



CHI GESTISCE AIRBNB A GENOVA (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A GENOVA (E DINTORNI)?

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

CHI GESTISCE AIRBNB A GENOVA (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 e Politecnico di Torino), Matteo Beltramo (Politecnico di Torino), Francesco Chiodelli (Università di Torino), Loris Servillo (Politecnico di Torino)

Coordinamento organizzativo del progetto AirMap

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

Responsabile scientifico locale

Igor Costarelli (Università di Genova)

Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Igor Costarelli (Università di Genova), Lorenzo Barbanera (Università di Genova), Emanuele Cinti (Università di Genova), Francesca Zangani (Università di Genova), Niccolò Morelli (Università di Genova)

Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

Proprietà dei dati

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

Immagine di copertina

Francesca Zangani

Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

Come citare questo rapporto:

Costarelli I., Barbanera L., Cinti E., Zangani F., Morelli N. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Genova (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024". FULL – *Future Urban Legacy Lab*.

Disponibile online sul sito: <https://full.polito.it/airmap/>



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 fenomeno Airbnb nel comune di Genova

Nel 2024 Genova ha registrato un numero di annunci disponibili sulla piattaforma Airbnb pari a 5.025, gran parte dei quali riguardava intere abitazioni (82%) e, in misura minore, stanze (17%). Con una crescita del 90% rispetto al 2017, il capoluogo ligure è tra le città italiane con uno dei maggiori incrementi del fenomeno degli affitti brevi, insieme a Bari, Napoli e Catania. Nel 2024 la piattaforma ha registrato un numero complessivo di notti prenotate pari a 453.905, triplicate rispetto al 2017, ma ancora lontane da città come Torino (758.000). Nel periodo considerato si è inoltre assistito ad un aumento generale dei livelli di occupazione degli alloggi, delle tariffe medie e dei ricavi. Il tasso di occupazione, pari allo 0,42 nel 2024, ha registrato un incremento del 68% rispetto al 2017; il numero di notti prenotate annualmente per unità è aumentato del 64%, passando da 55 a 90, e la tariffa media giornaliera è aumentata del 49%, passando da 70 a 104 €. Ancora più sorprendente è l'aumento del valore economico di Airbnb nel capoluogo ligure. Tra il 2017 e il 2024, il giro d'affari è passato da 10 a 47 milioni, pari a un incremento del 357%. In media, nel 2024, il ricavo è stato di 9.370 € (+142%) per unità e di 16.967 € (+203%) per *host*¹, superando gli incrementi medi registrati a livello nazionale, pari al 124% e al 151%, rispettivamente.

Nel 2024 il mercato Airbnb a Genova era gestito da 2.750 *host*, in aumento del 50% rispetto al 2017, quando sulla piattaforma ne erano attivi 1.833. Si tratta di una crescita superiore di 14 punti percentuali rispetto alla media nazionale. La quota maggioritaria era composta dagli *small host* (gestori di 1 o 2 unità) che controllavano l'80% degli annunci totali, seguiti dai *medium*

¹ Per *host* si intende il soggetto che gestisce l'unità immobiliare destinata all'affitto. Tale figura non coincide necessariamente con il proprietario dell'immobile. La gestione dell'annuncio sulla piattaforma può infatti essere affidata a soggetti diversi, tra cui agenzie immobiliari o imprese specializzate nelle locazioni turistiche brevi.

host (da 3 a 10 unità), a cui erano riconducibili il 13% degli annunci, e infine dai *large host* (oltre 10 unità), che assorbivano il 7% del mercato. Nonostante la quota minoritaria, questi ultimi hanno registrato un aumento del 621% tra il 2017 e il 2024, decisamente superiore alla tendenza a livello nazionale (+77% per questa categoria di *host*). L'offerta resta numericamente centrata sugli *small host*, ma nel tempo aumenta il peso delle unità gestite da operatori più strutturati, soprattutto negli anni successivi allo scoppio dell'emergenza pandemica. Ciò suggerirebbe che a Genova si sia assistito a una progressiva professionalizzazione del fenomeno di Airbnb. A fronte di un numero medio di unità gestite dagli *small* e *medium host*, rimasto costante tra il 2017 e il 2024, pari rispettivamente a 1 e 3 unità, i *large host* hanno visto aumentare il numero da 7 a 9 unità. Questi ultimi hanno inoltre aumentato di quasi nove volte il numero di posti letto messi a disposizione, a differenza degli *small* e *medium host* per i quali è rimasto stabile o è diminuito. Osservando i ricavi medi per unità, le differenze appaiono meno marcate: 8.340 € per gli *small*, 10.228 € per i *medium* e 10.676 € per i *large host*.

La distribuzione spaziale dell'offerta di Airbnb a Genova mostra una chiara concentrazione nel centro storico. Nel 2024, il 39% degli annunci si concentrava nei tre quartieri centrali della città: Molo (17%), Maddalena (12%) e Prè (10%). Questi ultimi corrispondono anche ai quartieri in cui si sono registrate le maggiori variazioni assolute. Nel resto della città la distribuzione è piuttosto limitata e uniforme lungo tutto il tratto costiero, con un aumento degno di nota a Nervi (+101 annunci nel periodo esaminato), mentre rimane sporadica nell'entroterra. Queste dinamiche trovano parziale allineamento con i prezzi medi degli affitti che sono aumentati nell'ordine del 10-30% nelle stesse aree centrali in cui è cresciuto il fenomeno Airbnb. Benché più numerosi, gli annunci di affitti brevi a scopo turistico nel centro storico non garantiscono ricavi superiori. Osservando il dato sui ricavi medi per annuncio, si nota che i quartieri del Medio Levante, in particolare Albaro (14.133 €/anno), Foce (14.123 €/anno) e Lido (13.869 €/anno), risultano molto più redditizi. Il divario è relativamente sottile rispetto ai quartieri del centro storico come Prè, Maddalena e Molo (circa 11.000 €/anno) e più significativo se confrontato con le zone dell'entroterra vallivo, quali S. Quirico (2.506 €/anno) e Molassana (4.302 €/anno), o con quelle del Ponente, come Sampierdarena (5.239 €/anno) e Voltri (7.452 €/anno).

Il fenomeno Airbnb nell'area metropolitana di Genova

Considerando la scala metropolitana del fenomeno Airbnb a Genova, i dati mostrano una crescita complessiva dell'intero mercato degli affitti brevi. Gli annunci sono aumentati del 101% in tutti i comuni dell'area metropolitana (escluso il capoluogo Genova) e del 91% nell'intero sistema locale del lavoro (SLL). Pur mantenendo Genova una posizione dominante in termini assoluti, si osserva un'espansione della domanda nei comuni circostanti. Tra il 2017 e il 2024, il numero di notti prenotate è cresciuto nell'ordine del 200% nei comuni del SLL. Anche la performance di questi annunci è stata positiva. Per i comuni metropolitani, escluso il capoluogo, l'incremento del numero medio di notti per annuncio è stato del 48%, del 76% per il tasso di occupazione e del 376% per i ricavi. Per l'intero SLL, le variazioni dei rispettivi indicatori ammontano a 61%, 67% e 360%. È interessante notare come, nei comuni metropolitani, le tariffe risultino sistematicamente più elevate rispetto al capoluogo (149 contro 104 €/notte), con una crescita del 62% nel periodo considerato (contro il +49% nel capoluogo). Ciò suggerisce un posizionamento di mercato differenziato, verosimilmente legato alla prossimità alle località costiere o ad alta attrattività paesaggistica. Emerge infatti una dinamica a carattere locale che interessa alcuni piccoli comuni, demograficamente marginali rispetto a Genova, che registrano un'elevata incidenza relativa degli annunci. L'approfondimento di tale dinamica consente di illustrare le traiettorie di diffusione del mercato degli affitti brevi, sottolineando l'eterogeneità dei contesti che circondano l'area metropolitana genovese. È il caso, ad esempio, di località costiere di Levante e di Ponente (Sori e Arenzano) e dell'entroterra vallivo (Valbrevenna), dove l'aumento è stato evidente sia sul versante della domanda sia su quello dell'offerta. A Valbrevenna le notti prenotate sono aumentate del 348% (da 303 a 1.358), ad Arenzano del 217%, a Sori del 227%. Agli aumenti dell'offerta di annunci, in particolare ad Arenzano e Sori (+152% e +165%), corrisponde un altrettanto elevato aumento dell'incidenza del fenomeno Airbnb sulla popolazione residente (misurata dal numero di annunci Airbnb ogni 100 abitanti), con incrementi fino al 183%.

The page features several large, overlapping geometric shapes in two shades of green: a dark forest green and a light lime green. These shapes are positioned in the top-left, top-right, and bottom-left corners, creating a modern, abstract background.

PARTE 1

Airbnb a Genova



1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024 gli alloggi su Airbnb a Genova ammontano a 5.025 (per un totale di circa 18.970 posti letto complessivi), con un incremento del numero di annunci del 90% dal 2017 al 2024, pari a 9.900 posti letto in più (tabella 1²). Si tratta di uno dei maggiori aumenti percentuali registrati tra i capoluoghi metropolitani, inferiore solo a quello di Bari e Napoli, e molto simile a quanto osservato a Catania. In termini di numeri assoluti, si osserva che nel 2017 Genova, in comparazione ad altri capoluoghi metropolitani, aveva molte meno unità attive rispetto alla popolazione residente, a conferma di una minore vocazione turistica del capoluogo genovese rispetto ad altre città, anche meno popolose ma più turistiche, come Bologna e Firenze.

Anno	Unità	Posti letto	Posti letto per unità
2017	2.649	9.070	3,4
2018	3.075	10.901	3,6
2019	3.154	11.564	3,7
2020	2.793	10.518	3,8
2021	2.463	9.466	3,8
2022	2.837	10.566	3,7
2023	3.827	14.224	3,7
2024	5.025	18.970	3,8

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

L'arco temporale esaminato comprende anche il periodo pandemico, nel corso del quale si è registrata una diminuzione consistente del numero di alloggi attivi su Airbnb (con un picco verso il basso nel 2021, quando a Genova risultavano 2.463 unità attive). Il ritorno ai valori

² Per ragioni di semplicità espositiva e per rendere più fluida la lettura del testo, nel presente elaborato i termini alloggi, annunci e unità sono utilizzati in modo sostanzialmente equivalente, pur potendo assumere, in contesti diversi, sfumature di significato non del tutto coincidenti.

pre-pandemici è avvenuto nel corso del 2022, anno in cui sulla piattaforma risultavano oltre 2.800 alloggi (figura 1). In termini generali, l'analisi longitudinale mostra una chiara tendenza alla crescita del numero di proprietà disponibili: il periodo pandemico si è rivelato una breve pausa all'interno di una traiettoria di crescita piuttosto pronunciata.

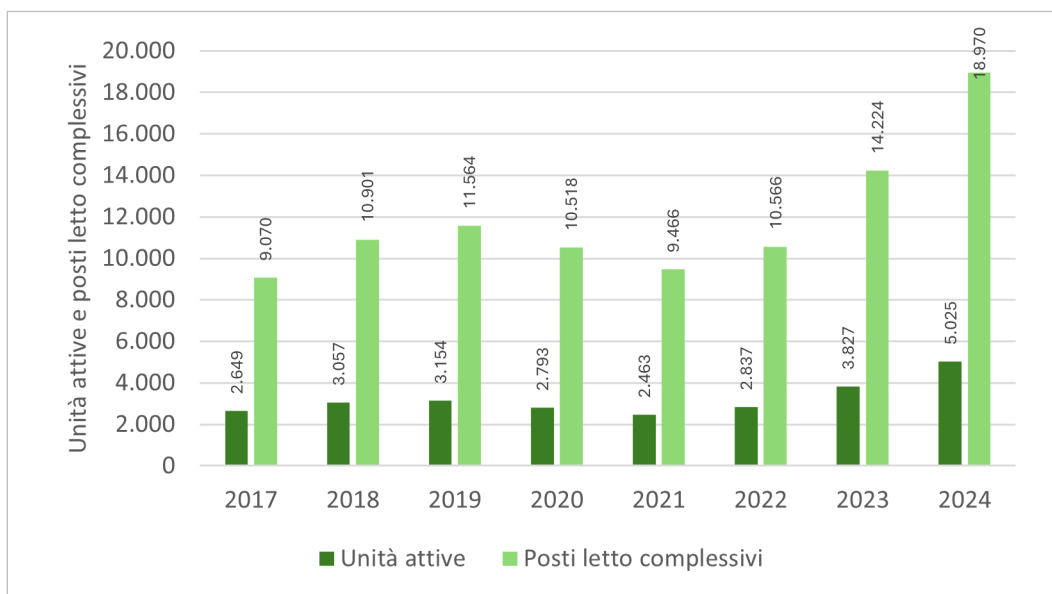


Figura 1 – Unità attive, 2017-2024

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, a Genova, le intere abitazioni costituivano la quota dominante degli annunci su Airbnb (82%), mentre le stanze private rappresentavano meno del 20% (17%) (figura 2). Inoltre, osservando il dato in prospettiva diacronica, si evidenzia la crescita sostanziale delle intere abitazioni, che nel 2017 rappresentavano il 60% del totale, contro il 38% delle stanze private (tabella 2).

Ciò comporta una vocazione più estrattiva della presenza su Airbnb, volta alla massimizzazione dei profitti più che a un orientamento alla logica di condivisione tipica della sharing economy. Piuttosto stabile, infatti, nella propria marginalità, è la quota di stanze condivise e di camere d'albergo, che nel 2024 rappresentava solo l'1% dell'intera offerta. Ciò a cui si è assistito, nel corso degli anni, è quindi un processo di polarizzazione verso le intere unità abitative; una situazione del tutto 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 (ad esempio, le stanze private sono passate da 1.020 nel 2017 a 865 nel 2024, con una diminuzione del 15%).

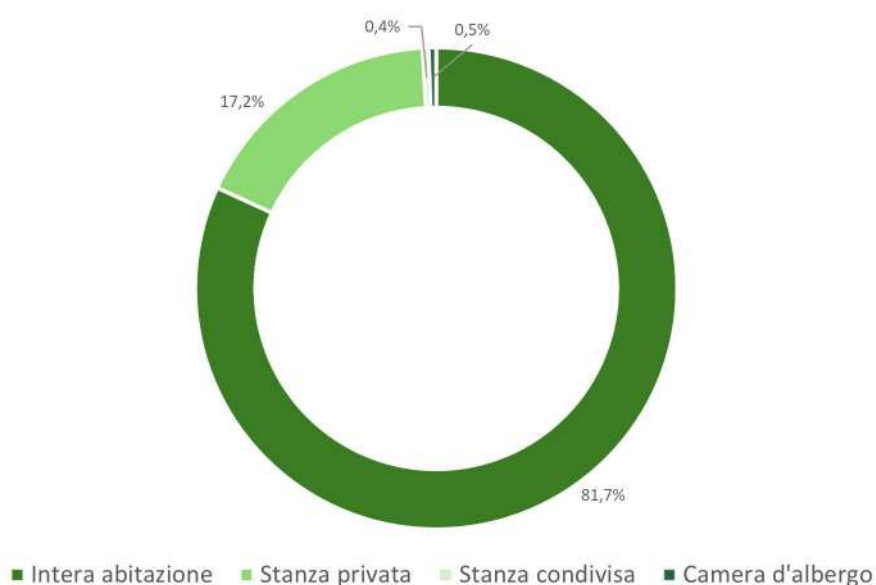


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	1.581	1.020	42	6
2018	1.964	1.035	39	19
2019	2.138	954	32	30
2020	1.983	756	24	30
2021	1.803	613	19	28
2022	2.105	693	13	26
2023	2.996	784	21	26
2024	4.114	865	20	26

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

Alla crescita complessiva dell'offerta di alloggi si accompagna l'aumento della domanda di affitti brevi, che a Genova ha trovato soddisfazione tramite Airbnb, con prenotazioni per ben 453.905 notti nel corso del 2024 (figura 3). Il numero di notti prenotate è più che triplicato nell'arco temporale considerato (nel 2017 erano state 146.928). La drastica riduzione verificatasi nel periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti da 255.051 nel 2019 a 138.575 nel 2020, è stata dunque momentanea: già nel 2022 il dato era tornato ai livelli pre-pandemia (con oltre 273.000 notti prenotate), per poi riprendere la crescita sostenuta negli anni successivi.

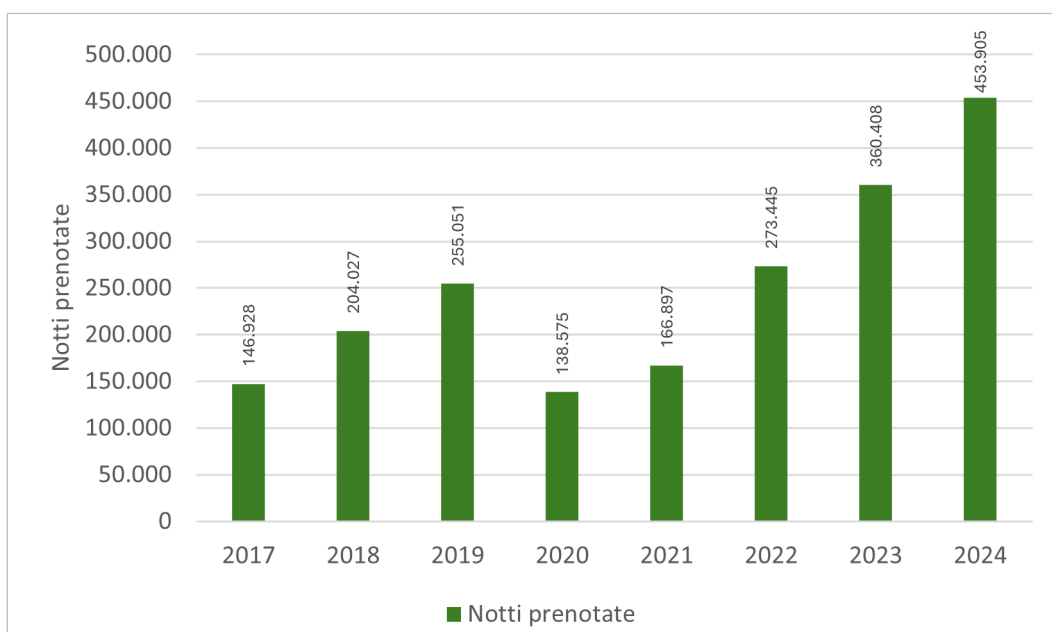


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

Le performance di un'unità abitativa locata tramite Airbnb possono essere descritte attraverso diverse variabili, tra cui se ne possono individuare tre principali. La prima è il tasso di occupazione, ossia il rapporto tra il numero di notti prenotate e il numero di notti in cui l'annuncio è stato effettivamente disponibile, poiché in molti casi l'alloggio non compare sulla piattaforma per tutti i giorni dell'anno. La seconda variabile è il numero medio annuo di notti prenotate per ciascun annuncio. La terza è il cosiddetto *average daily rate* (ADR), ossia la tariffa media giornaliera corrisposta per ogni notte prenotata. I dati messi a disposizione dalla piattaforma sono espressi in dollari statunitensi. Nel presente rapporto, tali valori sono stati convertiti in euro, adottando come riferimento un tasso di cambio euro-dollaro pari a 0,9015.

Sullo sfondo dell'incremento sia della domanda sia dell'offerta, si osserva anche un miglioramento complessivo delle prestazioni degli annunci tra il 2017 e il 2024. Come si evince dalla

tabella 3, ad eccezione del periodo pandemico, tutti i principali indicatori di prestazione sono cresciuti: il tasso di occupazione è passato da 0,25 nel 2017 a 0,42 nel 2024 (+68%); il numero di notti prenotate annualmente per unità è aumentato da 55 a 90 (+64%); e l'*average daily rate* (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da 70 euro a notte a 104 euro (+49%).

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,25	55	70
2018	0,31	67	70
2019	0,37	81	68
2020	0,24	50	71
2021	0,35	68	87
2022	0,52	96	92
2023	0,46	94	107
2024	0,42	90	104

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 2017-2024

Nel corso degli anni si è assistito a un aumento generalizzato 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 d'affari è passato da 10 a 47 milioni di euro (2017-2024), con un aumento molto significativo pari al 358%. Ad aumentare sono stati anche i ricavi per unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 142% (da 3.870 a 9.370 euro) e del 203% (da 5.592 a 16.967 euro).

Anno	Ricavi totali (€, mld)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	10,3	3.870	5.592
2018	14,3	4.687	7.154
2019	17,3	5.470	8.524
2020	9,8	3.509	5.469
2021	14,4	5.865	9.326
2022	25,2	8.885	14.404
2023	38,7	10.117	17.410
2024	47,1	9.370	16.967

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

Entrando più nel dettaglio, la figura 4 mostra una forbice strutturale tra le due tipologie di offerta: l'intera abitazione tende a generare ricavi annui più elevati rispetto alla camera privata, il che suggerisce che il segmento "casa intera" sia quello trainante economicamente. Questo divario dipende sicuramente dal prezzo, poiché le intere abitazioni costano di più e ospitano più persone, ma anche dalle dinamiche di domanda: gli utenti sono sempre più orientati verso sistemazioni indipendenti, che combinano tariffe più alte e prestazioni complessive migliori. Nel profilo temporale, è utile evidenziare, da un lato, le cadute in corrispondenza degli anni pandemici; dall'altro, che la ripresa successiva avviene con una crescita parallela dei due segmenti e con un allargamento della distanza a favore delle intere abitazioni.

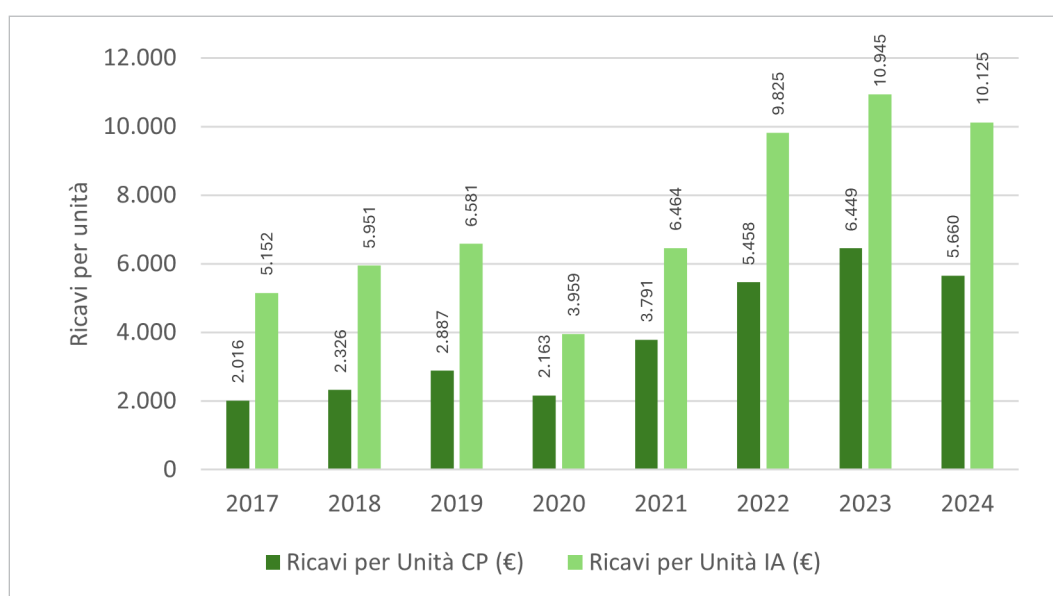


Figura 4 – Ricavi: camera privata (CP) e intera abitazione (IA), 2017-2024

L'ADR delle intere abitazioni risulta tipicamente più elevato rispetto a quello delle camere private, coerentemente con la differenza tra le due tipologie di offerta. Nonostante una leggera decrescita pre-pandemica, l'ADR è cresciuto sensibilmente nella fase successiva, per poi riassestarsi nel 2024 a un nuovo livello (più alto rispetto al periodo iniziale), segnalando un riprezzamento strutturale dell'offerta (figura 5).

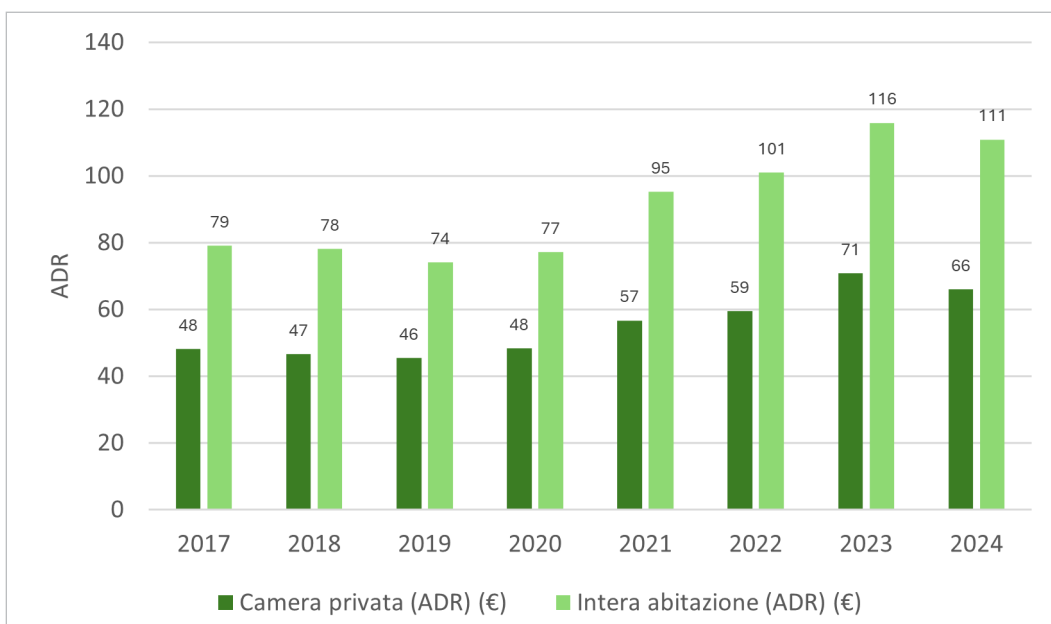


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

L'intera abitazione registra più notti prenotate; tuttavia, il divario rispetto alle camere private si è progressivamente ridotto nel tempo. In linea con i vincoli temporali dell'affitto, sia le camere private sia gli appartamenti interi risultano oggi assestati a un livello di notti prenotate superiore a quello del periodo pre-Covid (figura 6). Al contempo, il tasso di occupazione presenta un comportamento analogo a quello del numero di notti prenotate (figura 7).

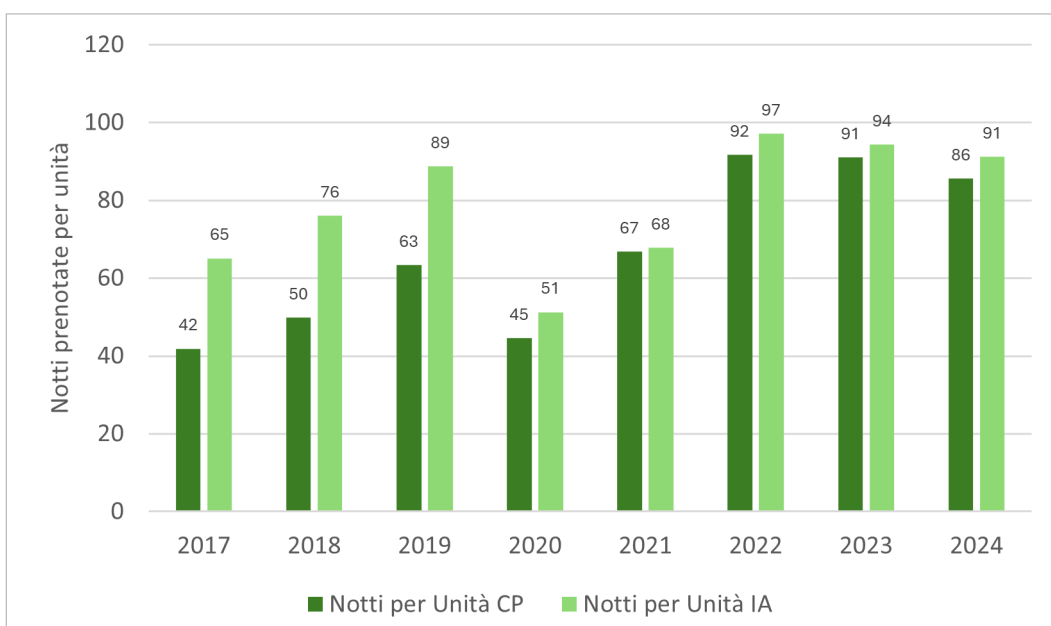


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata (CP) e intera abitazione (IA), 2017-2024

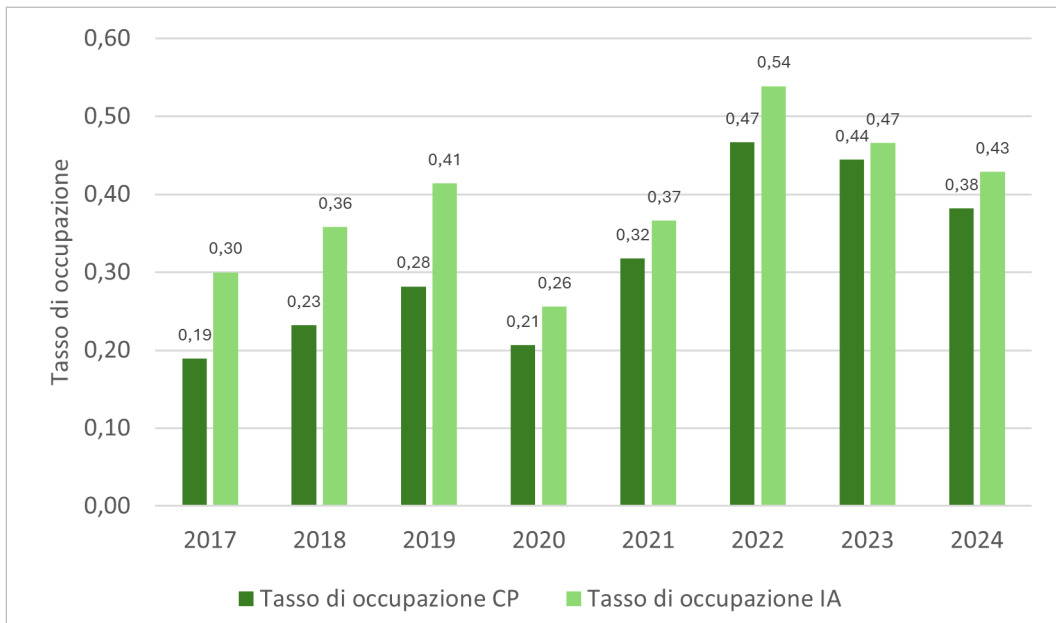


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata (CP) e intera abitazione (IA), 2017-2024

1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A GENOVA?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb a Genova sono 2.750 (tabella 5), in aumento del 50% (917 *host*) rispetto al 2017. Tale crescita è superiore a quella nazionale, pari a +36%. Di notevole interesse è il dato medio delle unità attive per *host*, in costante crescita anche nel periodo pandemico e post-pandemico. A colpire è soprattutto il ritmo di crescita. A fronte di uno slancio tra il 2017 e il 2018, si assiste a una fase di relativa stabilità fino al 2022, legata anche all'emergenza pandemica, per poi registrare una crescita sostenuta di anno in anno fino al 2024. Pertanto, l'aumento della media da 1,45 unità (2017) a 1,81 (2024) denota una possibile spinta alla "professionalizzazione" degli *host*. Se nei prossimi anni il trend si dovesse confermare, a breve potrà essere raggiunta e superata la soglia per cui ogni *host* gestisce in media almeno due unità abitative.

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	1.833	1,45
2018	2.003	1,53
2019	2.024	1,56
2020	1.792	1,56
2021	1.549	1,59
2022	1.750	1,62
2023	2.224	1,72
2024	2.750	1,81

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

Nel periodo di riferimento, il numero di *host* attivi è cresciuto in modo netto, pur con una contrazione nel 2020–2021 in corrispondenza della fase pandemica e delle relative restrizioni (figura 8). Il sistema resta fortemente dominato dagli *small host* che, per composizione, risultano

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.

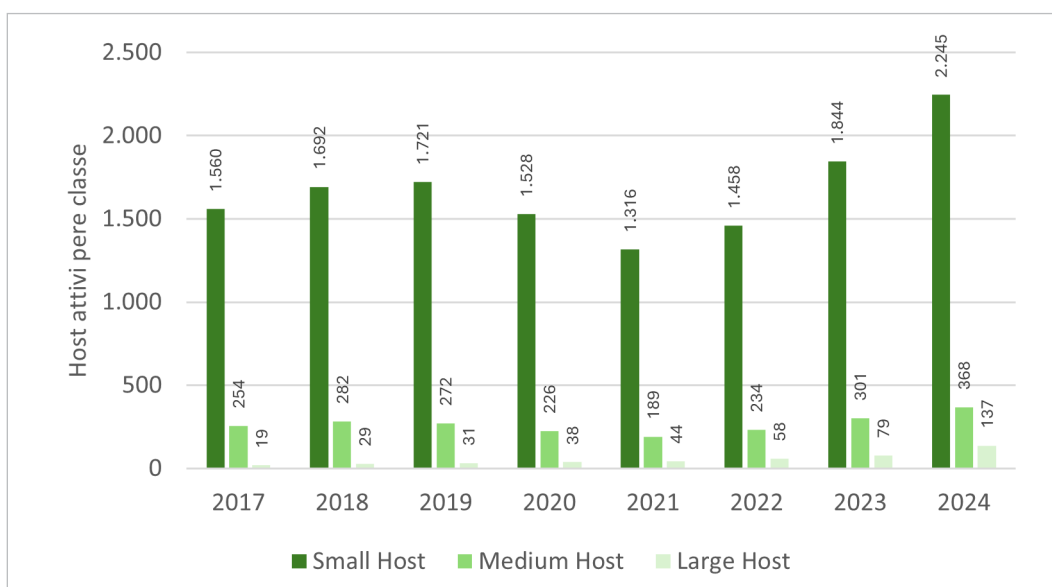


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

largamente maggioritari in tutti gli anni, assorbendo oltre l'80% del totale. Tuttavia, il dato più rilevante riguarda la crescita relativa dei *large host*, che sono passati da 19 a 137 (+621%) nell'arco temporale di riferimento, con un aumento continuo e un'accelerazione particolarmente evidente tra il 2021 e il 2024, periodo nel quale sono passati da 44 a 137 (+211%). È questa, dunque, la categoria di *host* che ha spinto maggiormente lo sviluppo di Airbnb negli ultimi tre anni. I *medium host*, invece, hanno mostrato una dinamica più moderata: sono calati nel periodo 2018-2021 per poi recuperare, arrivando a 368 nel 2024; nel complesso la loro quota è rimasta abbastanza stabile (intorno al 13%).

Nel 2017–2024 il numero complessivo di unità è fortemente cresciuto, con una flessione nel 2020–2021 e un recupero molto marcato nel triennio successivo. Pur restando prevalenti le

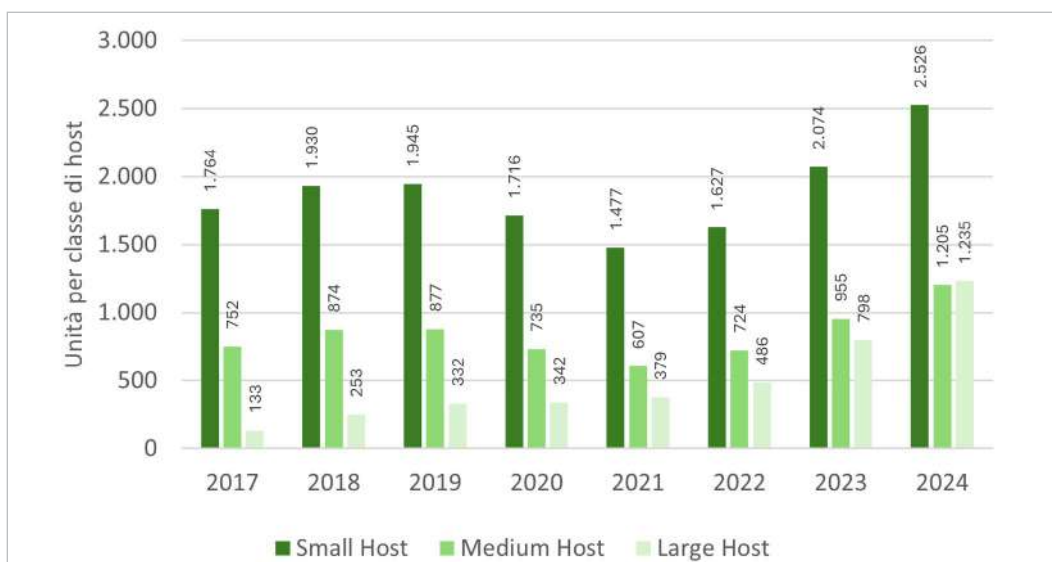


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

unità riconducibili agli *small host*, l'incremento più dinamico ha riguardato i *large host* (figura 9). Un elemento interessante è che, durante la fase di contrazione 2019–2021, mentre le unità degli *small* e *medium* diminuivano, quelle dei *large host* continuavano a crescere, seppur lentamente (da 332 a 379): un segnale compatibile con una maggiore resilienza unita a processi di consolidamento dell'offerta. L'offerta, quindi, resta numericamente centrata sugli *small host*, ma nel tempo è aumentato il peso delle unità gestite da operatori più strutturati, con un'evidente tendenza alla concentrazione negli anni successivi alla pandemia. Peraltro, l'evoluzione del dato è coerente con quanto ipotizzato in precedenza sulla progressiva diffusione di *host* più strutturati e professionalizzati.

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,1	3,0	7,0
2018	1,1	3,1	8,7
2019	1,1	3,2	10,7
2020	1,1	3,3	9,0
2021	1,1	3,2	8,6
2022	1,1	3,1	8,4
2023	1,1	3,2	10,1
2024	1,1	3,3	9,0

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

Passando al dato sulla media di unità gestite per *host*, si nota una sostanziale stabilità per gli *small host* (circa 1,1 unità) e per i *medium host* (poco più di 3 unità). Nel periodo considerato, i *large host* hanno gestito in media un numero di unità nettamente superiore, ma con oscillazioni più marcate, comprese tra un minimo di 8,4 e un massimo di 10,7 (tabella 6). Nel complesso, dunque, gli *small* e *medium host* tendono a mantenere il proprio status, privilegiando una soglia media da cui difficilmente si discostano. Pertanto, la gestione di 3-4 unità potrebbe rappresentare il punto di svolta che distingue chi esercita l'attività con funzione integrativa da chi invece ne fa una vera e propria professione.

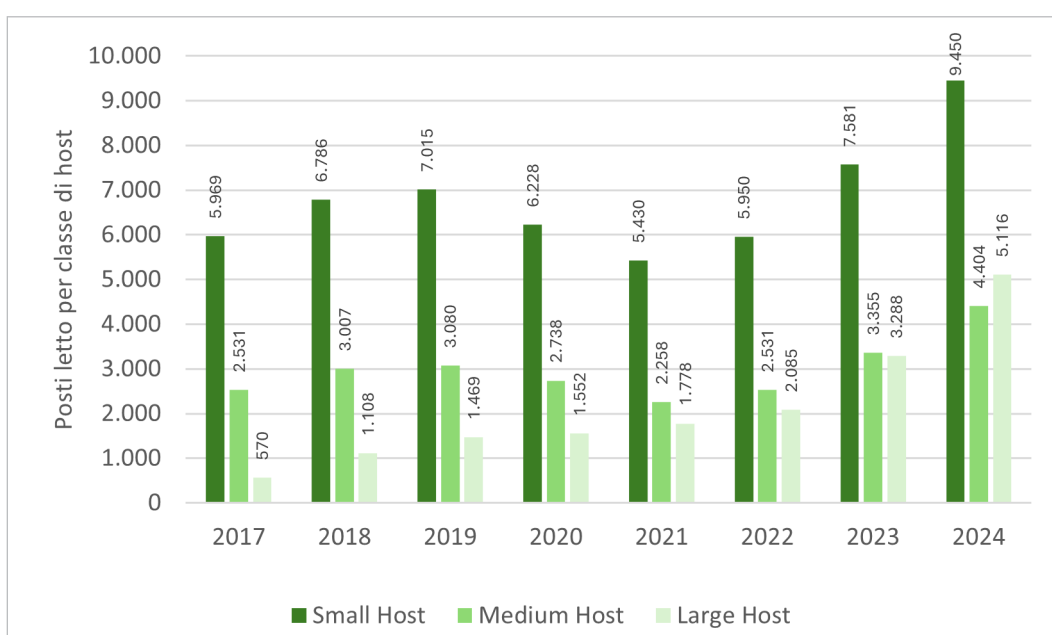


Figura 10 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

Focalizzando l'attenzione sui posti letto, gli *small host* sono rimasti la componente principale in tutto l'arco temporale considerato (aumentando la loro offerta da 5.969 a 9.450), ma il loro peso relativo è diminuito: dal 66% dei posti letto nel 2017 al 50% nel 2024. D'altro canto, l'incidenza dei *medium host* è rimasta sostanzialmente stabile, mentre il cambiamento strutturale più evidente ha riguardato, ancora una volta, i *large host*: essi hanno visto aumentare di quasi nove volte il numero dei loro posti letto che, passando da 570 nel 2017 a 5.116 nel 2024, ha fatto salire la loro quota dal 6% a circa il 27% (figura 10). Tra l'altro, come già osservato per la

figura 9, a differenza degli altri, i *large host* hanno continuato ad aumentare il numero di posti letto anche nella fase pandemica, con un trend che, nel 2024, ha comportato il sorpasso sui *medium host*.

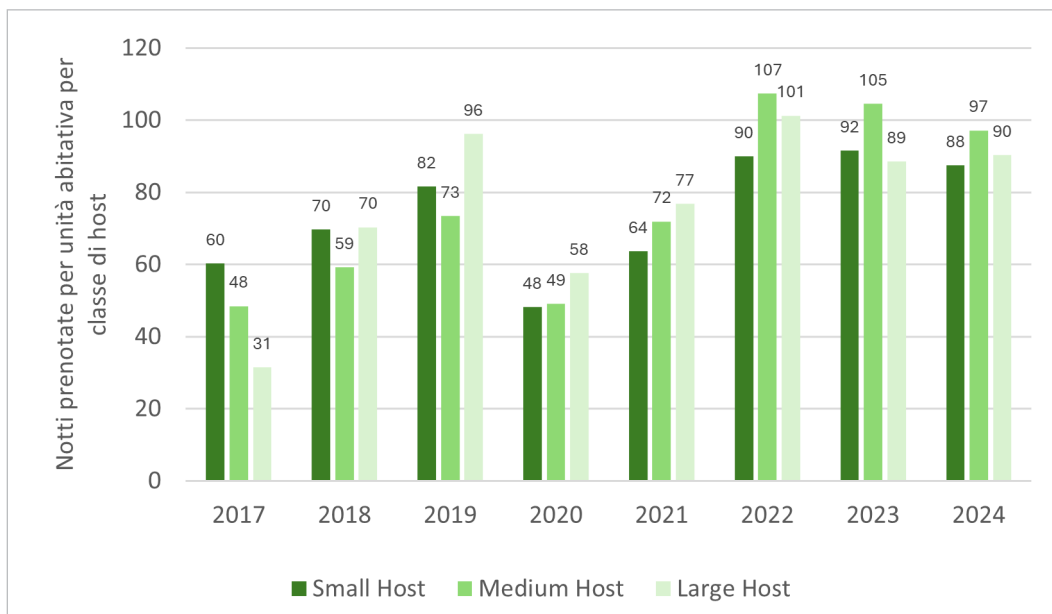


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

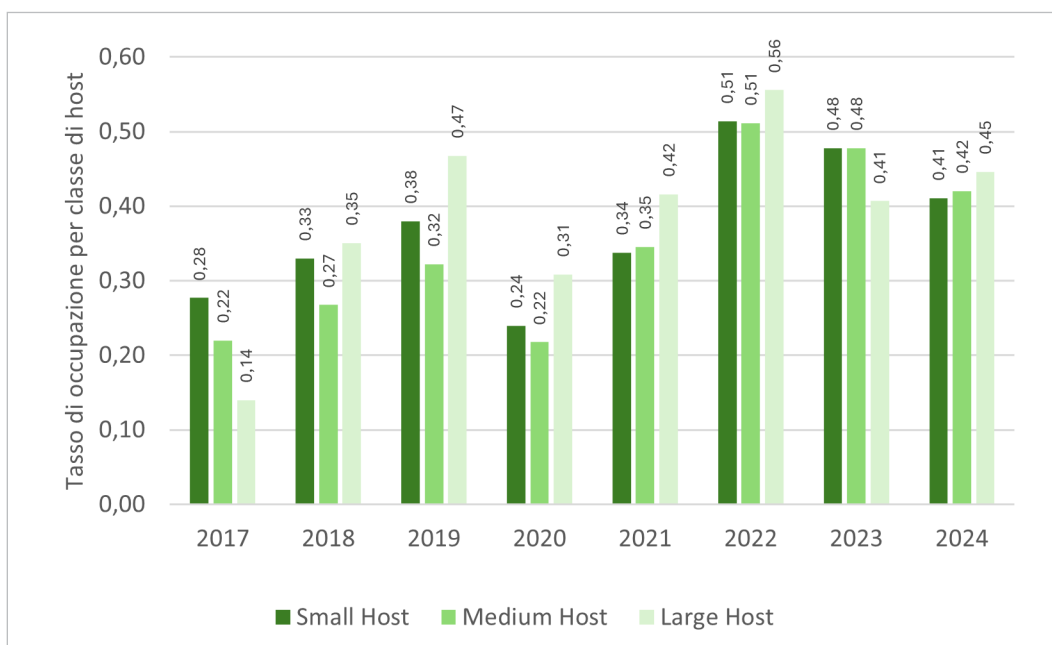


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

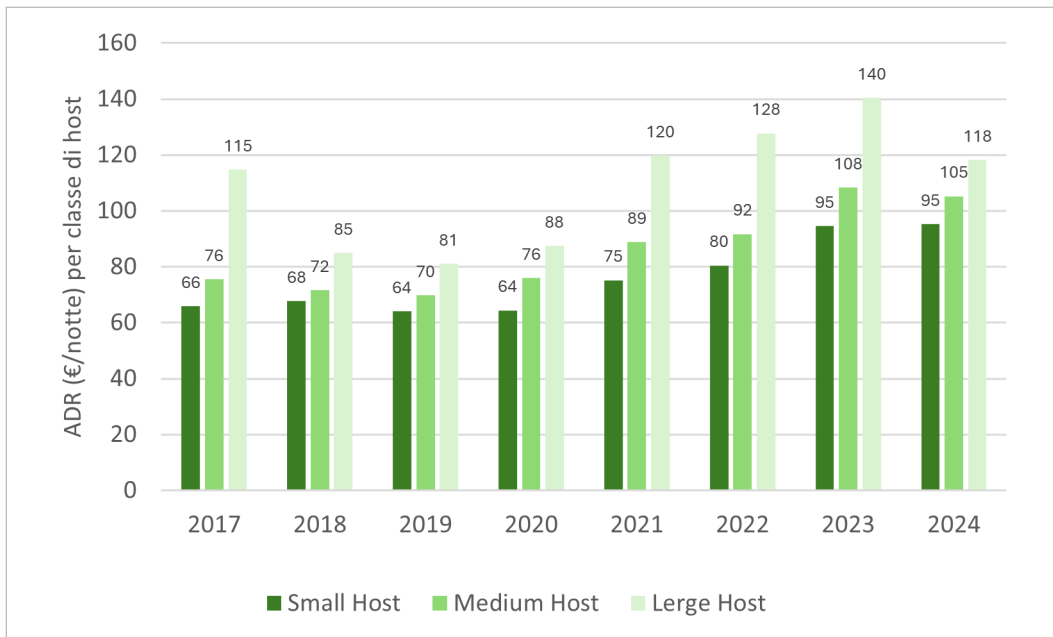


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

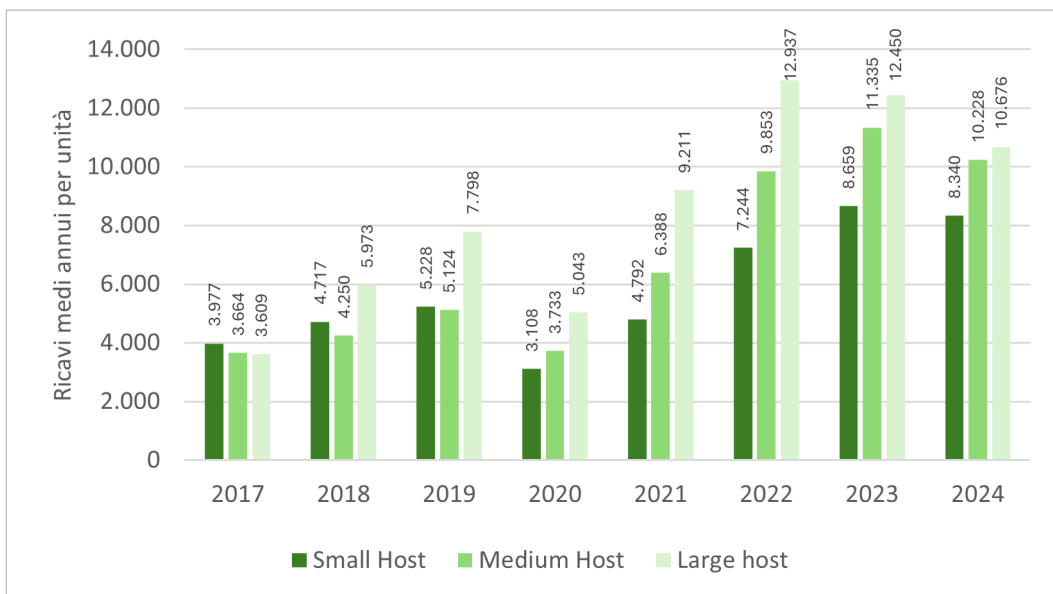


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

Alla luce di quanto osservato finora, appare chiara la specificità dei *large host* rispetto agli altri due tipi. I primi, infatti, gestiscono un numero medio maggiore di unità e svolgono una vera e propria attività professionale volta a massimizzare l'estrazione di valore dall'annuncio. Gli altri due casi, in particolare gli *small host*, delineano invece una presenza su Airbnb come possibile funzione integrativa del reddito derivante dall'affitto di abitazioni di proprietà.

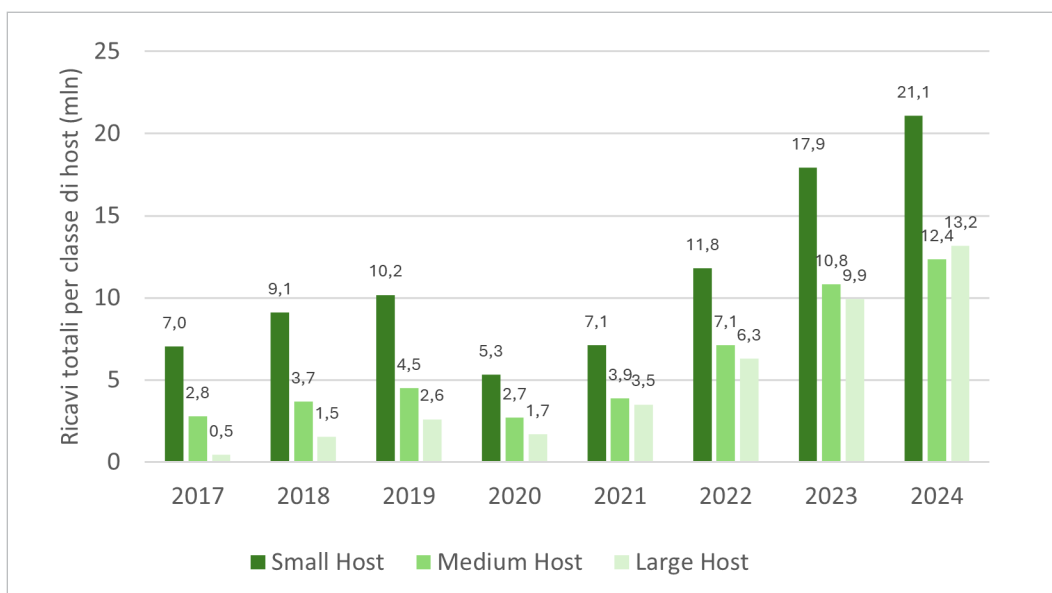


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host (mln), 2017-2024

Tuttavia, sembra opportuno evidenziare che le performance in termini di numero di notti prenotate non sono sempre appannaggio dei *large host*, mentre il loro vantaggio risulta netto sul fronte del prezzo e, di conseguenza, dei ricavi. Partendo dalle notti prenotate per unità (figura 11), nel 2024 si osservavano valori medi molto ravvicinati: 88 notti/anno per gli *small host*, 97 per i *medium* e 90 per i *large*. Ciò è utile per comprendere come la maggiore scala dei *large host* non si traduca automaticamente in più notti vendute per unità. Infatti, negli ultimi anni, in particolare tra il 2022 e il 2024, i *medium host* sono quelli che hanno visto un'occupazione media leggermente superiore alle altre due categorie. Coerentemente, anche il tasso di occupazione (figura 12) nel 2024 era sostanzialmente allineato tra le diverse classi (poco più di 0,4). In sintesi, la domanda post-pandemica ha spinto verso l'alto i tassi di occupazione, con un picco nel 2022, per poi assestarsi in un intervallo piuttosto ristretto, compreso tra 0,41 e 0,48, nei due anni successivi (2023-2024). Focalizzando l'attenzione sull'intero periodo considerato, è possibile notare una maggiore capacità di efficientamento dei *large host*, in virtù di un tasso di occupazione più che triplicato nel passaggio dal 2017 (0,14) al 2024 (0,45).

A proposito delle peculiarità dei *large host*, è proprio sul fronte dei prezzi che si registrano le differenze più importanti: l'ADR (€/notte) è sistematicamente più alto per i *large host* (figura 13) e nel 2024 arriva a 118 €/notte, contro 105 dei *medium* e 95 degli *small*. Il 2023 è l'anno

più redditizio (140 €/notte per i *large*), seguito nel 2024 da un ridimensionamento. Nel 2023, dunque, a fronte di un ADR particolarmente elevato per i *large host*, si osserva un tasso di occupazione più contenuto, il che suggerisce una possibile strategia di *pricing* più aggressiva, associata a un parziale sacrificio delle notti vendute; oppure ad un posizionamento verso un segmento di mercato con maggiore capacità di spesa. Nel 2024, l'ADR si è ridotto e l'occupazione è tornata a crescere, segnalando un riassetamento verso un equilibrio più bilanciato tra prezzo e volume. Chiaramente, la combinazione tra tasso di occupazione e tariffe si è riflessa nei ricavi medi annui per unità (figura 14): nel 2024 ogni unità genera in media 8.340 € per gli *small host*, 10.228 € per i *medium* e 10.676 € per i *large*. Il vantaggio di questi ultimi permane, ma nel 2024 il divario con i *medium host* era assottigliato in modo significativo, coerentemente con il fatto che gli *host* di media grandezza tendono ad avere una buona prestazione sul fronte della quantità (più notti), mentre i *large host* mantengono un vantaggio sul fronte del prezzo. Guardando al dato longitudinale, tutti gli indicatori mostrano la tipica traiettoria di crescita fino al 2019, con una caduta nel 2020, un recupero crescente dal 2021 al 2023 e un lieve calo nel 2024. Infine, se si focalizza l'attenzione sui ricavi totali per classe (figura 15), la trasformazione strutturale diventa molto evidente: nel 2024 i ricavi complessivi ammontano a 47 milioni, a fronte dei 10 milioni del 2017. Nello stesso anno, i *large host*, pur rappresentando solo il 5% (137) di tutti gli *host*, fanno registrare utili per ben 13 milioni, superando i *medium host* (12 milioni) e conquistando il 28% del totale dei ricavi (nel 2017, la loro quota era del 5%). A ben vedere, quanto emerge è del tutto coerente con le osservazioni esposte in precedenza: i *large host* gestiscono globalmente meno unità (con l'unica eccezione del 2024 - figura 9), ma riescono a farle rendere di più, sia perché sviluppano un maggior numero di posti letto per classe di *host* (figura 10), sia perché applicano tariffe sensibilmente più elevate (figura 13). Di conseguenza, la combinazione tra scala crescente e tariffe più elevate ha spostato progressivamente una quota rilevante del valore economico verso gli *host* più strutturati. I dati raccontano quindi di un mercato che, dopo la pausa pandemica, non solo ha solo recuperato ma si è ulteriormente espanso; e segnali che suggeriscono un trend di concentrazione e professionalizzazione, visibile soprattutto nella crescente capacità dei *large host* di intercettare una fetta sempre più ampia dei ricavi complessivi.

1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

La distribuzione spaziale del fenomeno Airbnb mostra una particolare concentrazione dell'offerta nelle aree del nucleo storico. La mappa di densità (figura 16) evidenzia un'elevata concentrazione di annunci (da 1.800 a 2.400 unità/km²) nei quartieri Prè, Molo e Maddalena e nelle zone immediatamente a ridosso della città vecchia. Nel resto del comune, la concentrazione assume valori di densità compresi tra 1 e 605 unità/km², in particolare lungo tutto il tratto costiero, mentre appare sporadica nell'entroterra.

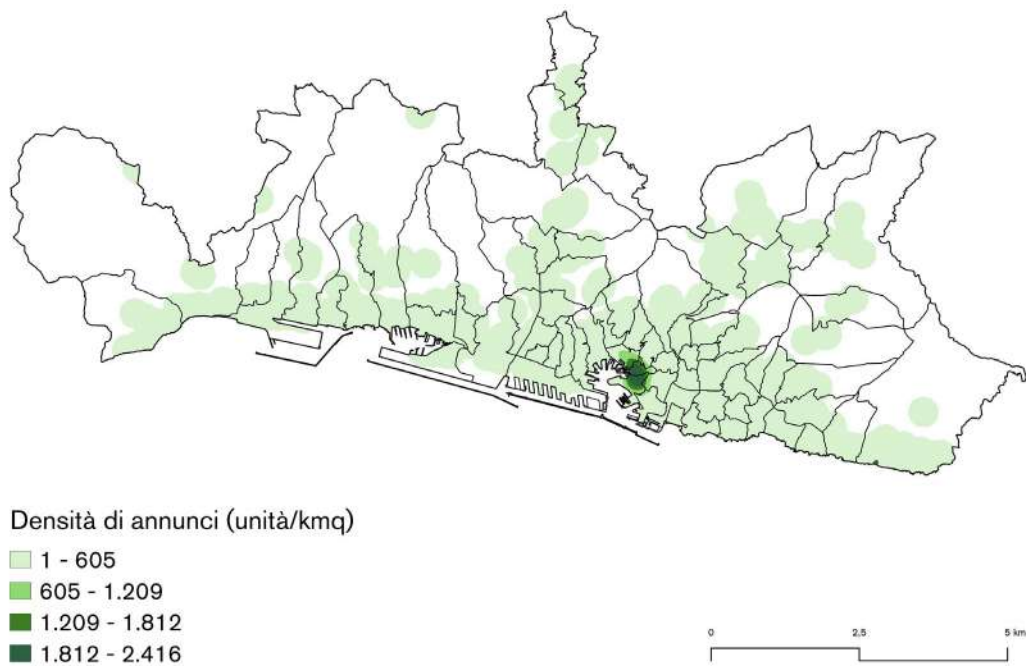


Figura 16 - *Densità degli annunci (unità/km²), anno 2024*

La marcata polarizzazione dell'offerta nel nucleo storico di Genova è ulteriormente confermata dai dati sulla distribuzione percentuale degli annunci Airbnb per unità urbanistica³ (figura 17).

³ Per la denominazione delle 71 unità urbanistiche del Comune di Genova si rimanda alla figura C.1 dell'Appendice 3; tali etichette non

Il solo quartiere Molo, parte del centro storico, ospita infatti il 17% degli annunci complessivi. Seguono altri due quartieri adiacenti, Prè (10%) e Maddalena (12%). Questa distribuzione conferma una concentrazione dell'offerta nella città vecchia, coerente con quanto osservato nella mappa di densità (figura 16), suggerendo un processo di specializzazione territoriale di Airbnb nel nucleo storico della città di Genova e nelle aree più centrali, ovvero zone ad alto potenziale per la locazione turistica e, dunque, di rendita.

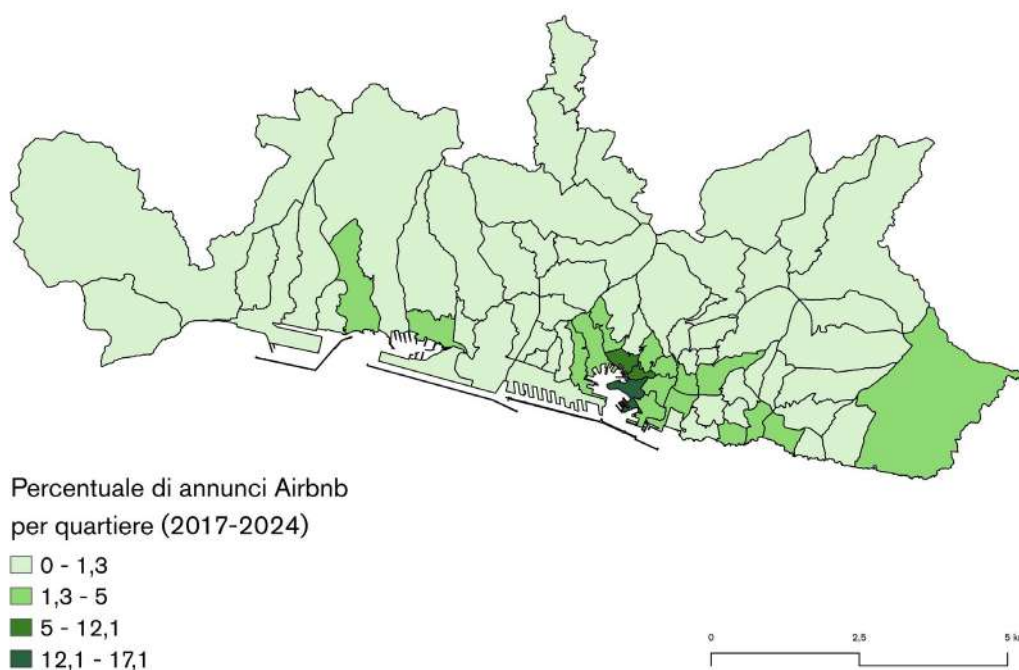


Figura 17 - Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

I quartieri centrali di Molo, Prè e Maddalena, oltre ad ospitare la quota più consistente di offerta su Airbnb, rappresentano anche le aree caratterizzate da un maggiore incremento assoluto di unità attive tra il 2017 e il 2024 (figura 18). A Genova, il numero complessivo di unità attive è passato da 2.649 a 5.025, con un incremento assoluto di 2.376 unità. Nei tre quartieri del centro storico tale incremento è stato rispettivamente di 337 unità a Molo, 258 a Prè e 249 a Maddalena. Al di fuori di quest'area si registrano variazioni sensibilmente minori, ad eccezione

sono riportate nelle mappe principali per garantire una maggiore leggibilità.

di alcuni quartieri centrali, come San Vincenzo (+130 unità), e di altri che si estendono verso la riviera di Levante, come Nervi (+101).

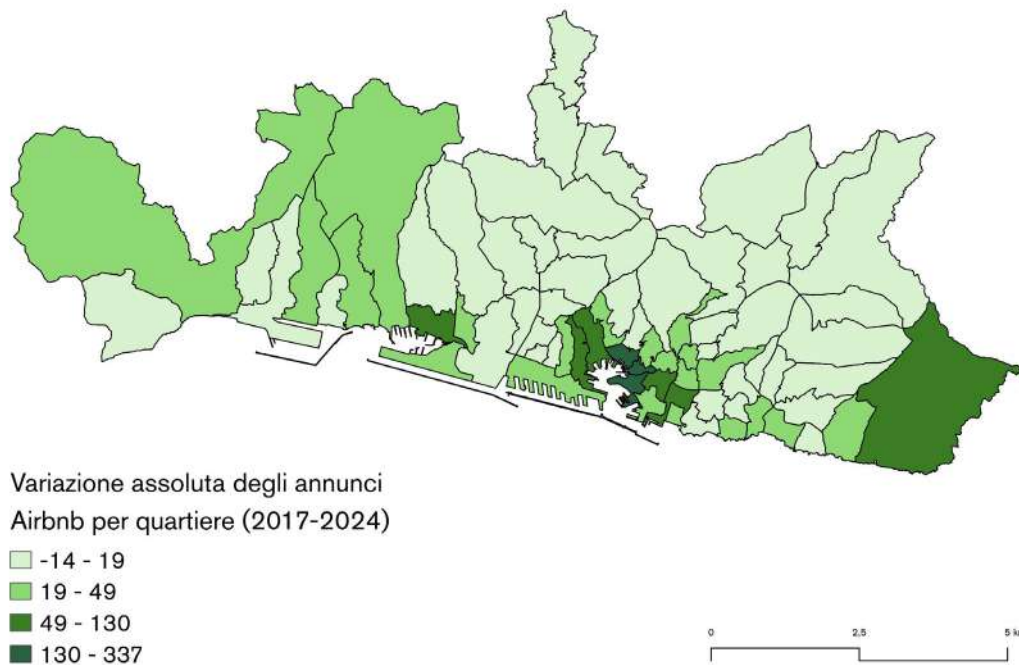


Figura 18 - *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

Osservando l'aumento delle unità in termini percentuali (figura 19), il quadro cambia. Gli incrementi più elevati si sono registrati nei quartieri limitrofi alle aree centrali, a testimonianza di un progressivo ampliamento dell'offerta verso le zone più periferiche. In tal senso spiccano i quartieri Rivarolo (+600%) e Sestri (+660%).

Aree più periferiche come Crevari (+225%), Prà (+357%) e Multedo (+242%) hanno registrato incrementi marcati; tuttavia, è importante sottolineare che percentuali così elevate possono risultare fuorvianti quando, come in questi casi, i valori assoluti iniziali sono relativamente bassi. Le zone più centrali della città hanno invece mostrato aumenti percentuali più contenuti, ma comunque significativi, compresi tra il 60% e il 175%. Al contrario, le aree collinari al di sopra delle aree più densamente popolate hanno mostrato una dinamica più moderata e, in alcuni casi, una contrazione.

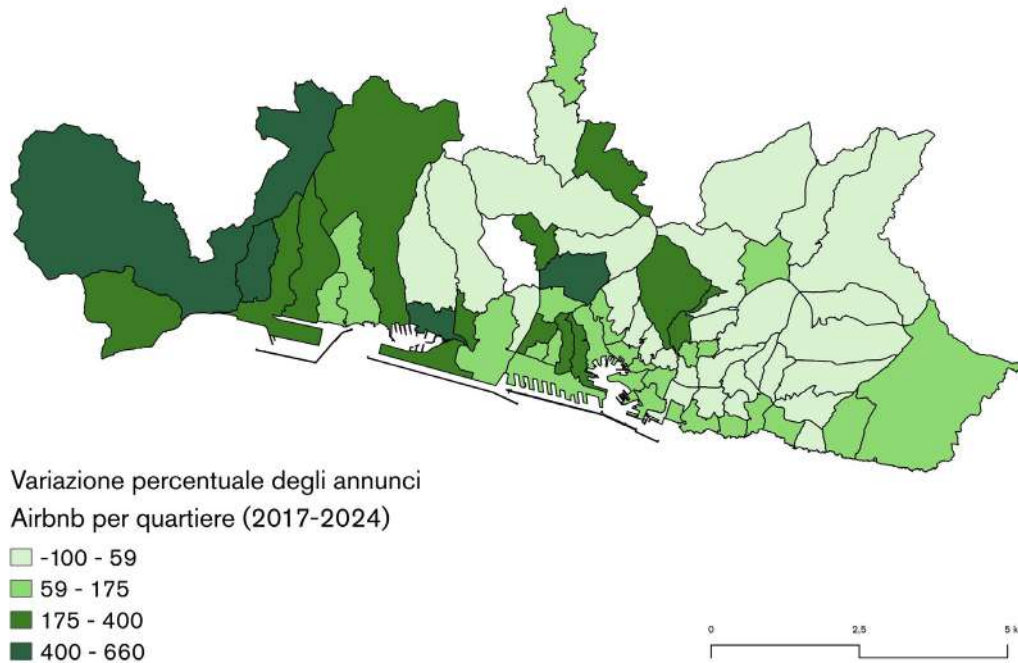


Figura 19 - *Variatione percentuale del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

Su questo sfondo, è interessante sottolineare come alcune delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)⁴ che presentano i maggiori aumenti assoluti di unità attive su Airbnb (superiori a 50 unità, vedi figura 18) siano anche quelle che, nel periodo 2017-2024, hanno registrato un aumento più sostenuto dei canoni di locazione (figura 20)⁵.

Si tratta in particolare di alcune aree del centro storico, che hanno registrato aumenti compresi tra il 10% e il 30%. In queste zone l'incremento assoluto delle unità attive su Airbnb è stato consistente, suggerendo la possibile esistenza di una correlazione tra le due variabili e, di conseguenza, un impatto tangibile del fenomeno sull'accessibilità al mercato immobiliare. Meritano però attenzione i casi di Nervi e Sestri dove, a fronte di un aumento assoluto significativo degli annunci, si osserva una riduzione dei prezzi. Ciò suggerisce che la possibile relazione tra l'andamento dei prezzi di locazione e la diffusione degli affitti brevi non è necessariamente lineare. L'incremento del numero di annunci Airbnb a Sestri Ponente appare perlopiù legato

⁴ Le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) consistono in porzioni di territorio comunale individuate dall'Agenzia delle Entrate per raggruppare immobili caratterizzati da condizioni omogenee sotto il profilo del valore di mercato. Tali zone sono impiegate per analizzare e monitorare l'evoluzione del mercato immobiliare, offrendo indicazioni sui valori di compravendita e di locazione.

⁵ Il valore annuale dei prezzi di locazione si riferisce alla media tra il primo e il secondo semestre di ciascun anno. Esso è stato ottenuto calcolando, per ogni zona OMI, la media tra il valore minimo e il massimo delle sole categorie ad uso abitativo.

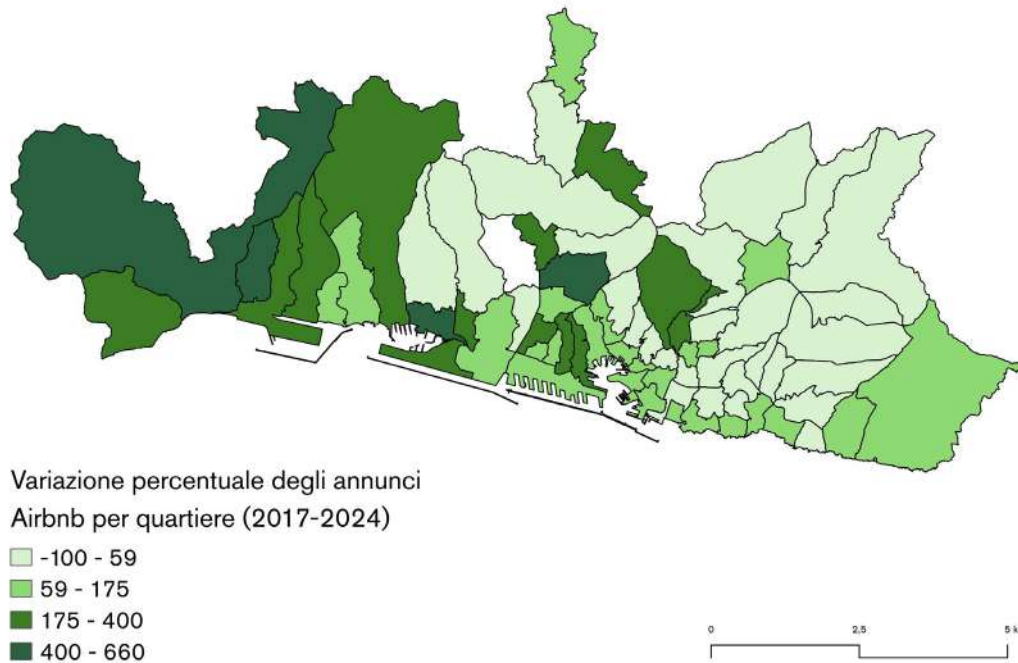


Figura 20 - *Variatione percentuale dei prezzi medi di locazione per zona OMI (2017-2024)*

alla prossimità all'aeroporto, mentre sul versante di Levante la vicinanza all'ospedale pediatrico Gaslini sembra incidere sulle dinamiche abitative nelle zone immediatamente circostanti.

Spostando l'attenzione sulle prestazioni degli annunci, come già illustrato, la tariffa media notturna (ADR) è aumentata in tutto il territorio comunale, sebbene, anche in questo caso, emergano variazioni geografiche piuttosto marcate. Nel 2024, le zone collinari di Genova risultavano complessivamente le più economiche, mentre le aree più costose si confermavano quelle del centro e quelle adiacenti al mare in diversi quartieri residenziali del Medio Levante e del Levante (figura 21).

Diverso è il quadro che emerge osservando il tasso di occupazione per annuncio a livello di quartiere. Nel 2024, a fronte di un valore medio comunale pari a 0,42, la variazione territoriale era piuttosto articolata (figura 22). Accanto ai quartieri centrali, attrattivi e già caratterizzati da elevata densità di offerta, emergono diverse aree periferiche con livelli di occupazione medio-alti. Questo elemento suggerisce che l'attrattività dell'offerta non coincide rigidamente con la centralità spaziale degli annunci. In altre parole, anche i quartieri meno centrali riescono a intercettare la domanda in modo efficace. Il dato suggerisce dunque una geografia

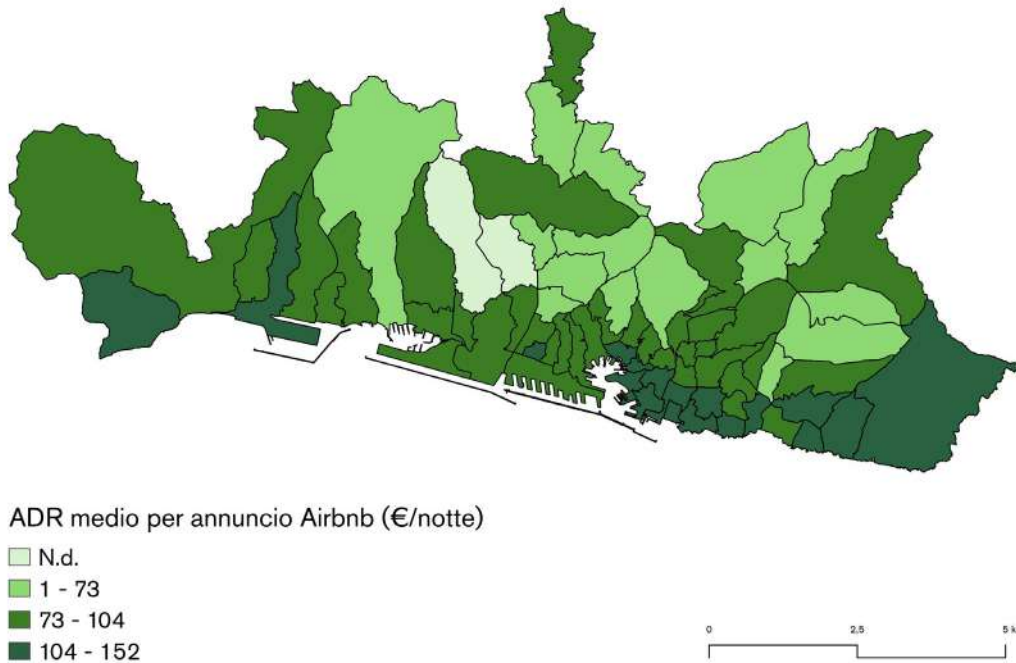


Figura 21 - ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

dell'occupazione più diffusa rispetto a quella della densità degli annunci (figura 16). Se la concentrazione dell'offerta resta fortemente centrata nel nucleo storico, la performance in termini di utilizzo effettivo delle unità appare più equilibrata a livello territoriale. I tassi di occupazione appaiono elevati non solo nelle aree note del centro storico, ma anche in zone residenziali a est, come Castagna e Apparizione. Più marcata è invece la differenza rispetto alle zone collinari dell'entroterra (figura 22) a ulteriore conferma della polarizzazione tra entroterra e litorale. Nel complesso, rispetto al 2017, l'aumento dell'occupazione media (da 0,25 a 0,42) conferma un rafforzamento generalizzato della capacità del mercato Airbnb genovese di assorbire la domanda di residenzialità temporanea, anche oltre il perimetro strettamente centrale della città.

Il panorama dei ricavi medi per annuncio (figura 23) è invece simile a quello relativo ad ADR (figura 21). Nel 2024, a fronte di un ricavo medio comunale per unità pari a 9.370 euro annui, la mappa evidenziava una differenziazione spaziale. Le zone centrali, caratterizzate da una maggiore densità di annunci, risultavano tra quelle con i livelli di ricavo medio più elevati per annuncio. La figura 23 mostra che i quartieri con i ricavi medi per annuncio più elevati nel 2024 erano Foce, Lido e Albaro, con una media compresa tra 11.500 e 14.000 € all'anno. Al contrario,

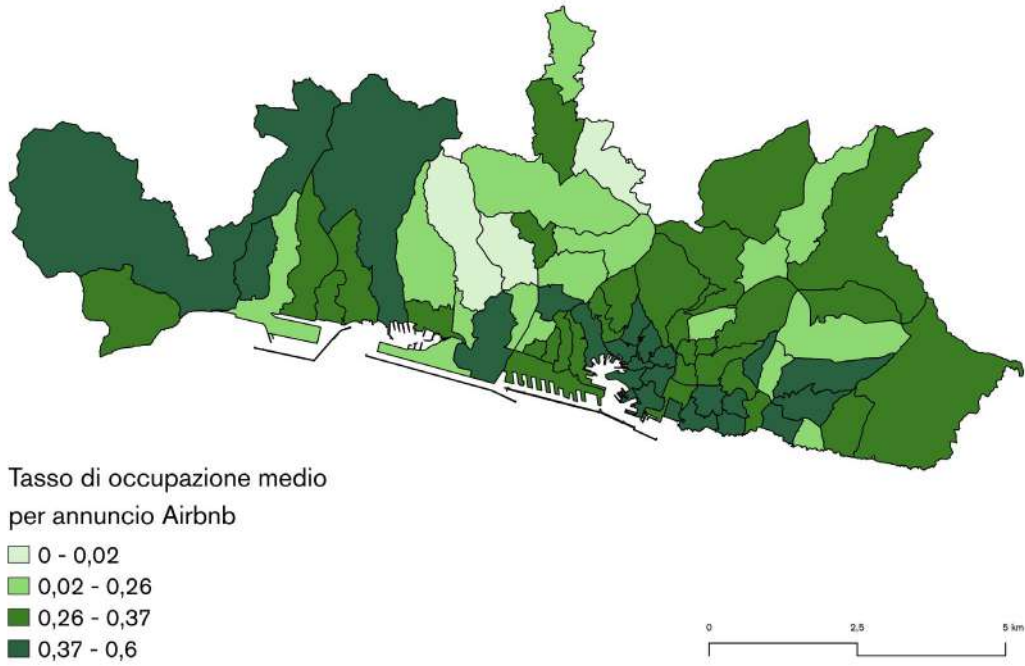


Figura 22 - Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

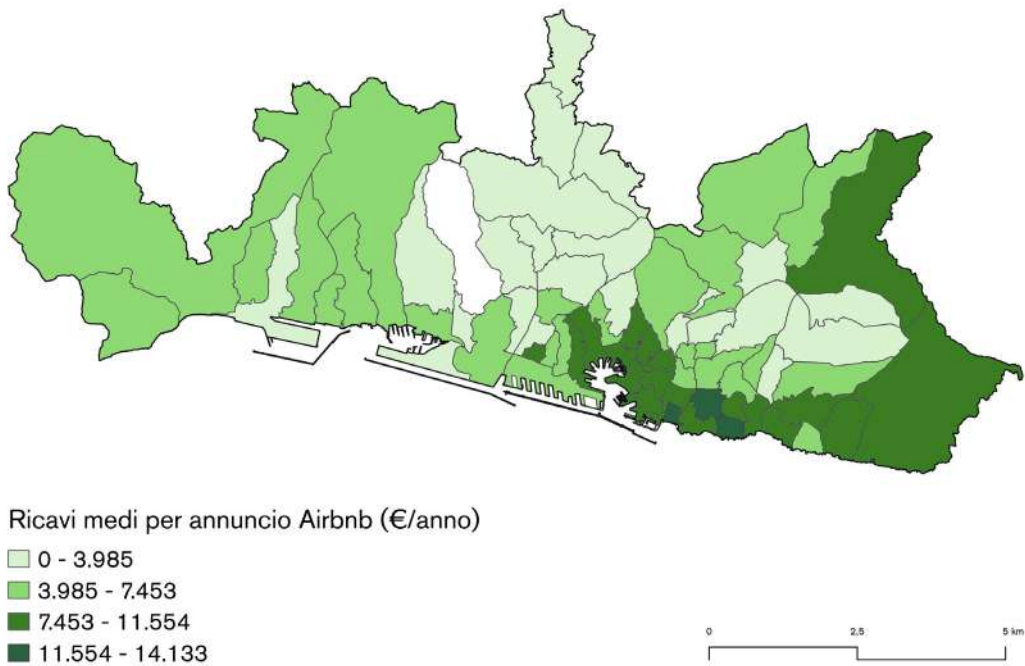


Figura 23 - Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

le zone collinari erano quelle meno redditizie, con una differenza che può raggiungere anche i 10.000 €/anno rispetto ai quartieri centrali.

Dal punto di vista della distribuzione temporale, si osserva una stagionalità del fenomeno. Nel 2024, il numero complessivo di unità attive mensilmente sulla piattaforma è stato ai minimi nei mesi invernali, in particolare a febbraio (2.925 annunci), per poi crescere da marzo e raggiungere il picco ad agosto e settembre (3.628 annunci) (figura 24).

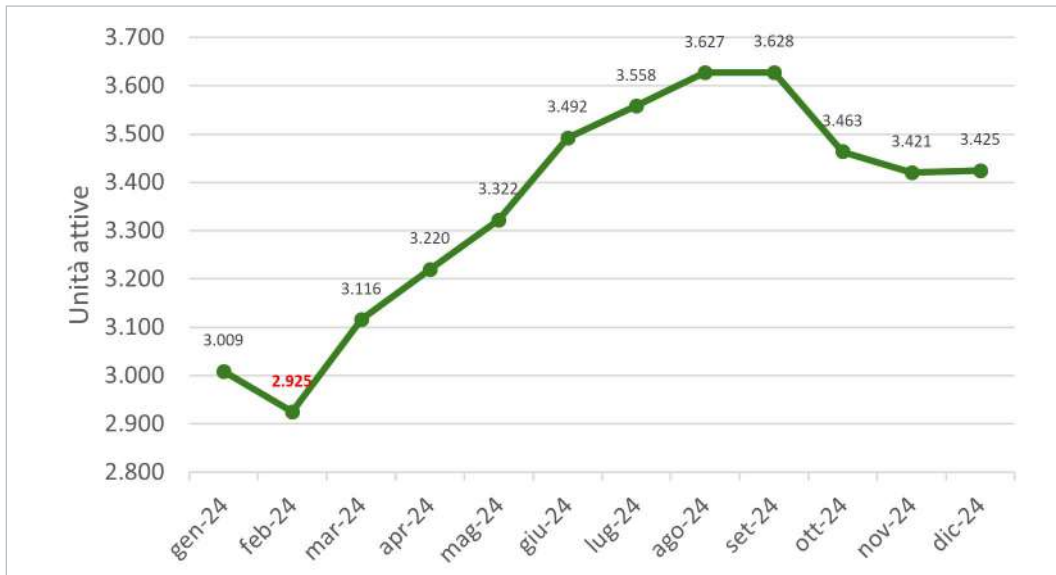


Figura 24 – Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

In relazione alle prestazioni delle unità, i primi mesi dell'anno sono stati i meno performanti: a gennaio e febbraio 2024 il tasso medio di occupazione ha raggiunto i valori più bassi dell'anno (0,22 e 0,24) (figura 25). Le notti complessive prenotate hanno raggiunto i minimi annuali a gennaio (17.400) e a febbraio (18.400) (figura 26). Coerentemente, anche la media di notti prenotate per unità è rimasta contenuta (circa 6–7 notti al mese per annuncio), con ADR relativamente più bassi (figura 27).

La dinamica cambia nettamente con l'avanzare della stagione: dopo un progressivo aumento tra marzo e giugno, il picco si è registrato nei mesi estivi. Tra luglio e agosto si osservano i massimi sia in termini di occupazione (0,62 a luglio e 0,65 ad agosto; figura 25) sia di notti prenotate (58.000 e 62.500; figura 26), con una media per unità che raggiunge circa 16–18 notti mensili (figura 27). Nello stesso periodo si collocano anche i valori più elevati di ADR, che hanno superato stabilmente i 110 €/notte.

A partire da settembre, pur mantenendosi su livelli ancora elevati (0,53 di tasso d'occupazione e 49.800 notti prenotate), la domanda è entrata in una fase di contrazione che è proseguita in autunno e si è accentuata tra novembre (0,30 e 27.200) e dicembre (0,28 e 26.600) (figure 25 e 26). Inoltre, si è registrato un calo contestuale delle notti medie per unità e un ADR più contenuto (figura 27).



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

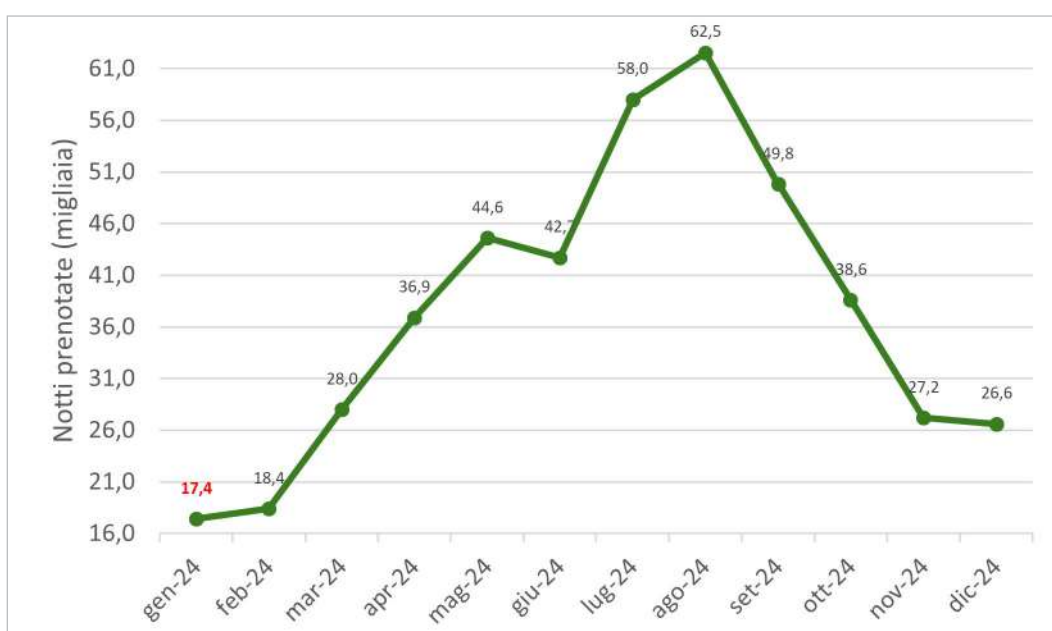


Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

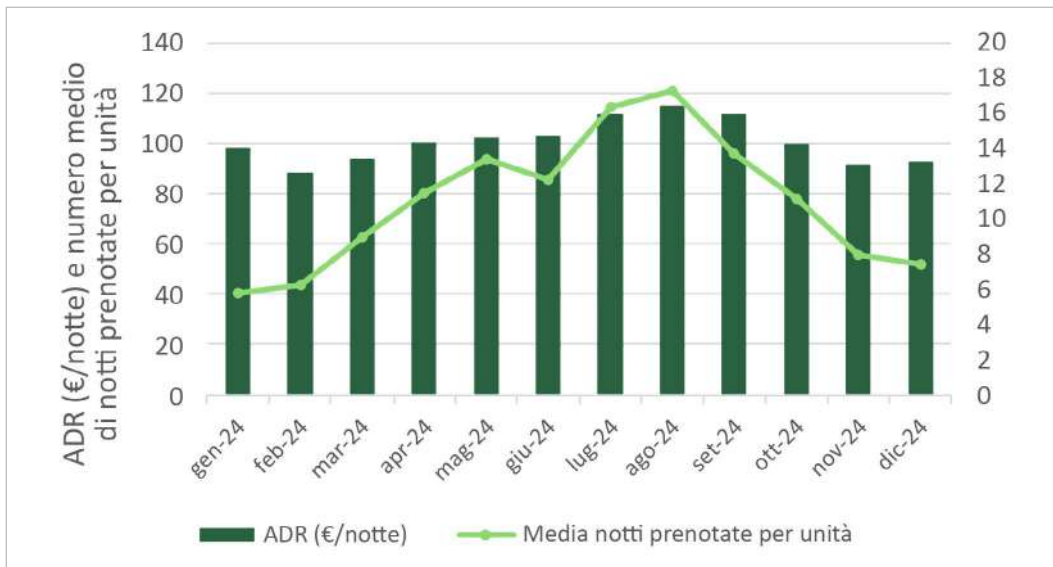


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024

The page features several large, overlapping geometric shapes in two shades of green: a dark forest green and a light lime green. These shapes are positioned in the top-left, top-right, and bottom-left corners, creating a modern, abstract background.

PARTE 2

Airbnb nell'area metropolitana
di Genova



2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nota terminologica

- **Mercato centrale (CM):** si riferisce al capoluogo metropolitano del sistema locale del lavoro (SLL) di riferimento (Genova).
- **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 somma dei due mercati precedenti.

L'analisi comparativa tra il Comune di Genova (CM), altri comuni dell'area metropolitana (OM) e il sistema locale del lavoro⁶ (SLL) evidenzia una crescita generalizzata e strutturalmente coerente dell'intero mercato degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024. Nel capoluogo genovese (CM) gli annunci sono passati da 2.649 a 5.025 unità (+90%), mentre negli altri comuni dell'area metropolitana (OM) l'incremento è stato ancora più marcato in termini relativi (+100%, da 442 a 887 unità). Complessivamente, il dato del SLL (CM + OM) è cresciuto del 91% (da 3.091 a 5.912 annunci). La dinamica segnala una progressiva diffusione territoriale del fenomeno oltre il perimetro municipale, pur mantenendo Genova una posizione nettamente dominante in termini assoluti. Anche sul versante della domanda la traiettoria è stata fortemente espansiva: le notti prenotate nel capoluogo ligure sono cresciute del 209% (da 146.928 a 453.905), del 198% nei comuni OM e del 208% nel SLL nel suo complesso. L'incremento del numero medio di notti per annuncio (+63% nel CM; +48% negli OM) e del tasso di occupazione (+68% nel CM; +76% negli OM) evidenzia un miglioramento strutturale delle performance, particolarmente intenso nei comuni metropolitani esterni al capoluogo. Un elemento distintivo riguarda

⁶ I sistemi locali del lavoro sono unità territoriali individuate dall'ISTAT, i cui confini vengono stabiliti sulla base dei flussi di spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati in occasione dei censimenti, indipendentemente dall'articolazione amministrativa del territorio.

l'ADR: nei comuni OM le tariffe risultano sistematicamente più elevate rispetto al capoluogo (149 contro 104 €/notte nel 2024), con una crescita del 62% nel periodo considerato (+49% nel capoluogo). Ciò suggerisce un posizionamento di mercato differenziato, verosimilmente legato alla prossimità alle località costiere o ad alta attrattività paesaggistica. La combinazione tra aumento dei volumi e incremento dei prezzi si è tradotta in una forte espansione dei ricavi: +357% a Genova, +376% nei comuni OM, +360% nel SLL nel suo complesso. Nel 2024 il giro d'affari complessivo del sistema locale superava i 55 milioni di euro, di cui 47 milioni generati nel solo capoluogo. Nel complesso, la tabella 7 mostra un mercato che, pur restando fortemente centrato su Genova, ha conosciuto un processo di estensione metropolitana e di consolidamento economico, con una crescente capacità di estrazione di valore sia nel centro urbano sia nei comuni periferici.

Variabile	Genova (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	2.649	5.025	+89,7%	442	887	+100,1%	3.091	5.912	+91,3%
Posti letto	9.070	18.970	+109,2%	1.898	3.675	+93,6%	10.968	22.645	+106,5%
Notti prenotate	146.928	453.905	+208,9%	18.227	54.280	+197,8%	165.155	508.185	+207,7%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	55,5	90,3	+62,7%	41,2	61,2	+48,5%	53,4	85,9	+61%
Tasso di occupazione medio	0,25	0,42	+68,0%	0,17	0,30	+76,5%	0,24	0,40	+66,7%
ADR (€/notte)	70	104	+48,6%	92	149	+62,0%	80	120	+50,0%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	3.800	9.378	+146,8%	3.647	9.260	+153,8%	3.777	9.332	+147,1%
Ricavi totali (mln, €)	10,3	47,1	+357,3%	1,7	8,1	+376,5%	12,0	55,2	+360,0%

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

La distribuzione territoriale degli annunci nei comuni dell'area metropolitana genovese (OM) evidenzia una geografia fortemente selettiva del fenomeno. Nel 2024 i comuni con il maggior numero di annunci si concentrano lungo le direttrici costiere del Ponente e del Levante (figura 28). Tra i casi più rilevanti emergono Arenzano (270 annunci), Sori (135), Bogliasco (124) e Cogoleto (110), mentre nei comuni dell'entroterra i valori restano più contenuti in termini assoluti (ad esempio, Torriglia 19 annunci; Valbrevenna 26). Tuttavia, se si considera l'incidenza rispetto alla popolazione residente, il quadro cambia. I comuni di piccola dimensione presentano

densità di annunci superiore a quella di centri più grandi. È il caso di Valbrevenna e Sori (3,4 annunci ogni 100 abitanti). In tali contesti, l'impatto potenziale sul mercato abitativo locale può risultare più significativo, nonostante i numeri assoluti siano inferiori rispetto a quelli dei comuni costieri più grandi. La mappa suggerisce dunque una localizzazione territoriale del fenomeno Airbnb che segue la dinamica del turismo costiero balneare, concentrandosi su volumi elevati di annunci nei comuni della riviera, integrati funzionalmente con Genova. Accanto a ciò, emerge una dinamica di carattere locale che interessa i piccoli comuni montani dell'entroterra, demograficamente marginali.

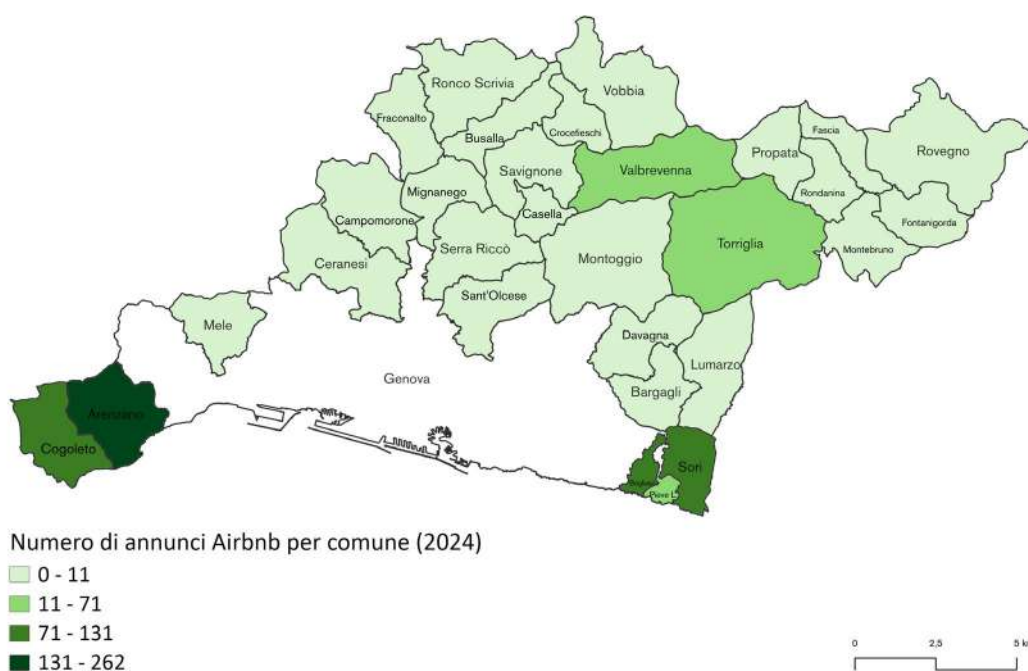


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune esterno al capoluogo (OM), anno 2024

Un breve approfondimento su tre comuni del sistema locale del lavoro genovese permette di indagare da vicino l'incidenza del fenomeno Airbnb in tre realtà eterogenee dal punto di vista della geografia e della morfologia del territorio ligure e cioè due comuni costieri (Arenzano sulla riviera di Ponente e Sori su quella di Levante), ed uno dell'entroterra vallivo (Valbrevenna).

Variabile	Valbrevenna			Arenzano			Sori		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	15	26	+73%	107	270	+152%	51	135	+165%
n° annunci ogni 100 abitanti	1,9	3,4	+79%	0,9	2,4	+155%	1,2	3,4	+183%
Notti prenotate	303	1.358	+348%	4.693	14.770	+217%	3.034	9.912	+227%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	20	52	+158%	44	54,7	+25%	59	73	+23,4%
Posti letto	52	90	+73%	498	1.148	+130,5%	211	566	+168,2%
ADR (€/notte)	63,2	66,7	+5,5%	102,4	145,2	+41,8%	111	154,4	+39,1%
Tasso di occupazione	0,1	0,2	100%	0,2	0,3	100%	0,2	0,3	+50%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	1.108	3.068	+177%	4.469	8.536	+91%	6.498	10.404	+60,1%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Valbrevenna, Arenzano e Sori, 2017-2024

Tra il 2017 e il 2024, tutti gli indicatori di performance degli annunci Airbnb nei tre comuni hanno registrato una crescita significativa, segnalando una progressiva strutturazione del mercato degli affitti brevi in contesti eterogenei che circondano l'area metropolitana genovese (tabella 8). Nel complesso, la dinamica espansiva ha riguardato sia la dimensione dell'offerta sia l'intensità d'uso. A Valbrevenna l'aumento è stato evidente soprattutto sul versante della domanda: le notti prenotate sono cresciute in modo marcato, passando da 303 a 1.358 (+348%). Parallelamente, il numero medio di notti prenotate per annuncio è più che raddoppiato (+158%), mentre il tasso di occupazione è raddoppiato (+100%) e i ricavi medi annui per annuncio sono aumentati sensibilmente (+177%). L'ADR cresce invece in misura contenuta (+5%), suggerendo che il miglioramento delle performance sia dovuto soprattutto a un maggiore utilizzo delle unità più che a un incremento dei prezzi, diversamente da quanto osservato per il capoluogo metropolitano.

Arenzano presenta una dinamica di crescita molto pronunciata dell'offerta: il numero di annunci è passato da 107 a 270 (+152%) e i posti letto sono più che raddoppiati, da 498 a 1.148. L'espansione si è accompagnata a un forte incremento delle notti prenotate (+217%), mentre l'intensità media di utilizzo è cresciuta più moderatamente (+25%). Rilevante è stato anche l'aumento dell'ADR (+42%) e dei ricavi medi per annuncio (+91%), con un tasso di occupazione che è passato dal 0,2 al 0,3.

A mostrare l'incremento relativo più marcato nella diffusione dell'offerta è Sori: gli annunci sono cresciuti da 51 a 135 (+165%) e la loro incidenza sulla popolazione è aumentata in modo netto (da 1,2 a 3,4 annunci ogni 100 abitanti; +183%). Anche qui le performance sono migliorate in modo consistente: le notti prenotate sono passate da 3.034 a 9.912 (+227%) e i posti letto saliti da 211 a 566 (+168%). L'ADR è cresciuto sensibilmente (+39%) e i ricavi medi annui per annuncio sono aumentati (da 6.498 a 10.404 euro; +60%), mentre il tasso di occupazione è passato da 0,2 a 0,3 (+50%).

Il confronto con i valori medi della città di Genova (figura 29) evidenzia come i tre comuni selezionati, pur in forte crescita, mantengano caratteristiche differenti rispetto al capoluogo: la scala dell'offerta resta incomparabilmente più contenuta (Genova 5.025 unità nel 2024), e l'intensità di utilizzo risulta mediamente più bassa (le notti per annuncio sono inferiori rispetto a Genova, che raggiunge 90), così come il tasso di occupazione (0,2–0,3 contro 0,4). Al tempo

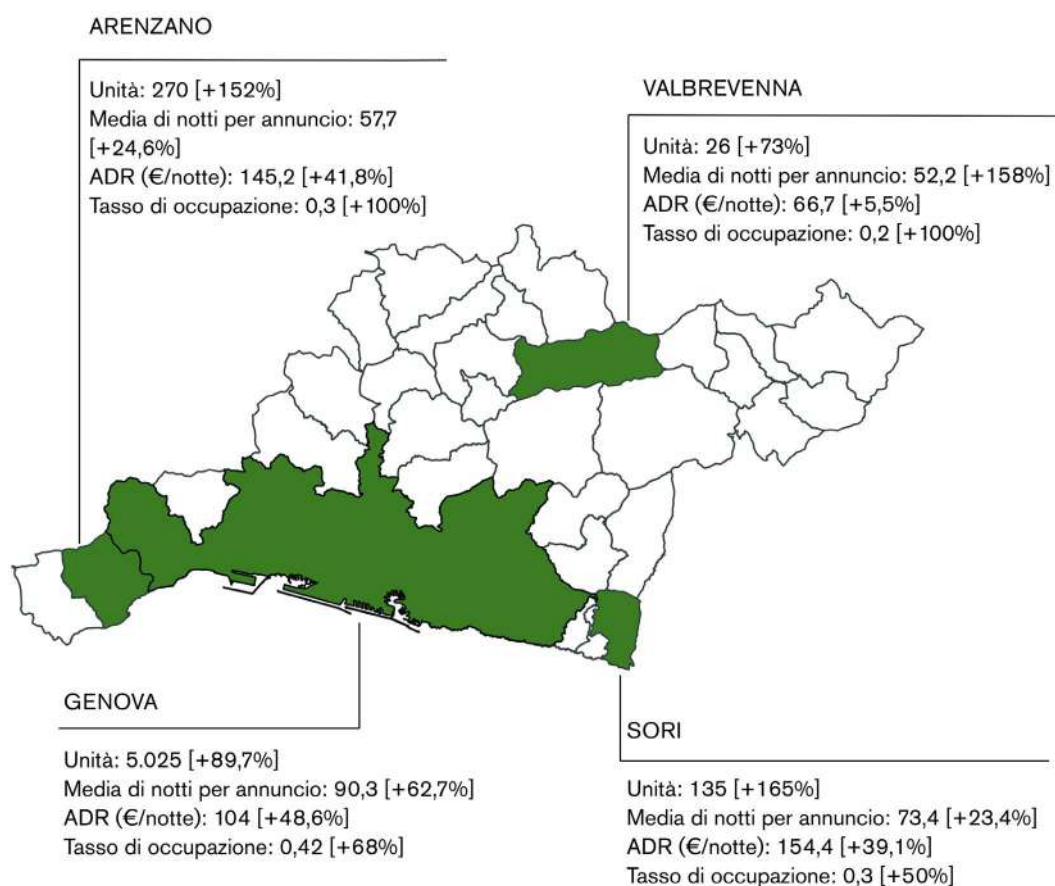


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Genova, 2017-2024

stesso, nei comuni costieri (Arenzano e Sori) l'ADR è nettamente superiore alla media cittadina, suggerendo un posizionamento di mercato più "alto" e una domanda orientata a soggiorni di valore. Nel complesso, questi casi mostrano come, nel periodo 2017–2024, il fenomeno Airbnb si sia intensificato non solo nel capoluogo, ma anche in contesti periferici e turistici dell'area metropolitana, con effetti potenziali (da approfondire) sulla specializzazione dell'offerta locale e sulle dinamiche economiche e residenziali dei comuni coinvolti.

2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA GENOVESE?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nei comuni dell'area metropolitana esterni al capoluogo (OM) erano 561, mentre nel sistema locale del lavoro (SLL) genovese, nel suo complesso, erano 3.311. A Genova il mercato risultava fortemente caratterizzato dalla predominanza numerica degli *small host*. Nei comuni esterni al capoluogo (OM) questi rappresentavano il 76% del totale, mentre nel SLL la loro incidenza risultava ancora più elevata, pari all'81%. I *medium host* costituivano il 13% degli operatori nei comuni metropolitani (OM) e il 13% nell'intero SLL. I *large host*, pur rappresentando una quota minoritaria, raggiungevano l'11% nei comuni metropolitani (OM) e il 6% nel SLL.

Se lo sguardo si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di unità gestite, la struttura del mercato appare meno frammentata. Nei comuni metropolitani (OM), su un totale di 887 unità, il 53% era gestito da *small host*, il 21% da *medium host* e il 25% da *large host*. Nel SLL, dove le unità complessive erano 5.912, la distribuzione risultava pari al 51% per gli *small host*, al 24% per i *medium host* e al 25% per i *large host*. Appare dunque evidente come, pur rappresentando solo l'11% degli *host* nei comuni metropolitani (OM) e il 6% nel SLL, i *large host* controllassero circa un quarto dell'offerta complessiva in entrambi i contesti territoriali.

La dinamica di concentrazione emerge con ancora maggiore chiarezza se si considerano i ricavi complessivi del 2024. Nei comuni metropolitani (OM), a fronte di un giro d'affari pari a 8 milioni di euro, gli *small host* intercettavano il 46% dei ricavi totali, i *medium host* il 22% e i *large host* il 32%. Nel SLL, su un totale di 55 milioni di euro, la distribuzione risultava pari al 45% per gli *small host*, al 26% per i *medium host* e al 29% per i *large host*. Anche in questo caso emerge con chiarezza la divaricazione tra il peso numerico e la capacità di generare valore: una quota relativamente ridotta di operatori intercetta una quota molto significativa dei ricavi complessivi.

La figura 30 mostra pertanto una struttura che, pur mantenendo una base ampia di piccoli gestori, mostra segnali coerenti con un processo di progressiva concentrazione e professionalizzazione descritto nelle pagine precedenti. Nei comuni metropolitani (OM) i *large host* (l'11% del totale) controllavano il 25% delle unità e generavano il 32% dei ricavi; nell'intero SLL i *large host* (il 6% del totale) gestiscono il 25% delle unità e generavano il 29% dei ricavi. Il mercato appare dunque formalmente diffuso ma sostanzialmente polarizzato, con una crescente asimmetria tra la distribuzione degli operatori e quella del valore economico prodotto.

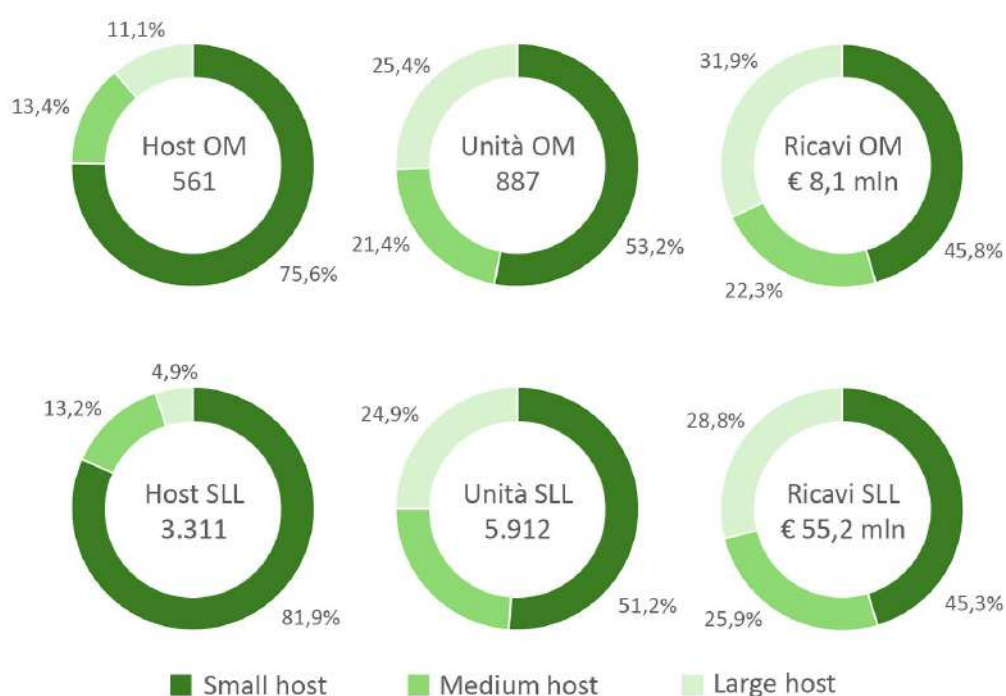


Figura 30 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024



APPENDICE 1

Genova e il suo sistema locale
del lavoro



Genova è al centro di un sistema locale del lavoro (SLL) che comprende, oltre al capoluogo, trenta comuni dell'area metropolitana, che si estende per un totale di 908 kmq, includendo sia la fascia costiera sia una parte consistente dell'entroterra (figura A.1). Il territorio del SLL risulta quindi caratterizzato dalla compresenza di comuni costieri e maggiormente urbanizzati (in continuità con l'area genovese) e di comuni interni, spesso più periferici e meno densamente popolati, distribuiti lungo le principali valli dell'entroterra. Dai primi anni del duemila, la popolazione residente nell'intero territorio del SLL è diminuita di 53.969 unità, passando da 703.883 persone censite nel 2001 a 649.914 nel 2021. È interessante notare come la quasi totalità della popolazione nel SLL si concentra nel comune di Genova (561.203 abitanti nel 2021) mentre i comuni più popolosi dopo il capoluogo ligure registrano numeri estremamente più bassi (Arenzano 11.163, Cogoleto 8.603, Serra Riccò 7.615). Diversamente da quanto avviene in altre città metropolitane italiane, nel caso di Genova il sistema locale del lavoro è, in termini amministrativi, più piccolo rispetto a quello della città metropolitana. Infatti, la Città Metropolitana di Genova include 67 Comuni contro i 30 del sistema locale del lavoro. In particolare, tutta l'area del Chiavarese e numerose zone dell'entroterra non rientrano nel SLL di Genova. I motivi sono diversi: per il Chiavarese, la dinamicità del mercato del lavoro locale fa sì che vi sia una minore dipendenza dal capoluogo ligure, mentre per le aree dell'entroterra,

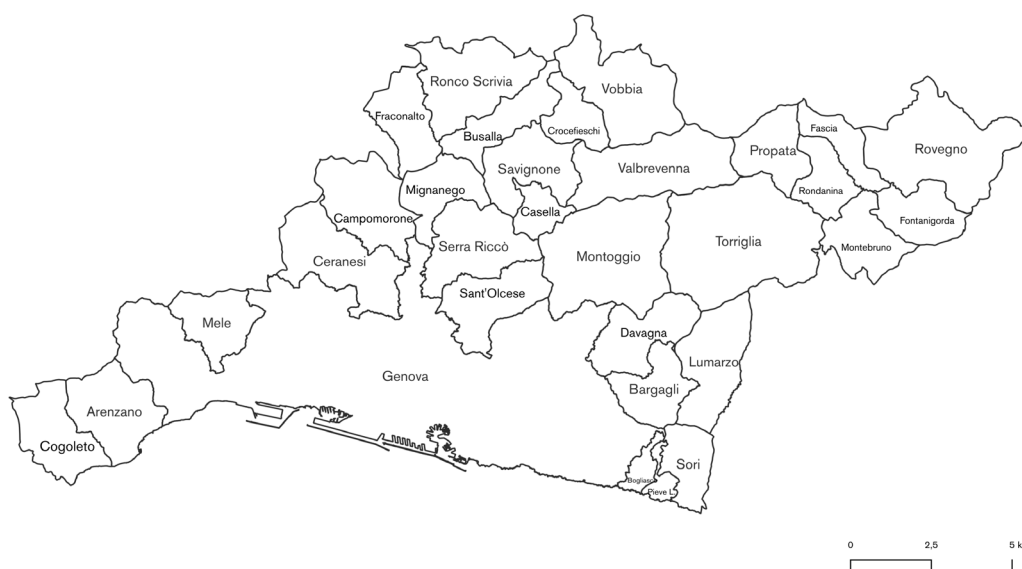


Figura A.1 – Il sistema locale del lavoro di Genova

l'elevato numero di persone non appartenenti alla forza lavoro e le carenze infrastrutturali rendono questi territori meno interconnessi con Genova.

Dal punto di vista del mercato del lavoro, l'andamento dei principali indicatori evidenzia dinamiche non lineari nel periodo osservato. Il tasso di disoccupazione è cresciuto progressivamente fino alla prima metà degli anni 2010, con un picco attorno al 2014 (oltre il 10%), per poi ridursi gradualmente negli anni successivi, fino a collocarsi nuovamente su valori più contenuti nel 2022 (figura A.2). In parallelo, il tasso di occupazione ha presentato oscillazioni moderate fino

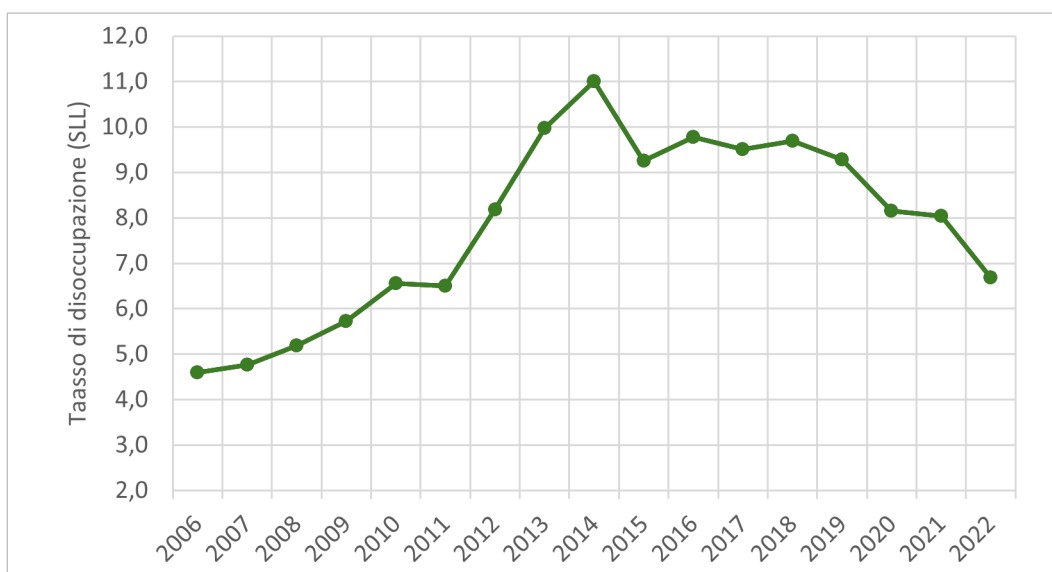


Figura A.2 – Tasso di disoccupazione, SLL di Genova, 2006-2022

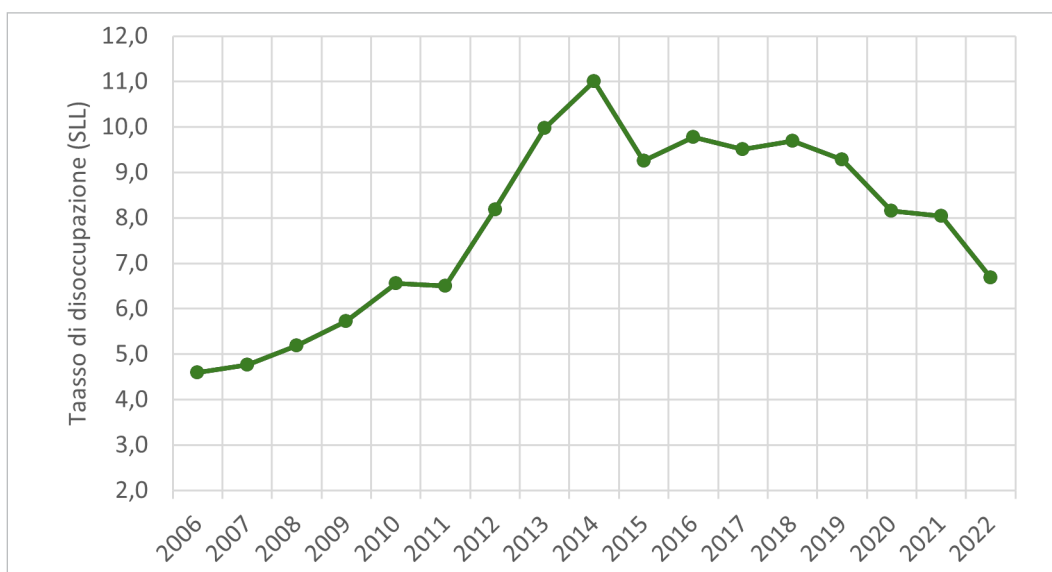


Figura A.3 – Tasso di occupazione, SLL di Genova, 2006-2022

alla metà del decennio 2010, seguite da una fase di crescita più evidente nella parte finale della serie, con un incremento netto tra 2018 e 2022 (figura A.3). Nel complesso, i due indicatori restituiscono un quadro in cui la fase di maggiore criticità occupazionale si concentra nei primi anni 2010, mentre negli anni più recenti emerge un parziale rafforzamento delle condizioni del mercato del lavoro locale.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, il Comune di Genova evidenzia una forte eterogeneità spaziale, con una netta distinzione tra le porzioni centrali e costiere e le aree più periferiche e collinari (figura A.4). La distribuzione delle fasce OMI riflette la configurazione della struttura urbana lineare della città e la coesistenza di sub-mercati immobiliari molto differenziati, legati alla prossimità al centro, al *waterfront* e alle principali direttrici di accessibilità. In particolare, la fascia B corrisponde alle aree a maggiore attrattività e centralità delle funzioni, come il centro storico, mentre le fasce C e D interessano ampie porzioni del tessuto residenziale consolidato. La fascia E interessa una porzione poco estesa del territorio comunale, mentre la fascia R si estende prevalentemente nelle porzioni più esterne e meno dense.

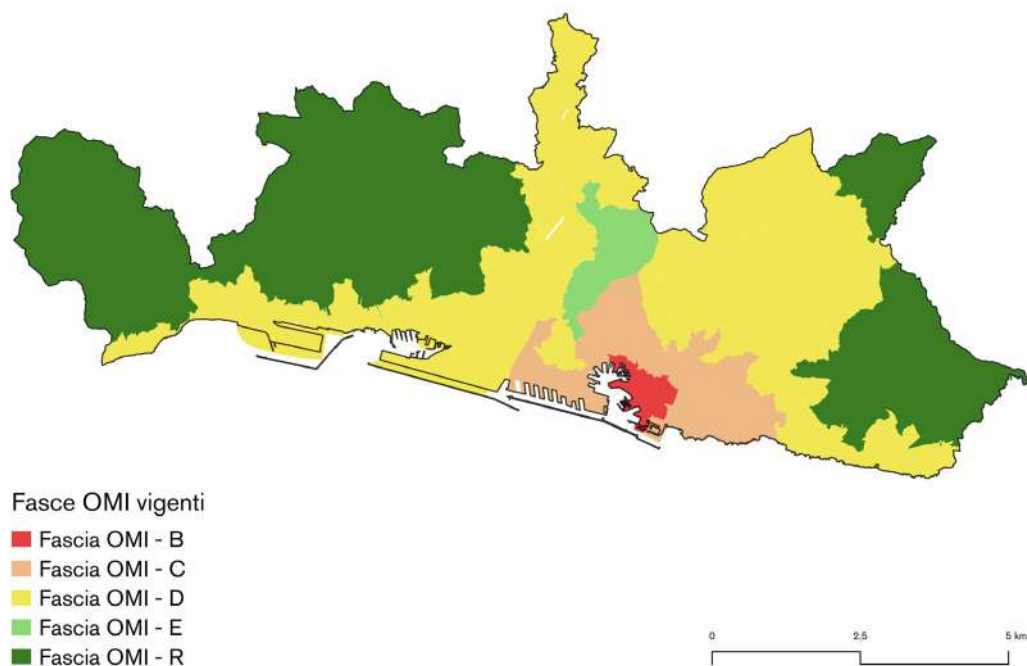


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, Comune di Genova

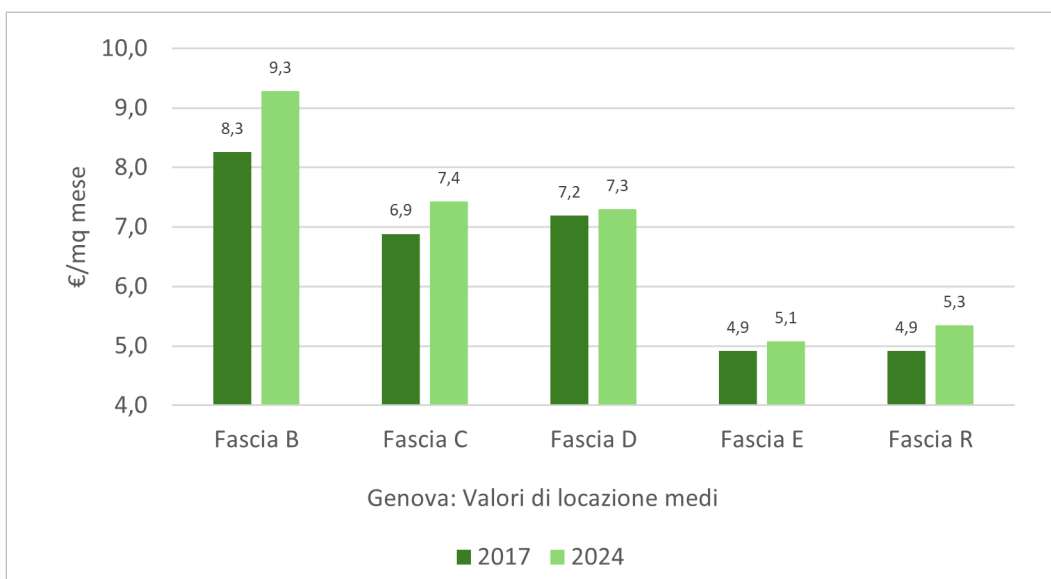


Figura A.5 – Valori medi di locazione per fascia OMI, Comune di Genova, 2017-2024

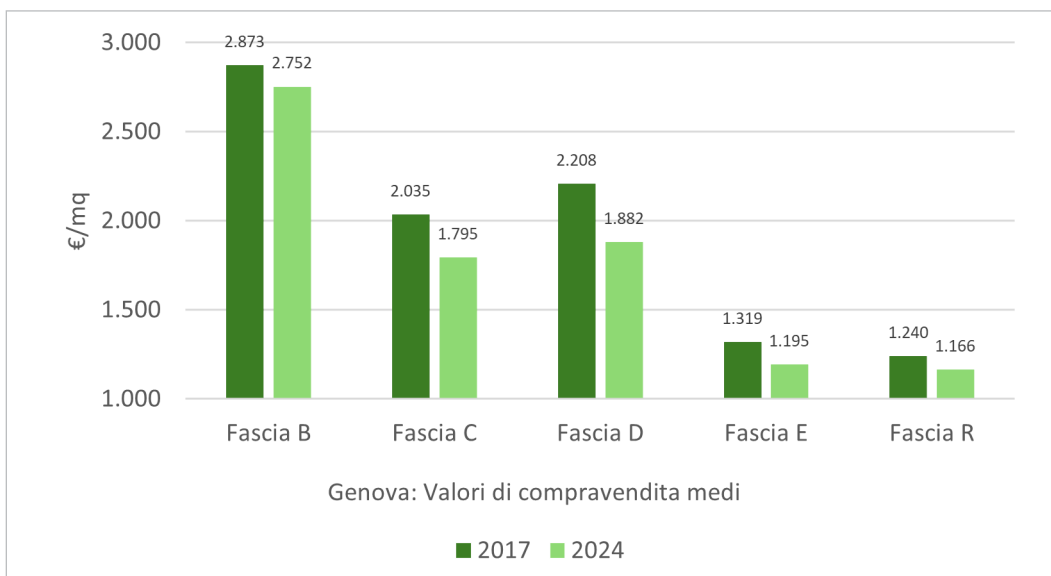


Figura A.6 – Valori medi di compravendita per fascia OMI, Comune di Genova, 2017-2024

A Genova, dal 2017 i canoni di locazione sono generalmente aumentati in tutte le fasce individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare, le aree centrali e semicentrali, corrispondenti alle fasce B, sono state interessate da incrementi più elevati (+12% rispetto al 2017), a fronte di variazioni più contenute nel resto del territorio, ad esempio +1,4% nella Fascia D, che occupa gran parte del territorio comunale. Diverso è il caso della compravendita, un ramo caratterizzato principalmente da una diminuzione dei valori. Le fasce B e C,

riconducibili alle porzioni più pregiate e centrali, hanno entrambe riportato decrementi medi nell'ordine del 4% e del 12% rispetto al 2017. Ciò sembra suggerire la presenza di una domanda abitativa prevalentemente temporanea, che trova risposta nel mercato della locazione e spinge la dinamica dei prezzi al rialzo. Dall'altro lato, tuttavia, tale domanda non mostra segnali di radicamento di lungo periodo nel territorio genovese. Il decremento dei prezzi di compravendita potrebbe infatti indicare l'esistenza di un surplus di offerta di abitazioni, risultato della combinazione tra due processi: da un lato, la bassa attrattività per nuovi residenti, dall'altro, il continuo declino demografico.

The page features several large, overlapping geometric shapes in two shades of green: a dark forest green and a light lime green. These shapes are positioned in the top-left, top-right, and bottom-left corners, creating a modern, abstract background.

APPENDICE 2

La distribuzione spaziale degli
host a Genova



PIAZZA
SANTA BRIGIDA

L'ultima parte del presente report si focalizza sulla trasformazione spaziale dell'offerta di Airbnb a Genova nel periodo 2017–2024 con particolare riferimento alla localizzazione degli annunci gestiti da *small*, *medium* e *large host*⁷. L'obiettivo è comprendere se l'espansione dell'offerta fin qui descritta segua una logica puramente diffusiva o, al contrario, presenti segnali di selettività territoriale e di concentrazione distinguendo per le varie categorie di *host*. L'osservazione di queste trasformazioni tiene conto dell'andamento dei flussi turistici nel Comune di Genova attraverso due indicatori: il numero degli arrivi, ossia il numero di turisti italiani e stranieri registrati presso una struttura ricettiva, e il numero di presenze, ossia il numero totale di notti prenotate dagli stessi. Entrambi gli indicatori sono forniti dalla Regione Liguria nell'ambito delle attività dell'Osservatorio turistico regionale⁸.

Tra il 2017 e il 2024, il numero complessivo di arrivi nel territorio genovese è passato da 879.092 a 1.039.390 unità, con una variazione pari a +18% (figura B.1). Dopo la contrazione registrata durante la fase pandemica, durante la quale il numero di arrivi è sceso a 363.469 nel 2020, il sistema turistico ha mostrato una ripresa già nel 2021 (630.995 arrivi), consolidando la tendenza negli anni successivi. La traiettoria degli arrivi suggerisce un aumento strutturale della domanda turistica che sembra aver costituito il presupposto principale per l'espansione e la riorganizzazione dell'offerta di affitti brevi sin qui descritta. In merito alla cittadinanza dei turisti arrivati a Genova, i dati mostrano una sostanziale omogeneità tra italiani e stranieri, ad eccezione del 2020, anno in cui le restrizioni dovute alla pandemia da COVID-19 hanno condizionato notevolmente i flussi dall'estero.

Analoga dinamica si osserva rispetto al numero di presenze, che è passato da 1.862.584 nel 2017 a 2.300.209 unità nel 2024, con una variazione complessiva pari a +23% (figura B.2). Anche in questo caso, la flessione pandemica che ha portato ad una contrazione del numero di pernottamenti (pari a 916.343 nel 2020) è stata seguita da una fase di recupero progressivo

⁷ La definizione di *small*, *medium* e *large host* adottata in questa analisi differisce da quella utilizzata in precedenza. In base ai dati disponibili, si considerano *small* gli *host* con 1 unità, *medium* quelli con 2–5 unità e *large* quelli con 6 o più unità.

⁸ I dati presentati nelle figure B.1 e B.2 si riferiscono ai movimenti turistici rilevati dalla Regione Liguria nell'ambito delle attività dell'Osservatorio turistico regionale e sono disponibili al link seguente: <https://www.regione.liguria.it/homepage-turismo/cosa-cerchi/osservatorio-turistico-regionale/analisi-del-movimento-turistico.html> (ultima consultazione il 18 marzo 2026).

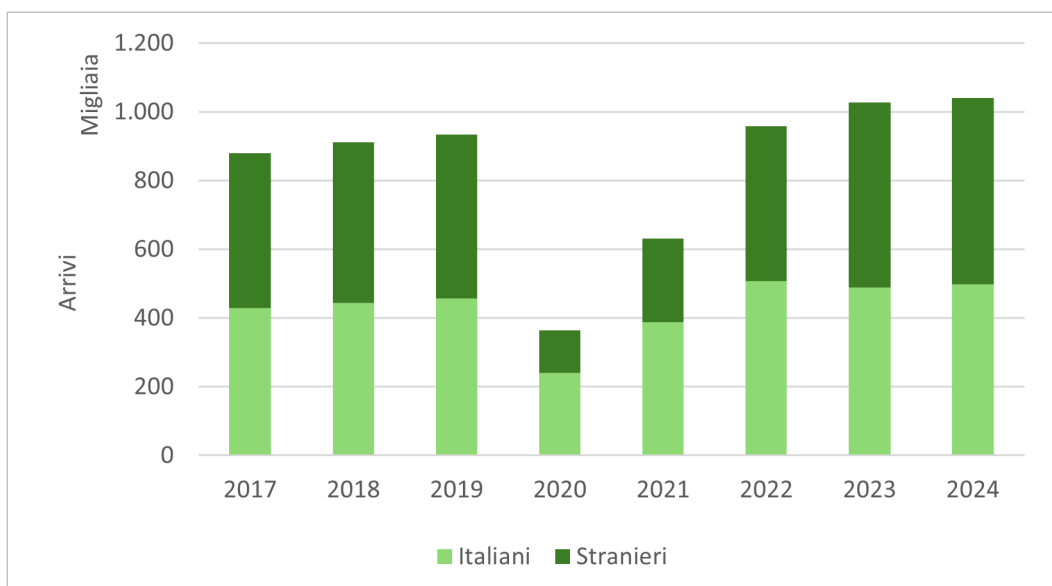


Figura B.1 - Flussi turistici nel Comune di Genova: numero di arrivi (Fonte: Osservatorio turistico regionale, Regione Liguria).

e da una nuova espansione nel biennio 2023–2024. L'incremento delle presenze (unitamente alla crescita dell'ADR e dei tassi di occupazione analizzati nel corpo del rapporto sulla base dei dati Airbnb) suggerisce una trasformazione qualitativa della domanda, orientata verso soggiorni di maggiore durata.

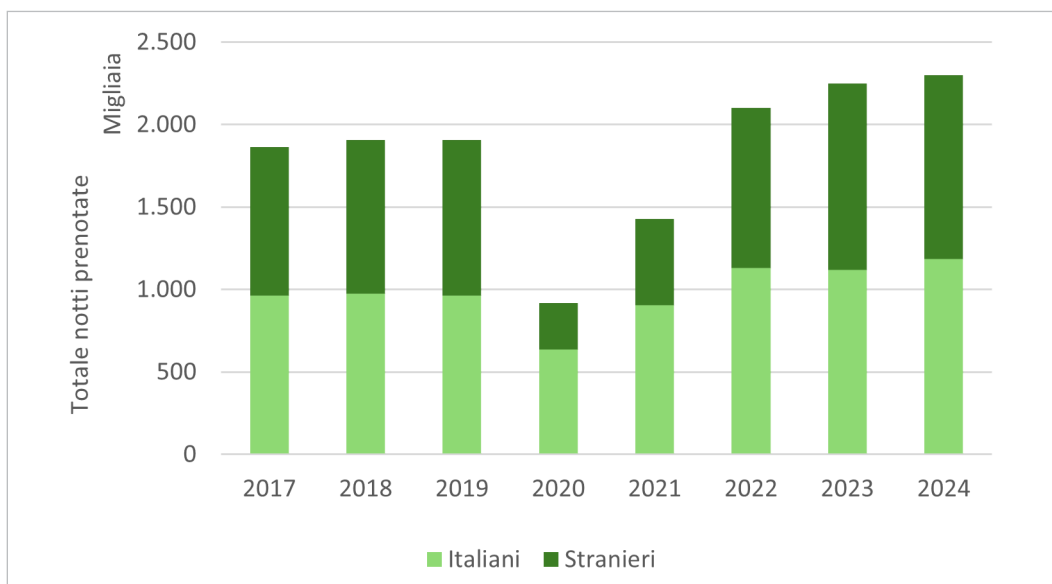


Figura B.2 - Flussi turistici nel Comune di Genova: numero totale di notti prenotate. (Fonte: Osservatorio turistico regionale, Regione Liguria).

Nel complesso, le figure B.1 e B.2 delineano un contesto di rafforzamento strutturale della pressione turistica, che costituisce la cornice entro cui si colloca la ridefinizione spaziale dell'offerta di Airbnb. Osservando la distribuzione spaziale della variazione di densità degli annunci riconducibili agli *small host* (figura B.3), si evidenzia un incremento diffuso lungo l'asse costiero urbano, con particolare concentrazione nelle aree centrali e semicentrali. Le classi più elevate di crescita (27–64 e 64–102 annunci/km²) si concentrano prevalentemente nei quartieri del centro storico e nelle porzioni immediatamente adiacenti al *waterfront*. L'incremento appare dunque consistente e coerente con la tradizionale geografia turistica della città. Le aree collinari e dell'entroterra mostrano invece variazioni più contenute, con valori compresi prevalentemente tra 0 e 27 annunci/km², alternati a valori negativi. Queste ultime sembrano in particolare interessare le aree centrali e semicentrali a ridosso del centro storico, segnando processi di discontinuità territoriale rispetto alle variazioni in positivo registrate nelle stesse zone. Nel complesso, per gli *small host* si osserva una logica espansiva ancora relativamente capillare, che segue la domanda turistica ma non altera in modo radicale la struttura territoriale preesistente.

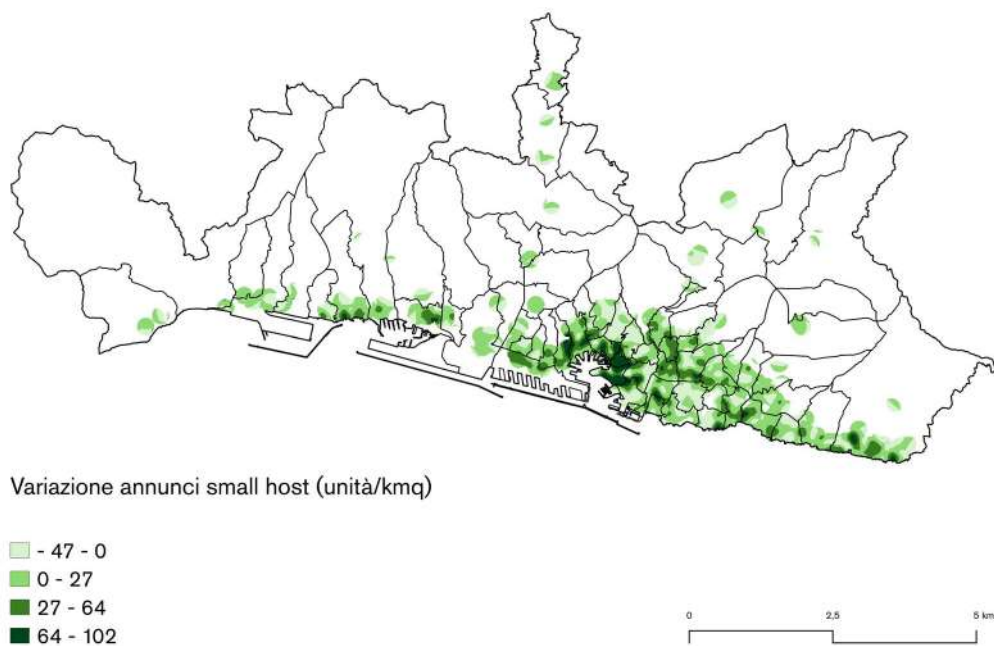


Figura B.3 - *Variazione della densità di annunci Airbnb gestiti da small host (1 unità), (2017-2024)*

Per quanto riguarda i *medium host*, la variazione spaziale degli annunci, confermando la sostanziale stabilità dell'offerta già evidenziata nella prima parte del report. La distribuzione di questi *host* riflette la tendenza generale (figura 16), sviluppandosi prevalentemente lungo le fasce costiere centrali e orientali, con una presenza più discontinua nelle aree occidentali e nelle zone collinari. Infine, la dinamica dei *large host* (figura B.4) presenta tratti decisamente selettivi. Le classi di crescita più elevate (da 126 a 398 annunci/km²) risultano fortemente concentrate nei quartieri centrali e nella fascia costiera orientale. In alcune porzioni del centro storico e nelle aree immediatamente limitrofe si osservano incrementi molto marcati, che indicano una chiara strategia di consolidamento territoriale. A differenza degli *small host*, la crescita dei grandi operatori non appare diffusiva ma nettamente concentrata, coerente con una logica di massimizzazione del rendimento attraverso la selezione delle micro-aree più performanti. A conferma di ciò, parallelamente ai fenomeni di concentrazione, si osserva anche una tendenza opposta: la diminuzione della densità di annunci nelle aree limitrofe al centro storico, considerate evidentemente di minore prestigio e attrattività per il target turistico. Questa lettura del fenomeno è ulteriormente suffragata dal fatto che le zone periferiche e collinari risultano sostanzialmente marginali rispetto alla dinamica di espansione di Airbnb.

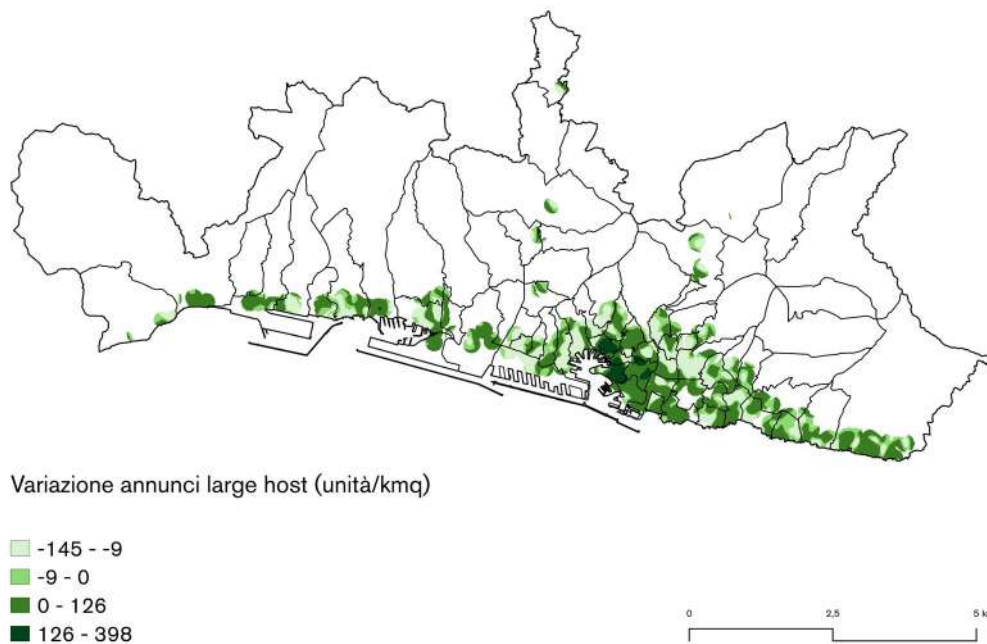
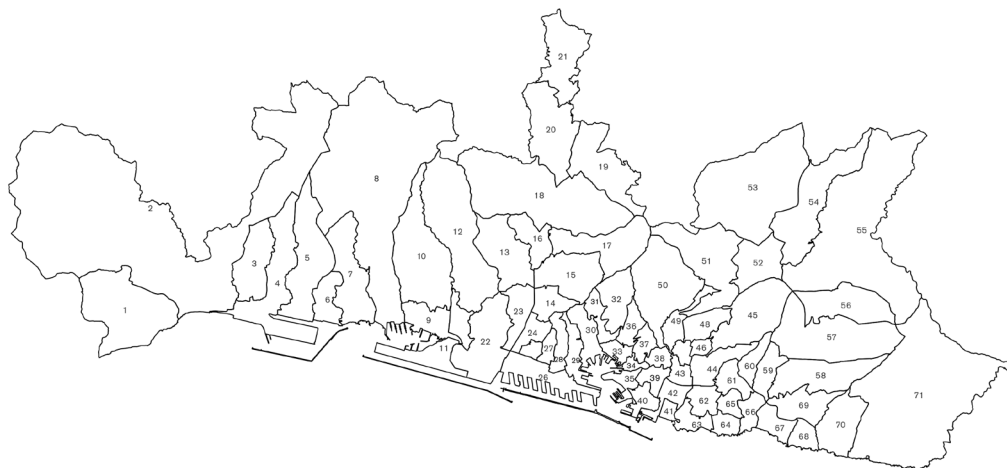


Figura B.4 - Variazione della densità di annunci Airbnb gestiti da large host (oltre 6 unità), (2017-2024)



1 Crevari	13 Borzoli Est	25 S. Gaetano	37 Castelletto	49 Parenzo	61 S. Martino
2 Voltri	14 Certosa	26 Sampierdarena	38 Manin	50 S. Pantaleo	62 Albaro
3 Ca Nuova	15 Rivarolo	27 Belvedere	39 S. Vincenzo	51 Montesignano	63 S. Giuliano
4 Palmaro	16 Teglia	28 S. Bartolomeo	40 Carignano	52 S. Eusebio	64 Lido
5 Prà	17 Begato	29 Angeli	41 Foce	53 Molassana	65 Puggia
6 Castelluccio	18 Bolzaneto	30 S. Teodoro	42 Brignole	54 Doria	66 Sturla
7 Pegli	19 Morego	31 Lagaccio	43 S. Agata	55 Prato	67 Quarto
8 Multedo	20 S. Quirico	32 Oregina	44 S. Fruttuoso	56 Bavari	68 Quartara
9 Sestri	21 Pontedecimo	33 Prè	45 Quezzi	57 S. Desiderio	69 Castagna
10 S. Giovanni Batt.	22 Cornigliano	34 Maddalena	46 Fereggiano	58 Apparizione	70 Quinto
11 Calcinara	23 Campi	35 Molo	47 Marassi	59 Borgoratti	71 Nervi
12 Borzoli Ovest	24 Campasso	36 S. Nicola	48 Forte Quezzi	60 Chiappeto	

Figura C.1 – Unità urbanistiche del Comune di Genova



**Politecnico
di Torino**

Future
Urban Legacy
Lab