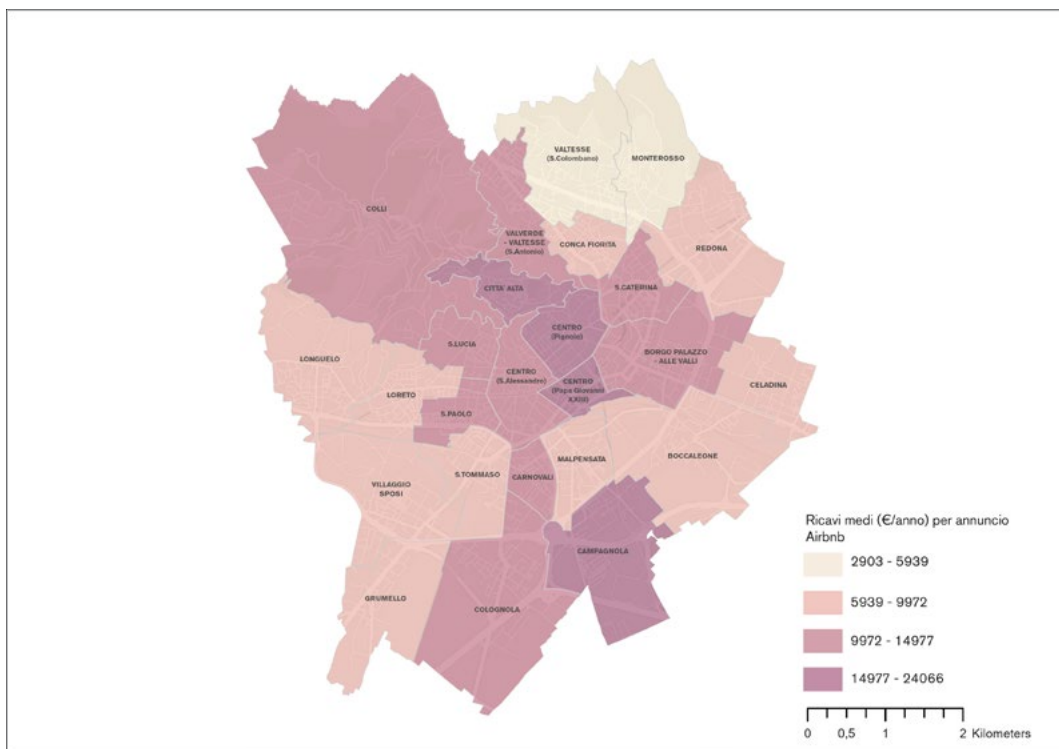


Figura 23 – *Ricavi media annui per annuncio, per quartiere, 2024*

quantitativamente significativa (superiore alle 50 unità), in tutti i casi – con la sola eccezione di Malpensata (8.282 euro/anno) – la redditività supera tale soglia, per attestarsi, spesso, su valori ben più elevati. I ricavi massimi si verificano nelle aree più centrali della città (che sono anche quelle caratterizzate da una maggiore presenza di annunci): Centro-Papa Giovanni, 21.829 euro/anno; Città Alta, 19.712; Centro-Pignolo: 17.321; Centro-Sant’Alessandro: 14.976; Borgo Palazzo: 14.740).



AIRBNB AL DI FUORI DELLA CITTÀ



2. IL SISTEMA LOCALE DEL LAVORO E I COMUNI ATTORNO ALL'AEROPORTO

Come molti fenomeni territoriali, anche Airbnb travalica il perimetro della città *de jure* (ossia della città definita dal suo perimetro municipale) per espandersi spazialmente secondo dinamiche che rispondono ad altre variabili (per esempio, la presenza di infrastrutture di trasporto o di elementi di elevato valore paesaggistico). È quello che avviene anche nel caso di Bergamo.

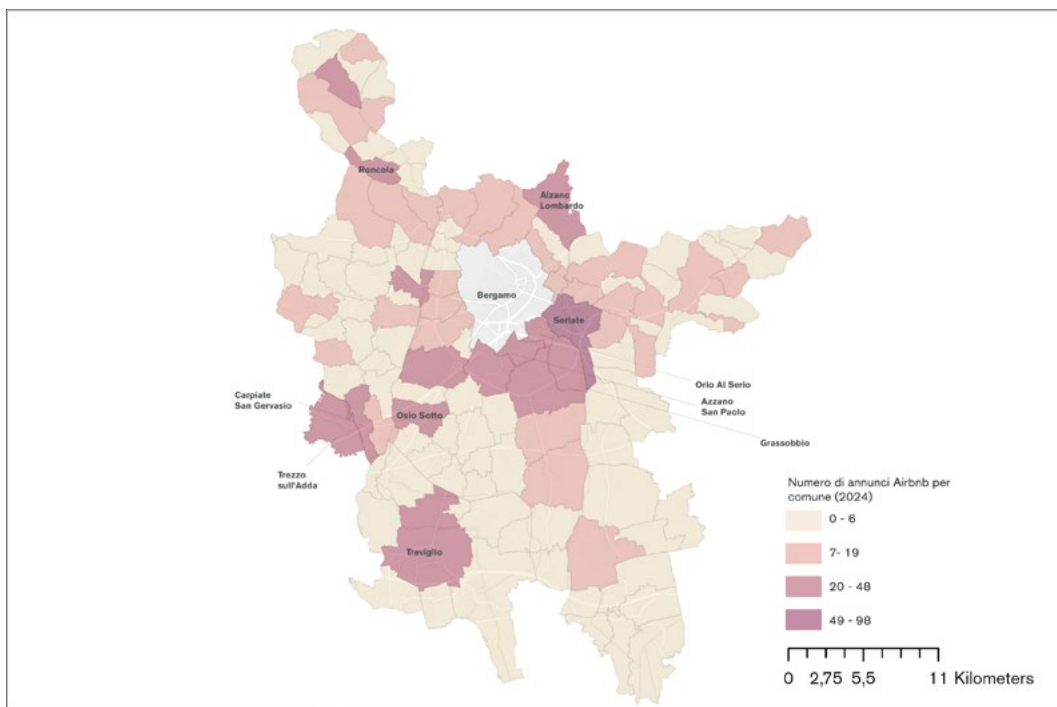


Figura 24 – Unità attive per comune, sistema locale del lavoro, 2024

Osservando il territorio definito dal sistema locale del lavoro (Figura 24)¹⁰, il quadro che emerge è quello di una grande frammentazione, nel contesto della quale, oltre a singoli casi specifici (per esempio, quello del comune di Roncola), spicca il nucleo dei comuni della prima cintura a

¹⁰ Il sistema locale del lavoro (SLL) è una perimetrazione geografica definita da ISTAT sulla base dei flussi del pendolarismo quotidiano casa-lavoro. Rappresenta, in sostanza, la città *de facto*, ossia la città per come funziona in termini di sistema economico interconnesso a scala sovra-comunale.

sud della città. È facilmente ipotizzabile che la proliferazione degli annunci su Airbnb in quest'area sia un effetto diretto della presenza dell'aeroporto di Orio al Serio.

Un affondo sui comuni più prossimi all'aeroporto, ossia Azzano San Paolo, Grassobbio, Orio al Serio e Seriate, mostra in effetti una crescita significativa del fenomeno Airbnb, pur con alcune differenze tra i diversi comuni e tra le diverse variabili analizzate (tabella 7).

	Orio al Serio			Seriate		
	2017	2024	var. %	2017	2024	var. %
Numero di annunci	12	44	267	45	98	118
Posti letto	34	145	326	130	355	173
Numero di notti prenotate per annuncio	91	81	-11	56,2	89,1	59
Tasso di occupazione (%)	49	47	-4	28	48	71
ADR (€)	59	88	49	48	73	52
Ricavi annui per annuncio (€)	5.324	7.159	34	2.707	6.475	139

	Azzano San Paolo			Grassobbio		
	2017	2024	var. %	2017	2024	var. %
Numero di annunci	27	39	44	16	31	94
Posti letto	101	122	21	40	71	78
Numero di notti prenotate per annuncio	55	91,4	66	80,3	111,1	38
Tasso di occupazione (%)	20	52	160	40	55	38
ADR (€)	57	81	42	51	73	43
Ricavi annui per annuncio (€)	3.157	7.394	134	4.069	8.075	98

Tabella 7 - Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Azzano San Paolo, Grassobbio, Orio al Serio e Seriate, 2017-2024

Tra questi, il comune che presenta una quantità maggiore di annunci è Seriate, con numeri pari a circa il doppio di quelli degli altri tre paesi (che presentano valori analoghi). La crescita più sostenuta in termini di unità e posti letto si è però verificata ad Orio al Serio (rispettivamente, +267% e +326%). I tassi di occupazione di questi quattro comuni sono simili a quelli della città di Bergamo, mentre molto lontani sono i ricavi per unità, che nel capoluogo si attestavano, nel 2024, attorno ai 14.200 euro (Grassobbio, che aveva le prestazioni migliori da questo punto di vista, raggiungeva “soltanto” gli 8.075 euro), frutto non tanto di tassi di occupazione

minori, ma di tariffe medie giornaliere (ADR) inferiori a quelle della città, probabilmente a fronte del fatto che gli annunci in quest'area sono utilizzati prevalentemente in funzione del transito aeroportuale e sono caratterizzati quindi da minore qualità complessiva e minori servizi (per esempio, singole stanze anziché interi appartamenti).



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab