



# **CHI GESTISCE AIRBNB A VENEZIA (E DINTORNI)?**

---

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



# **CHI GESTISCE AIRBNB A VENEZIA (E DINTORNI)?**

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

# CHI GESTISCE AIRBNB A VENEZIA (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

Matteo Basso (Università luav di Venezia)

### Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Testo: Matteo Basso (Università luav di Venezia) e Gianfranco Pozzer (Università luav di Venezia), con Giacomo-Maria Salerno (Università degli Studi di Siena)

Analisi dei dati: Matteo Basso (Università luav di Venezia), Gianfranco Pozzer (Università luav di Venezia)

Grafici e tabelle: Matteo Basso (Università luav di Venezia), Giacomo-Maria Salerno (Università degli Studi di Siena)

Cartografie: Gianfranco Pozzer (Università luav di Venezia)

### Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

### Proprietà dei dati

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

### Immagine di copertina

Matteo Basso (Università luav di Venezia)

### Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

### Come citare questo rapporto:

Basso M., Pozzer G., Salerno G., (2026). "Chi gestisce Airbnb a Venezia (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 Attribution 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 Venezia**

Con 11.322 annunci disponibili su Airbnb (il 74,14% dei quali relativi a intere abitazioni) Venezia era, nel 2024, il quinto comune in Italia in termini di diffusione della piattaforma di affitti brevi a scopo turistico, con una crescita dell'11,93% rispetto al 2017. A crescere nel periodo analizzato è stato anche il numero di notti complessive prenotate tramite la piattaforma, passate dagli 1.092.554 milioni del 2017 agli 1.670.946 milioni del 2024 (+52,94%), in un quadro generale in cui tutte le prestazioni degli annunci sono di fatto migliorate (per esempio, il numero di notti prenotate annualmente per singola unità abitativa è passato da 108 a 148, con un aumento del 36,64%). Tutto ciò si è tradotto nell'incremento dei valori economici generati tramite Airbnb, giunti a 342 milioni nel 2024 (+115,95% rispetto al 2017). A essere aumentati sono stati anche i ricavi per unità e per *host*<sup>1</sup>, cresciuti rispettivamente del 92,93% (da 15.656 euro nel 2017 a 30.205 nel 2024) e del 113,71% (da 36.049 a 77.041 euro). Nonostante l'aumento relativamente contenuto (rispetto ad altre realtà italiane), questi valori sono comunque superiori alla media nazionale: in Italia, infatti, i ricavi medi per singola unità nel 2024 erano pari a 11.700 euro, mentre i ricavi medi per *host* risultavano di poco superiori ai 25.000 euro.

Gli alloggi presenti su Airbnb a Venezia sono gestiti da 4.439 *host* (+1,05% dal 2017, contro un valore medio nazionale di +36%), il 73% dei quali sono *small host*, ossia soggetti che amministrano una o due abitazioni. I *medium host*, che gestiscono fra 3 e 10 abitazioni, sono il 21,90%. I *large host*, ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni, sono il 5,1%, mentre in Italia tale valore si attesta attorno all'1,3%. Il numero di questi ultimi è cresciuto del 43,9% dal

---

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

2017 al 2024, a fronte di una riduzione del 2,8% registrata invece dagli *small host*. Nel 2024, i *large host* controllavano il 33,2% delle abitazioni (nel 2017 tale dato si attestava al 26,20%), con un aumento, nel periodo considerato, del 42,3%. Si noti che la crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Venezia è molto più contenuta rispetto al dato nazionale, pari al 136%, anche se – come confermato dal rapporto tra unità e *host* –, i *large host* hanno già oggi un peso maggiore (16,69, contro un 8,26 registrato, ad esempio, nei comuni limitrofi). Da questo punto di vista, quello veneziano sembra configurarsi come un mercato turistico “maturo” rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello italiano, certamente grande (nel nostro paese, ad esempio, i *large host* intercettavano nel 2024 il 25% delle unità totali), ma con una crescita nel complesso contenuta.

Come nel resto d'Italia, anche a Venezia le prestazioni degli appartamenti gestiti da *large host* sono migliori rispetto a quelle degli appartamenti gestiti da *small host* e *medium host*. Di fatto, tariffe giornaliere in media più alte per le strutture gestite da *large host* si riflettono in ricavi medi per unità superiori in relazione ai grandi “padroni di casa” (il 35,90% dei ricavi totali è detenuto, infatti, da *large host*). Per esempio, nel 2024 ogni appartamento affittato a Venezia su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, 32.544 euro (la media nazionale era di 17.100 €/anno), mentre fruttava “solo” 28.280 euro agli *small host* e 30.081 euro ai *medium host*.

Il fenomeno Airbnb a Venezia mostra comunque una significativa variabilità territoriale a livello di località (raggruppate in sestieri nel caso della città antica in laguna), con una marcata concentrazione dell'offerta nella città lagunare. I sestieri di Cannaregio, San Polo, San Marco e Castello sono caratterizzati dai picchi più elevati di concentrazione degli annunci, registrando valori che si attestano tra le 2.001 e le 4.000 unità per kmq al 2024. La terraferma, al contrario, si caratterizza per valori di densità sensibilmente più contenuti, compresi tra 1 e 100 unità per kmq, con l'unica eccezione del quartiere centrale di Mestre (l'area della stazione ferroviaria), che raccoglie 1.150 annunci, pari a circa il 10% dell'intera offerta cittadina. La variazione assoluta del numero di annunci tra il 2017 e il 2024 evidenzia però incrementi significativi sia nella città antica che in terraferma. L'aumento più rilevante di unità attive si registra nella zona della stazione ferroviaria di Venezia Mestre (+480 unità), oltre che nei sestieri di Castello (+135)

e Cannaregio (+136). Nello stesso periodo, per quanto riguarda la terraferma, gli incrementi percentuali relativi più consistenti, compresi tra il 101% e il 500%, riguardano principalmente il tessuto urbano meno centrale (ad esempio la località Zelarino), a conferma di una progressiva diffusione dell'offerta verso le aree più periferiche di Mestre.

È interessante osservare come alcune delle aree con i maggiori incrementi assoluti di unità attive su Airbnb coincidano con le zone in cui, tra il 2017 e il 2024, i canoni di locazione del mercato immobiliare a scopo residenziale hanno registrato gli aumenti più rilevanti. Nell'area della stazione di Mestre e nel sestiere di Cannaregio, la sovrapposizione tra Airbnb e le zone OMI dell'Agenzia delle Entrate suggerisce una possibile relazione spaziale tra la crescita degli affitti brevi e l'aumento dei canoni di locazione al metro quadro, confermando dinamiche già riscontrate in altre città italiane. La differenza tra le diverse località di Venezia è marcata anche se si prendono in considerazione altri indicatori, come ad esempio la tariffa media giornaliera (ADR). Nel 2024, i valori più elevati (211-282 €/notte) si concentrano nei sestieri centrali della città antica e nell'isola di Torcello. In questi ambiti, ai prezzi elevati si associa tuttavia una crescita contenuta degli annunci Airbnb, segnalando una minore propensione – data la loro saturazione – all'ulteriore investimento nei segmenti di fascia alta. Al contrario, i sestieri con strutture con tariffe più basse, dunque più “economici”, registrano una crescita degli annunci più consistente, indicando uno spostamento degli investimenti verso contesti in cui risulta più agevole ed economicamente conveniente orientare l'offerta verso una domanda sempre più crescente e diversificata. Il quadro dei ricavi medi per annuncio riflette come ovvio la combinazione di tariffe elevate e alti tassi di occupazione, tipica del mercato turistico veneziano. Nel 2024, le aree che registrano i ricavi più elevati – tra 32.552 e 47.159 €/anno – coincidono con i sestieri centrali della città antica. Al contrario, la terraferma presenta ricavi medi annui per annuncio significativamente più contenuti (790-5.718 €/anno), fatta eccezione per alcune zone caratterizzate da buona accessibilità territoriale.

### ***Il fenomeno Airbnb nell'area metropolitana di Venezia***

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a scopo turistico a Venezia è importante non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini municipali: bisogna infatti considerare la scala metropolitana per comprendere le geografie complesse del fenomeno Airbnb. Venezia domina certamente il panorama dei comuni del suo Sistema Locale del Lavoro (SLL) dal punto di vista degli annunci presenti in piattaforma. Tuttavia, tra il 2017 e il 2024, si è verificata una diffusione territoriale piuttosto marcata del fenomeno, testimoniata dal fatto che, se nel 2024 l'88,51% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL riguardava il capoluogo regionale, tale dato era comunque inferiore a quello del 2017, pari a 90,83%.

L'analisi della distribuzione degli affitti brevi a scala di SLL evidenzia una interessante clusterizzazione di unità abitative tra comuni, la cui diffusione è fortemente condizionata da specificità locali, come l'attrattività turistica, ma anche dall'accessibilità territoriale garantita da ferrovia, autostrade, porto e aeroporto, e, più in generale, il trasporto pubblico locale (TPL). Di fatto, a fronte di una progressiva saturazione del fenomeno nel Comune capoluogo (in particolare in città antica), il numero di unità Airbnb ha registrato una crescita particolarmente significativa fuori Venezia – con strutture di più grande dimensione, gestite prevalentemente da *small host* e con tariffe medie notturne più contenute rispetto a quelle della città antica –, mettendo in evidenza una dinamica di “suburbanizzazione” degli affitti brevi che sta generando (e genererà in futuro) nuove eterogenee geografie territoriali.



# **PARTE 1**

---

Airbnb a Venezia



HOTEL  
ARLECCHINO

## 1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi su Airbnb a Venezia erano 11.322<sup>2</sup> (per un totale di 42.781 posti letto complessivi<sup>3</sup>), facendo del capoluogo veneto il quinto comune per numero di annunci in Italia, preceduto da Roma, Milano, Napoli e Firenze. Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024) si è registrato un incremento del numero di annunci dell'11,93% (+1.207 unità), e dei posti letto dell'11,13% (+4.286 unità) (tabella 1)<sup>4</sup>. Tale aumento è molto inferiore a quello italiano: a livello nazionale, infatti, la crescita delle unità nel medesimo periodo si è attestata al 52%.

Anno	Unità attive	Posti letto complessivi	Posti Letto per unità (media)
2017	10.115	38.495	3,81
2018	11.928	45.772	3,84
2019	12.862	49.143	3,82
2020	11.719	44.601	3,81
2021	10.157	38.933	3,83
2022	10.405	39.498	3,80
2023	10.476	39.506	3,77
2024	11.322	42.781	3,78

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

L'arco temporale esaminato comprende anche il periodo pandemico, nel corso del quale si è assistito a una diminuzione del numero di alloggi presenti su Airbnb (con un picco verso il basso registrato nel corso del 2021, con 10.157 unità attive a Venezia e 38.933 posti letto,

---

<sup>2</sup> L'88,51% delle unità del relativo Sistema Locale del Lavoro (SLL) è localizzato a Venezia. Tale quota, tuttavia, si è progressivamente ridotta a partire dal 2017, segno di un rafforzamento delle localizzazioni negli altri comuni del SLL. Il Comune di Venezia "concentra", nel 2024, l'88,33% dei posti letto complessivi del SLL. In questo report, per comuni limitrofi (o esterni a Venezia) si intende l'insieme dei comuni del relativo SLL escluso appunto il capoluogo.

<sup>3</sup> Questo a fronte di 31.988 posti letto in 460 strutture alberghiere (Comune di Venezia, Annuario del turismo 2024).

<sup>4</sup> Per questioni di semplicità espositiva, in questo testo si usano – ove non esplicitamente riportato – i termini alloggi, annunci e unità abitative a mo' di sinonimi, per indicare tutti i tipi di spazi affittati tramite Airbnb (interi appartamenti, stanze private e stanze condivise).

dati di poco superiori a quelli del 2017). Il ritorno a valori pre-pandemici (2019) è oggi ancora in corso (figura 1). In termini generali, l'analisi longitudinale mostra una tendenza alla crescita del numero di proprietà disponibili, con il periodo pandemico che però si è configurato come una "pausa" significativa da cui la ripresa è ancora in corso.

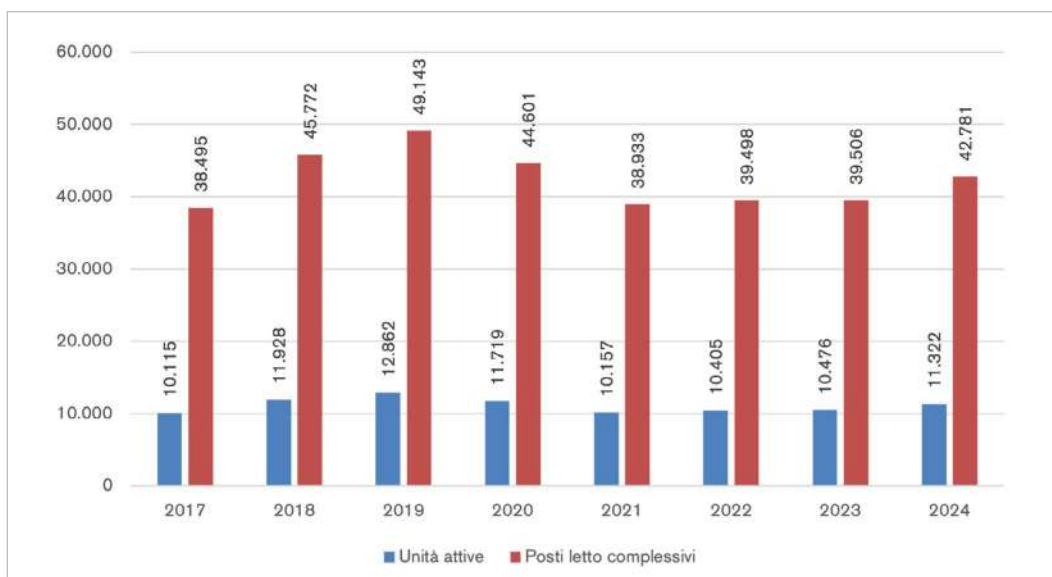


Figura 1 – Unità attive e posti letto complessivi a Venezia, 2017-2024

### 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 l'offerta di intere abitazioni era maggioritaria a Venezia, rappresentando il 74,14% degli annunci presenti su Airbnb, seguita da quella di stanze private (24,4%) (figura 2)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> In confronto ai rimanenti comuni del SLL, il capoluogo presenta una quota più elevata di stanze private; le intere abitazioni, invece, sono percentualmente più significative nei comuni limitrofi a Venezia.

Si consideri che, nel 2017, le intere abitazioni erano il 71,54% del totale, le stanze private il 25,31% e le stanze condivise il 2,07% (tabella 2). Piuttosto stabile, nella propria marginalità, è invece la quota di camere d'albergo, che rappresentava nel 2024 solo l'1,04% dell'intera offerta. Ciò a cui si è assistito, nel corso degli anni, è quindi un chiaro processo di polarizzazione verso le intere unità abitative, in linea con la tendenza nazionale. Le stanze condivise, ad esempio, sono diminuite, non solo dal punto di vista della rilevanza percentuale, ma anche in termini assoluti (da 209 nel 2017 a 47 nel 2024, con una diminuzione del 77,51%).

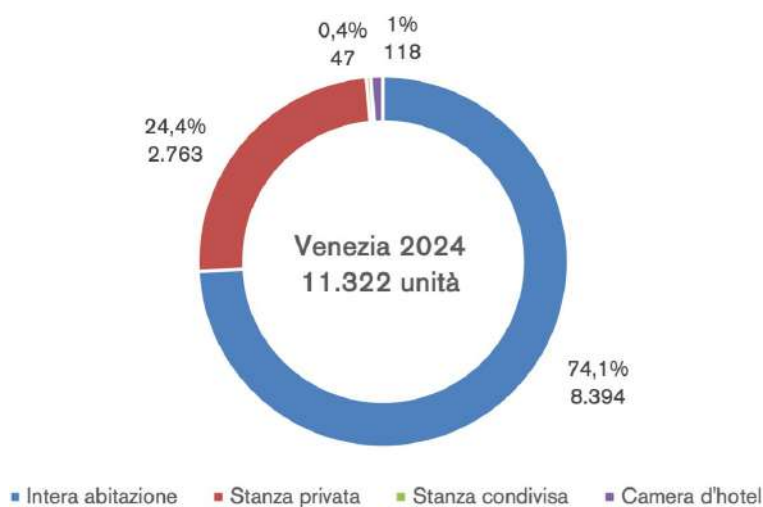


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione a Venezia, 2024

Anno	Intera abitazione	Stanza privata	Stanza condivisa	Camera d'albergo
2017	7.236	2.560	209	110
2018	8.554	3.019	190	165
2019	9.265	3.095	171	331
2020	8.507	2.782	114	316
2021	7.532	2.351	74	200
2022	7.674	2.471	60	200
2023	7.698	2.547	60	171
2024	8.394	2.763	47	118

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

Tra il 2017 e il 2024, le intere abitazioni sono cresciute del 16% a Venezia, e le stanze private del 7,93%. Nei comuni limitrofi a Venezia, nello stesso periodo di tempo le intere abitazioni sono invece cresciute dell'81,34%, mentre le stanze private hanno visto una riduzione del 19,55%.

La crescita complessiva dell'offerta di alloggi è correlata alla crescita della domanda di affitti brevi che ha trovato soddisfazione attraverso Airbnb, la quale, a Venezia, ha raggiunto 1.670.946 notti prenotate nel corso del 2024 (figura 3) – un aumento del 52,94% dal 2017<sup>6</sup>. La drastica riduzione verificatasi nel periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti da 1.526.373 nel 2019 a 570.766 nel 2020, è stata momentanea: già nel 2023, infatti, il dato era tornato ai livelli pre-pandemia (con 1.579.729 notti prenotate), similmente ad altre realtà italiane, per poi riprendere la sua crescita nell'anno successivo.

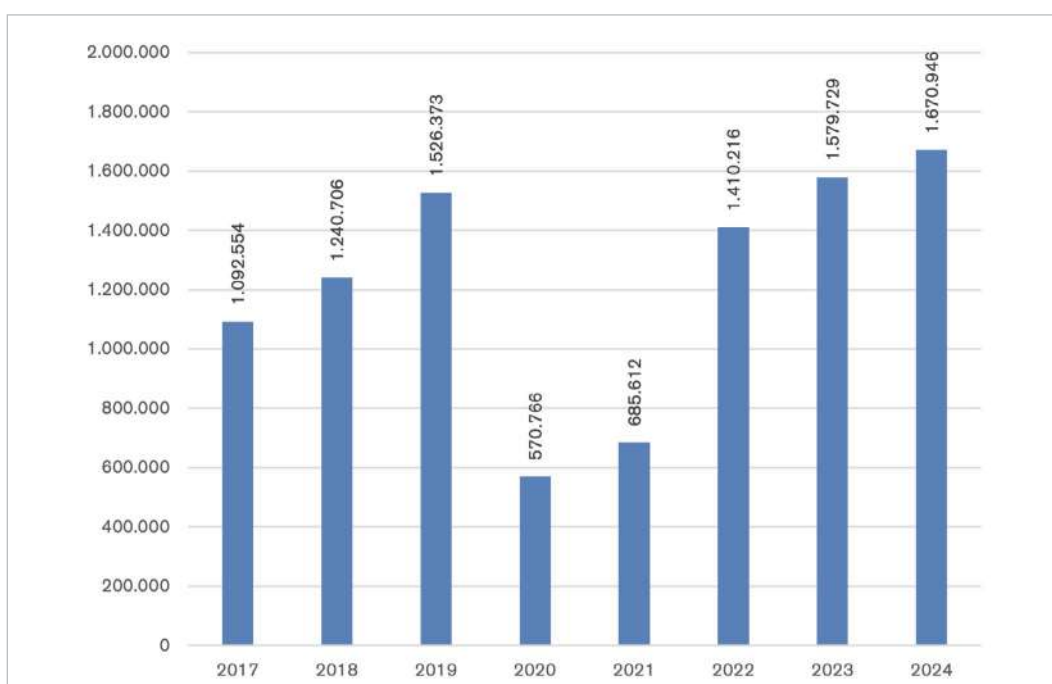


Figura 3 – Notti prenotate a Venezia, 2017-2024

Le prestazioni di un'unità abitativa in affitto su Airbnb sono definibili attraverso diverse variabili, tra cui se ne evidenziano tre. La prima variabile è il tasso di occupazione, inteso come rapporto tra il numero di notti prenotate e il numero di notti in cui l'annuncio è stato effettivamente disponibile (in molti casi, infatti, l'alloggio non è presente sulla piattaforma ogni singolo giorno dell'anno). La seconda variabile è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. La terza variabile è il cosiddetto *average daily rate* (ADR), inteso come la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Nei comuni limitrofi a Venezia, invece, tale incremento è stato del 99,93%.

<sup>7</sup> I dati forniti dalla piattaforma sono espressi in dollari americani. Per questioni di leggibilità di questo rapporto, è stata effettuata la conversione in euro, prendendo a riferimento un tasso di conversione euro-dollaro pari a 0,9015.

Sullo sfondo dell'incremento sia della domanda sia dell'offerta, si nota anche un efficientamento generalizzato delle prestazioni degli annunci tra il 2017 e il 2024. Come si evince dalla tabella 3, escludendo il periodo pandemico, il tasso di occupazione è infatti in crescita, tranne piccole riduzioni registrate nel 2017-2018 e nel 2023-2024: esso è cresciuto di 0,15 punti dal 2017 al 2024 e, annualmente, risulta essere sempre maggiore nel capoluogo rispetto ai comuni limitrofi del relativo SLL. Il numero di notti prenotate annualmente per unità è cresciuto del 36,64% a Venezia, passando da 108 nel 2017 a 148 nel 2024. L'*average daily rate* (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da 145 € a notte nel 2017 a 205 € a notte nel 2024 (+41,20%), anche se diminuzioni si sono registrate nel 2018, 2019 e 2020. A partire dal 2022, si rafforza – a beneficio di Venezia – il differenziale dell'ADR tra il capoluogo e i comuni limitrofi: 81 € nel 2022, 95 € nel 2023, 101 € nel 2024.

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,42	108	145
2018	0,41	104	142
2019	0,47	119	133
2020	0,19	49	123
2021	0,27	68	144
2022	0,58	136	172
2023	0,60	151	199
2024	0,57	148	205

Tabella 3 – Performance delle unità abitative a Venezia, 2017-2024

Nel corso degli anni si è assistito a un generalizzato aumento dei livelli di occupazione degli alloggi, a cui è corrisposto un incremento medio delle tariffe. Ciò si è tradotto nella crescita – a esclusione ovviamente del periodo pandemico – dei valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): il giro di affari è passato da circa 158 milioni di euro nel 2017 a 342 milioni nel 2024, con un aumento del 115,95%<sup>8</sup>. A essere aumentati sono anche i ricavi per

<sup>8</sup> +181,81% (da 4 milioni di euro nel 2017 a 11 milioni nel 2024) nei comuni limitrofi a Venezia.

unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 92,93% (da 15.656 euro nel 2017 a 30.205 nel 2024) e del 113,71% (da 36.049 euro nel 2017 a 77.041 nel 2024).

Anno	Ricavi totali (€, mln)	Ricavi per unità (€/unità)	Ricavi per host (€/host)
2017	158,4	15.656	36.049
2018	175,6	14.723	35.664
2019	203,8	15.842	39.435
2020	70,1	5.980	14.731
2021	98,5	9.703	22.892
2022	242,9	23.340	56.320
2023	314,5	30.024	73.438
2024	342,0	30.205	77.041

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

Rispetto al dato nazionale – secondo cui nel 2024 i ricavi medi per singola unità erano pari a 11.700 €, mentre i ricavi medi per *host* poco superiori a 25.000 € – il caso veneziano è emblematico. Se consideriamo i comuni del SLL escluso il capoluogo tali valori sono infatti inferiori a quelli nazionali (7.660 € i ricavi medi per singola unità, 14.894 € i ricavi medi per *host*). Tuttavia, il dato relativo al Comune di Venezia restituisce un quadro ben diverso: 30.205 € i ricavi medi per singola unità (2,58 volte più grande del valore nazionale), 77.041 i ricavi medi per *host* (3,08 volte più grande del valore nazionale). Di fatto, come confermato dal differenziale dei ricavi medi (per *host* e per unità) tra Venezia e i comuni limitrofi, in crescita dal 2022, è evidente un processo di rafforzamento del livello di “ricchezza” detenuto dagli *host* localizzati nel Comune capoluogo<sup>9</sup>.

Vi è variabilità di prestazioni relativamente al tipo di unità affittata (stanze private-SP, intere abitazioni-IA), con tutti gli indicatori che sono migliori per le IA rispetto alle SP (figure 4, 5, 6 e 7). Ciò dipende non solo dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (è intuibile infatti che, a parità di qualità, la camera singola risulti una scelta più economica; si veda la figura 5), ma anche dal fatto che le scelte degli utenti sono sempre più

<sup>9</sup> A titolo esemplificativo, con riferimento agli *host*, tale differenziale ammonta a 44.003 € nel 2022, 58.698 € nel 2023, 62.147 € nel 2024.

orientate verso le abitazioni indipendenti, di modo che il numero medio di notti prenotate e i relativi tassi di occupazione per questo tipo di sistemazione sono superiori rispetto alle camere private (figure 6 e 7). A Venezia, i ricavi medi per unità sono cresciuti, per le intere abitazioni, del +94,16% dal 2017 al 2024, mentre per le stanze private del +58,31%. Nei comuni limitrofi al capoluogo, invece, sono stati i ricavi medi per unità delle stanze private a risultare più dinamici (+133,80%), così come l'indicatore relativo alle notti medie per unità.

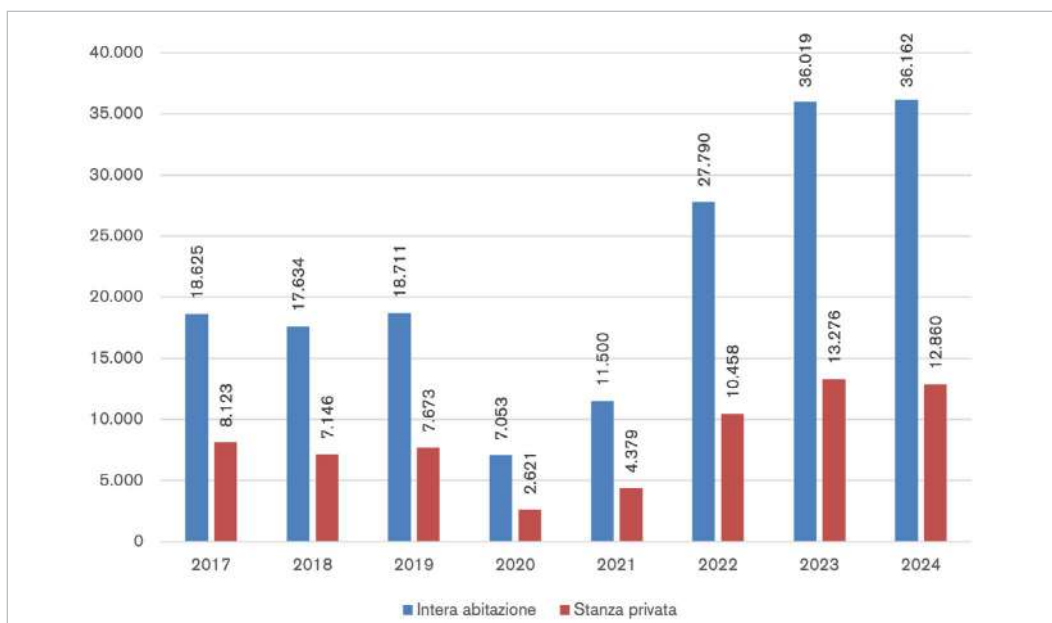


Figura 4 – Ricavi per unità (€/unità): intera abitazione e stanza privata a Venezia, 2017-2024

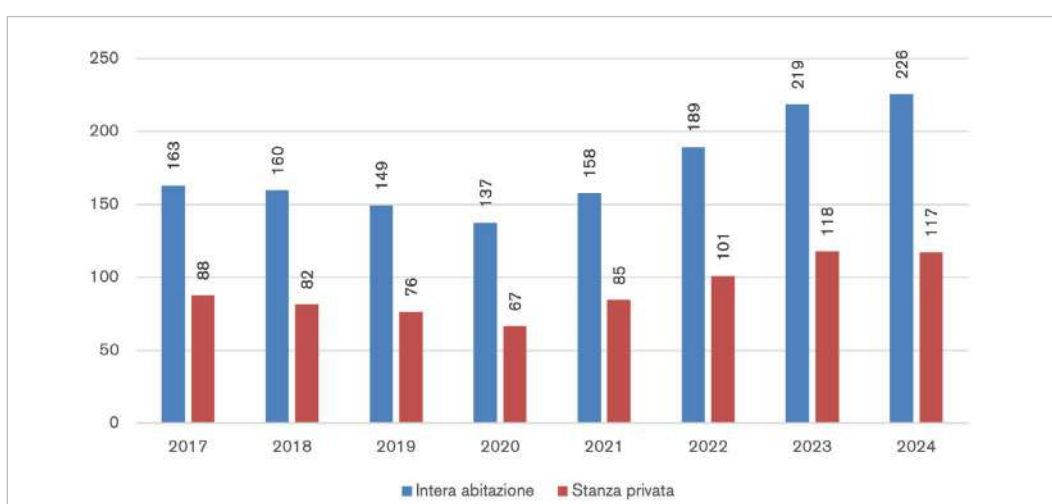


Figura 5 – ADR (€/notte): intera abitazione e stanza privata a Venezia, 2017-2024

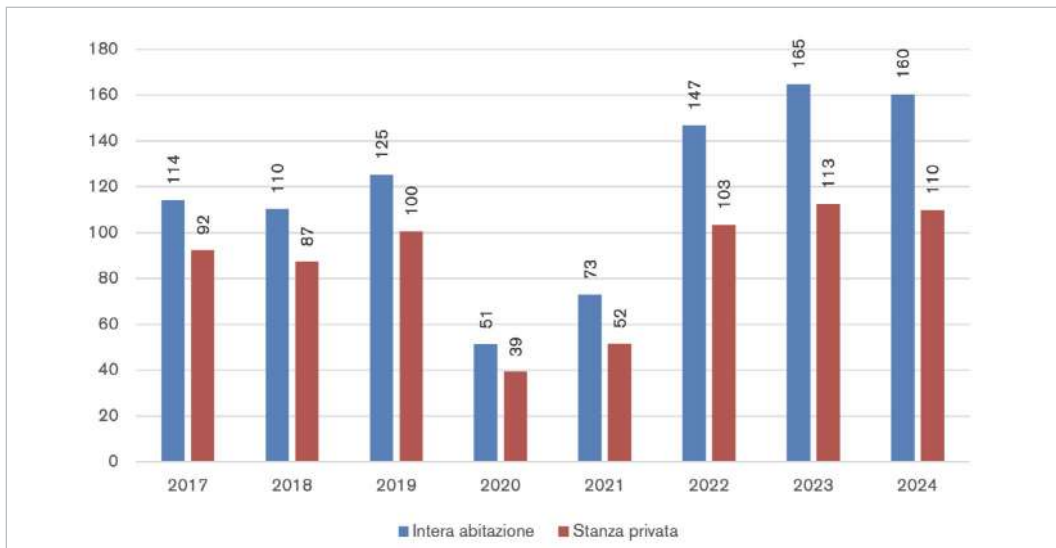


Figura 6 – Notti prenotate per unità: intera abitazione e stanza privata a Venezia, 2017-2024

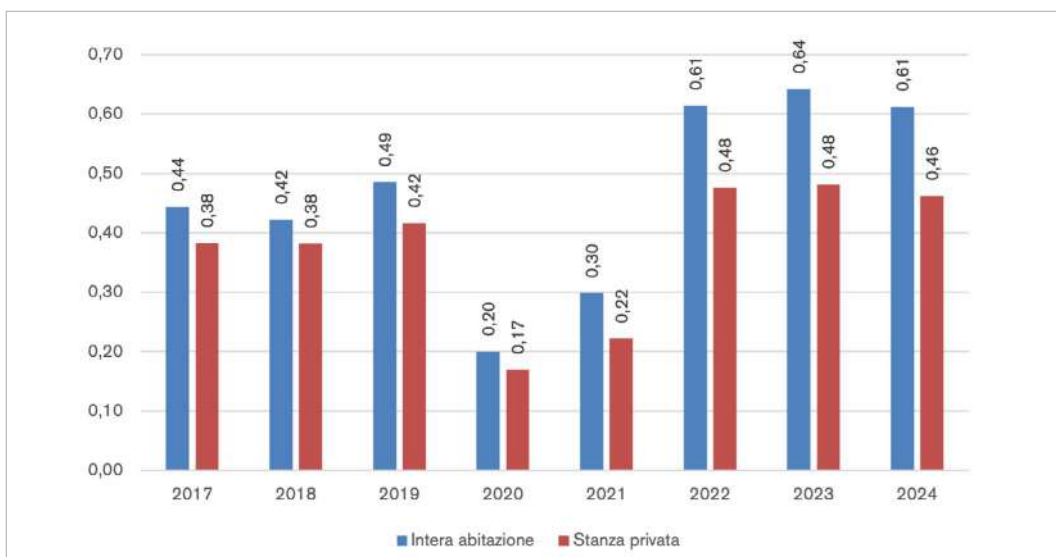


Figura 7 – Tasso di occupazione: intera abitazione e stanza privata a Venezia, 2017- 2024

## 1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A VENEZIA?

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Venezia erano 4.439 (tabella 5), con un incremento dell'1,05% (pari a 46 *host*) rispetto al 2017 (tale crescita è molto inferiore al dato a scala nazionale, pari a +36%). In confronto, la crescita nei comuni limitrofi al capoluogo è stata del 25,6% (+154 unità). A crescere, seppur in modo contenuto, è il numero di unità gestite da ciascun *host*, passato – a Venezia – da una media di 2,3 nel 2017 a una di 2,55 nel 2024. Al contrario del precedente, quest'ultimo dato è superiore alla media italiana (2,15), a testimonianza di una maggior polarizzazione del mercato di Venezia verso soggetti che gestiscono un numero molto elevato di unità abitative<sup>10</sup>.

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.

Nel 2024, infatti, gli *small host* – ossia coloro che mettevano sul mercato 1 o 2 abitazioni (figura 8) – erano il 73% del totale (la media italiana era dell'84%), pari a 3.241 *host*<sup>11</sup>. I *large host* (che gestivano più di 10 abitazioni), invece, erano il 5,1% (226 *host*)<sup>12</sup>, contro una media italiana dell'1,3%.

---

<sup>10</sup> Fuori Venezia, tale valore è pari a 1,94.

<sup>11</sup> 567 (pari al 75%) nei comuni limitrofi.

<sup>12</sup> 31 (pari al 4,1%) nei comuni limitrofi.

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	4.393	2,30
2018	4.924	2,42
2019	5.167	2,49
2020	4.757	2,46
2021	4.305	2,36
2022	4.312	2,41
2023	4.283	2,45
2024	4.439	2,55

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

Come confermato dal rapporto tra unità e *host*, a Venezia i *large host* hanno dunque oggi un peso maggiore (16,69, contro un 8,26 registrato nei comuni limitrofi), a conferma dell'esistenza di un mercato oramai "maturo". Nel capoluogo, i *large host* sono cresciuti, nel periodo considerato nell'analisi, del 43,9%, a fronte di una riduzione del 2,8% registrata invece dagli *small host*. Tuttavia, nei comuni esterni a Venezia, a conferma di un processo di diffusione territoriale del fenomeno degli Airbnb, sono tutte le classi dimensionali a crescere, con i *large host* a dominare la scena (+63,2%).

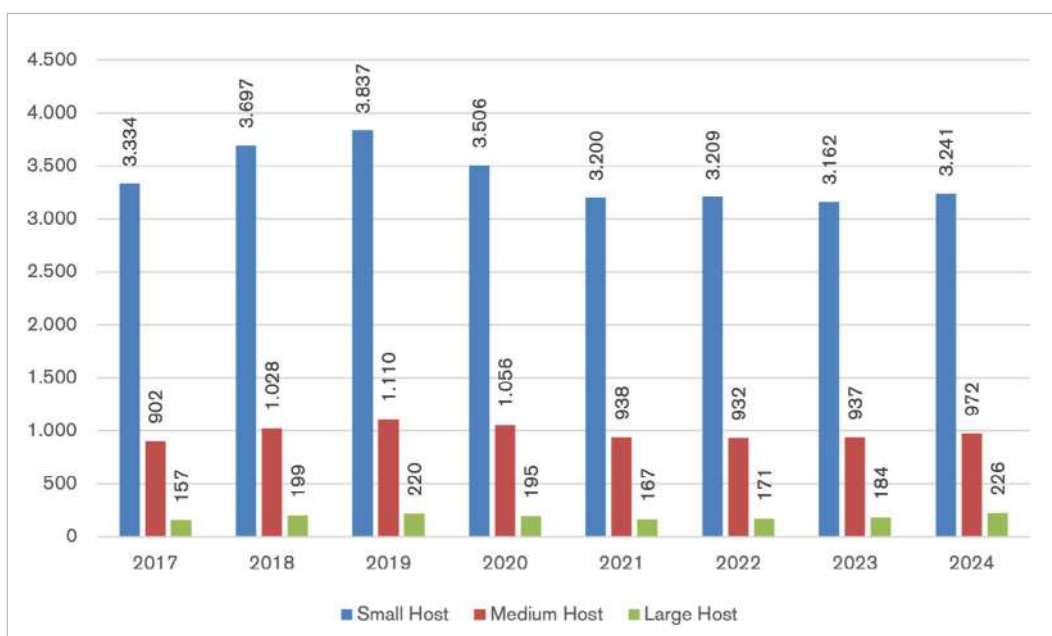


Figura 8 – Host attivi per classe a Venezia, 2017-2024

Se lo sguardo si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di annunci presenti su Airbnb, la reale rilevanza dei *large host* a Venezia si conferma con maggior chiarezza. Nel capoluogo, infatti, al 2024 le unità per tipologia dimensionale dell'*host* si dividevano più o meno equamente (33,2% *large host*, 33,3% *medium* e 33,5% *small*)<sup>13</sup>, con una crescita della tipologia *large* pari a 42,3% dal 2017 (in quest'anno, le unità in mano ai *large host* erano il 26,20% del totale), e una contemporanea riduzione del 2,4% della tipologia *small* (figura 9). Fuori Venezia, la crescita delle unità gestite da *large host* è pari a 126,5%.

Nel capoluogo, la maggior parte dei posti letto (34,37%, pari a circa 14.703 unità) è in unità gestite da *large host*, seguite da quelle in mano agli *small* (34%)<sup>14</sup>. Di fatto a Venezia il rapporto tra posti letto e unità è più alto per quelli appartenenti a strutture gestite da *large host* (3,90), mentre nel SLL escluso Venezia tale valore è più alto per gli *small* (3,97). Quanto a dinamiche, tra il 2017 e il 2024, i posti letto in strutture gestite da *large host* sono aumentati del 30,2%, mentre quelli in strutture gestite da *small host* hanno registrato una lieve riduzione (0,4%)<sup>15</sup> (figura 10).



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

<sup>13</sup> Nel contesto esterno a Venezia, invece, le unità gestite da *large host* erano il 17,4% (256 unità), e quelle gestite da *small host* il 45,6% (670 unità).

<sup>14</sup> Fuori Venezia, invece, la quota maggioritaria di posti letto (47%, pari a 2.663 unità) è gestita da *small host*, il 36,1% da *medium host* e il 16,9% da *large host*.

<sup>15</sup> Fuori Venezia, i posti letto in strutture gestite da *large host* hanno registrato un incremento del 64,8%.

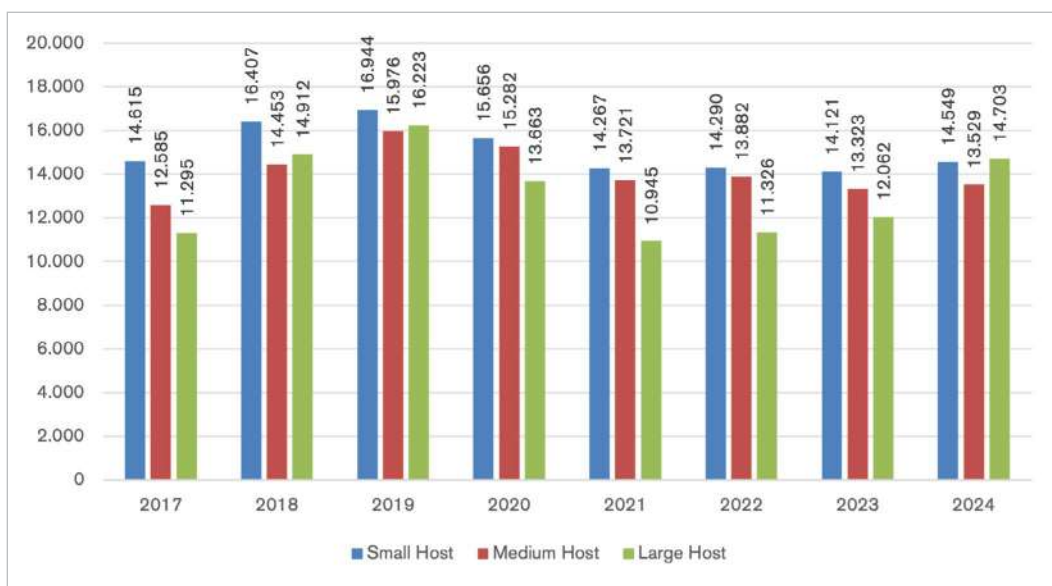


Figura 10 – Posti letto per classe di host a Venezia, 2017-2024

La crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Venezia (42,3%) è molto meno marcata del dato nazionale, pari al 136%. Da questo punto di vista, quello veneziano sembra configurarsi – quanto a stato di fatto – come un mercato turistico maturo rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello italiano, tanto che al 2024 la quota di unità gestite da *large host* (33,2%) è più alta del valore nazionale (24,6%).

A Venezia il numero medio di unità abitative gestite dagli *host* in base alle loro diverse classi dimensionali si mantiene pressoché stabile tra il 2017 e il 2024 (tabella 6).

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,2	3,9	16,9
2018	1,2	4,0	17,5
2019	1,2	4,1	17,3
2020	1,2	4,1	16,8
2021	1,2	4,0	15,8
2022	1,2	4,1	16,3
2023	1,2	4,0	16,3
2024	1,2	3,9	16,7

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

Le differenze precedentemente illustrate con riferimento ai diversi tipi di *host* si riflettono anche nelle prestazioni delle unità abitative gestite da questi ultimi in relazione a indicatori quali il numero di notti prenotate per unità abitativa (figura 11), il tasso di occupazione (figura 12), l'*average daily rate* (ADR; ossia, tariffa media giornaliera) (figura 13), i ricavi medi annui per unità abitativa (figura 14) e i ricavi complessivi (figura 15).



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

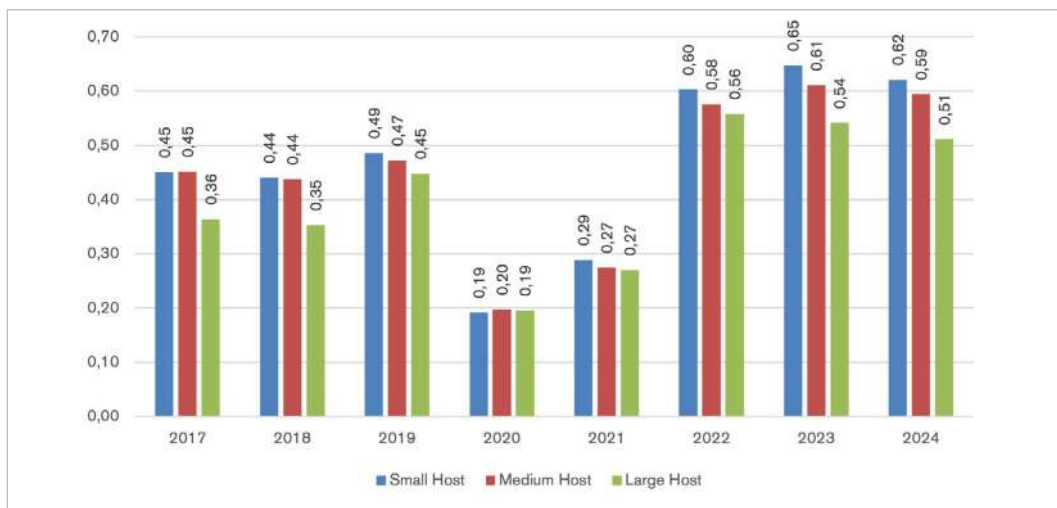


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host a Venezia, 2017-2024

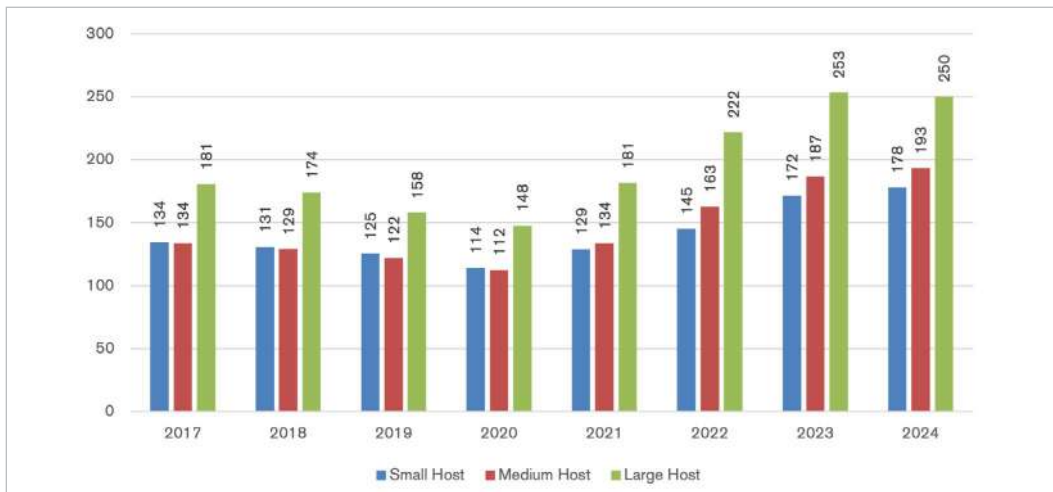


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host a Venezia, 2017-2024

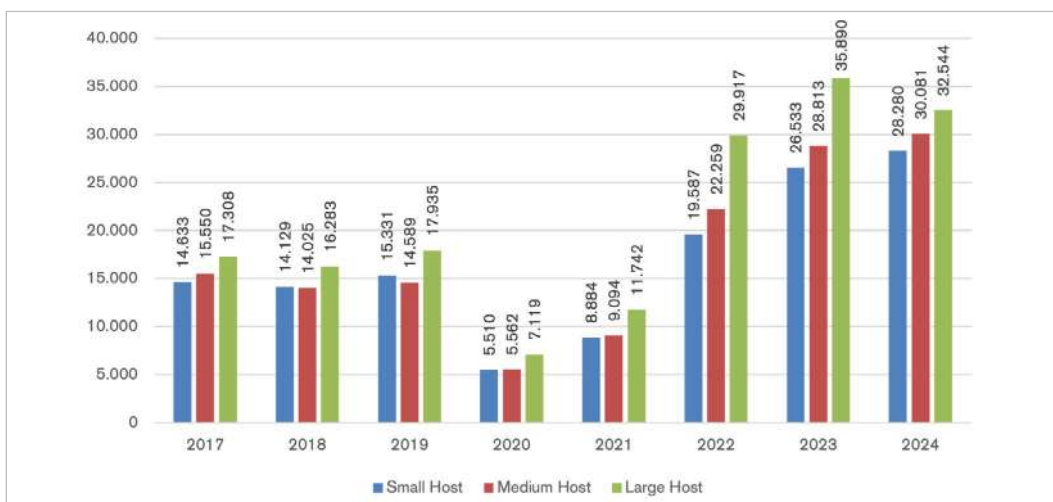


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host a Venezia, 2017-2024

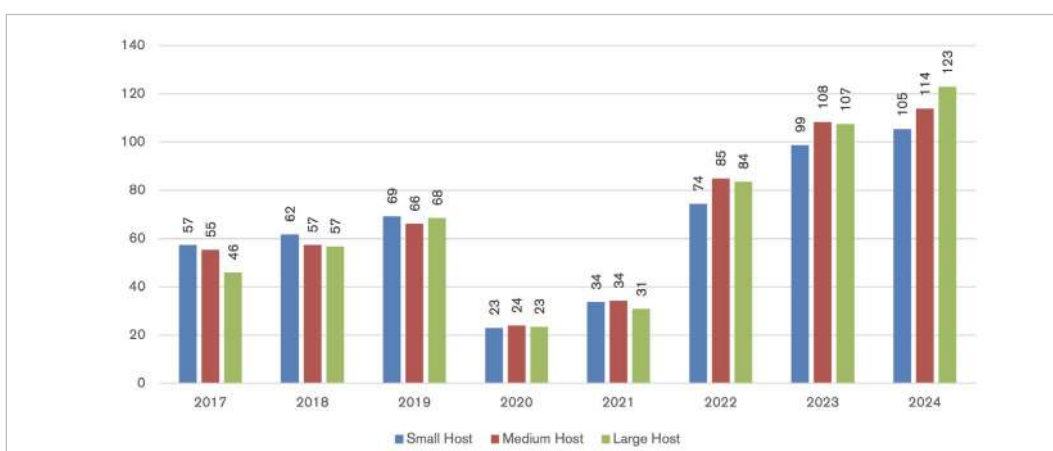


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host (mln) a Venezia, 2017-2024

Nel capoluogo, le notti prenotate erano – nel 2024 – prevalentemente in strutture gestite da *small host* (35,39%), seguite da quelle in strutture gestite da *medium host* (35,25%) e da *large host* (29,36%)<sup>16</sup>. Ciò trova conferma tanto nel dato che restituisce il numero medio annuale di notti occupate per unità (155,57 notti all'anno in strutture gestite da *medium host*, 155,07 in strutture gestite da *small host* e 130,04 in strutture gestite da *large host*), ma anche dai tassi di occupazione, che vedono al primo posto (0,62) le strutture in mano agli *small host*, seguite da quelle in mano ai *medium host* (0,59) e infine ai *large* (0,51). Anche se, al 2024, le notti prenotate in strutture gestite da *large host* erano in percentuale più basse, esse sono aumentate del 93,40% dal 2017<sup>17</sup>, seguite da quelle in strutture gestite da *medium host* (+42,51%) e *small host* (+38,96%). Tuttavia, la dinamica delle notti prenotate per unità abitativa (figura 11) e dei relativi tassi di occupazione (figura 12) restituisce un quadro in cui la preferenza degli utenti – a Venezia – è ancora rivolta a strutture gestite da *small* e *medium host*.

Rendimenti e prestazioni economiche restano in ogni caso correlate positivamente con la dimensione dell'*host*. In altre parole, maggiore è il numero di unità gestite, migliori sono le performance economiche registrate. Di fatto, tariffe giornaliere in media più alte per le strutture gestite da *large host* (figura 13) si riflettono in ricavi medi per unità superiori in relazione ai grandi “padroni di casa” (il 35,90% dei ricavi totali è detenuto da *large host*, il 33,30% dai *medium host* e il 30,80% dagli *small*)<sup>18</sup>. Nel 2024, ogni appartamento affittato a Venezia su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, 32.544 euro, “solo” 28.280 euro se si considerano gli *small host* e 30.081 euro nel caso di *medium host* (figura 14)<sup>19</sup>. Le differenze più evidenti tra i dati veneziani e la media nazionale sono relative alle tariffe notturne (ADR) e ai ricavi generati in media da un singolo annuncio: se a livello nazionale, nel 2024 tali valori si attestavano rispettivamente a 235 €/notte e 17.100 €/anno per i *large host*, nel capoluogo

---

<sup>16</sup> Fuori Venezia la quota maggioritaria è relativa alle notti in strutture gestite da *medium host* (44,78%), seguite da quelle in strutture in mano a *small host* (40,67%).

<sup>17</sup> Tale variazione è di +187,51% negli altri comuni del SLL, +144,68% per quelle in strutture gestite da *medium host*.

<sup>18</sup> Nei comuni limitrofi a Venezia, i ricavi sono posseduti prevalentemente da *medium host* (44,86%), seguiti dagli *small* (37,92%) e dai *large* (17,22%), pur, come visto, essendo strutture e notti prenotate in strutture gestite da *large host* caratterizzate da una maggiore dinamicità.

<sup>19</sup> Fuori Venezia, al contrario, il ricavo medio annuale per unità è, per i *medium host*, pari a 9.286 euro, seguito da quello goduto dai *large host* (7.572 euro) e dagli *small* (6.411 euro).

veneto essi erano nettamente superiori (250 €/notte e 32.544 €/anno). Tuttavia, i valori registrati fuori Venezia sono comunque inferiori al dato nazionale (122 €/notte e 7.572 €/anno), a conferma di una progressiva polarizzazione della ricchezza, a Venezia, nelle mani degli *host* di dimensione maggiore.

La lettura longitudinale del dato sui ricavi racconta come dal 2017 al 2024 si sia assistito a un aumento di redditività generalizzato per gli appartamenti affittati su Airbnb a Venezia per tutte le classi di *host*, tuttavia con differenze importanti in base alle classi dimensionali degli stessi: i ricavi medi per unità, infatti, sono sempre maggiori per gli *host* di dimensione più grande (figura 14). I ricavi totali dei *large host*, invece, cresciuti nel periodo 2017-2024 del 167,63% (seguiti dai *medium*: +105,96% e dagli *small*: +84,17%), hanno visto superare nell'ultimo anno di rilevazione quello goduto dalle altre due classi dimensionali (figura 15). La rendita media garantita al proprietario per singola unità è cresciuta infatti, per i *large host*, di 15.236 euro, e l'ADR ha avuto un incremento di 69 euro. Di fatto, nonostante essi rappresentino solo il 5,09% di tutti gli *host* a Venezia, sono riusciti ad accaparrarsi il 35,90% del totale dei ricavi, un dato superiore alla media nazionale (pari al 27,9%). Si consideri che nel 2017 i *large host* avevano ricavato il 28,96% del totale, e gli *small* il 36,12%.

Nei comuni esterni a Venezia, il rafforzamento dei ricavi è, nel periodo considerato, più intenso rispetto a Venezia: +261,79% per i *large host*, +243,81% per i *medium* e +114,53% per gli *small*. I ricavi medi per unità si sono però maggiormente rafforzati per i *medium host* (+5.499 euro), trainati da un maggior incremento dell'ADR per le strutture medie (+30 euro).

## 1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

I dati a scala comunale presentati nelle pagine precedenti mostrano una variabilità molto marcata se l'analisi si sposta alle diverse località (raggruppate in sestieri nel caso della città antica in laguna) che compongono il Comune di Venezia<sup>20</sup> (figura 16, tabella 7). La mappa di densità degli annunci (figura 17) evidenzia infatti una marcata concentrazione dell'offerta nella città antica. In particolare, i sestieri di Cannaregio, San Polo, San Marco e Castello sono caratterizzati dai picchi più elevati di concentrazione degli annunci, registrando valori che si attestano tra le 2.001 e le 4.000 unità per kmq. La terraferma, al contrario, si caratterizza per valori di densità sensibilmente più contenuti, compresi tra 1 e 100 unità per kmq, restituendo una diffusione del fenomeno nettamente meno concentrata rispetto alla città antica. Tale polarizzazione riflette la specificità di Venezia città antica quale destinazione turistica di scala nazionale e internazionale, dove la pressione degli affitti brevi ha assunto già da molto tempo caratteri strutturali.

In termini di distribuzione per quartiere (figura 18), questa polarizzazione dell'offerta appare ancora più evidente. Le quote più elevate di annunci (tra l'11,05% e il 18,85%) si concentrano infatti nel settore nord e nord-orientale della città antica, dove il sestiere di Cannaregio raccoglie circa 2.132 annunci, pari al 18,85% dell'intera offerta comunale, seguito da Castello, con 2.018 annunci (17,85%). Seguono San Marco, con 1.249 annunci (11%), San Polo, con 791 (7%), Dorsoduro, con 783 (7%), e Santa Croce, con 727 (6%). Va tuttavia sottolineato che tale distribuzione restituisce esclusivamente una misura assoluta del fenomeno. Le densità riportate in figura 17 consentono invece di evidenziare una maggiore concentrazione di annunci nei contesti più centrali del sestiere di San Marco.

---

<sup>20</sup> Ai fini statistici, il Comune di Venezia è generalmente articolato in quattro macro-aree territoriali: terraferma, città antica, Venezia insulare, Venezia litorale. Nel presente lavoro, per una lettura territoriale più fine, si adottano come unità di analisi i sestieri per la città antica e le località urbane per la terraferma e le altre porzioni comunali, in coerenza con la suddivisione dei limiti amministrativi restituita dal Geoportale comunale.

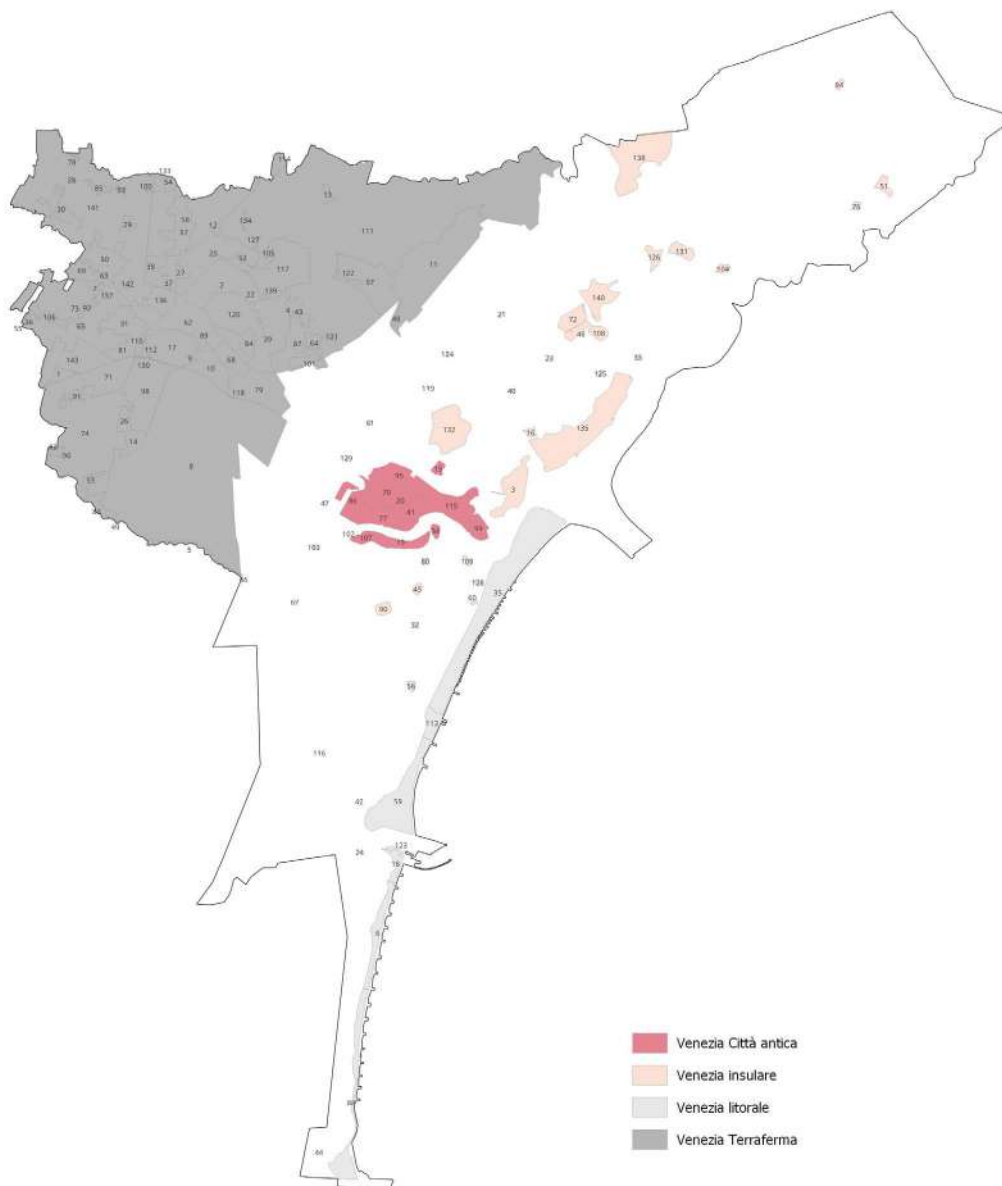


Figura 16 – *Suddivisione amministrativa del Comune di Venezia per località*

Località	Località	Località
1 Aree Non Altrove Classificate (M.5)	51 Isola Cason Grassabo'	101 Campalto CEP
2 Carpenedo	52 Pra' Secco	102 Sacca San Biagio
3 Vignole	53 Ca' Brentelle	103 Isola San Giorgio In Alga
4 Aree Non Altrove Classificate (M.3)	54 Marocco Terraglio	104 Isola La Salina
5 Aree Non Altrove Classificate (M.6)	55 Aree Non Altrove Classificate (M.5)	105 Favaro Cimitero
6 San Pietro In Volta	56 Isola Poveglia	106 Asseggiano
7 Sardi (M.5 - Q.12)	57 La Favorita	107 Sacca Fisola
8 Marghera Zona Industriale	58 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	108 Burano
9 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	59 Alberoni	109 Isola San Servolo
10 Zona Commerciale Via Torino	60 Isola Lazzaretto Vecchio	110 Giustizia
11 Aeroporto	61 Isola Campalto	111 Aree Non Altrove Classificate (M.3)
12 Borgoforte	62 San Lorenzo XXV Aprile	112 Aree Non Altrove Classificate (M.5)
13 Dese	63 Sardi (M.5 - Q11)	113 Malamocco
14 Ca' Emiliani	64 Campalto	114 Aree Non Altrove Classificate (M.4)
15 Isola San Michele	65 Ferrarese	115 Castello
16 Lazzaretto Nuovo	66 Aree Non Altrove Classificate (M.6)	116 Isola Ex Batteria Fisolo
17 Piave 1860	67 Isola Ex Forte S. Angelo Della Polve	117 Favaro
18 Aree Non Altrove Classificate (M-2)	68 Villaggio San Marco	118 Aree Non Altrove Classificate (M.6)
19 Giudecca	69 Aree Non Altrove Classificate (M.5)	119 Isola Di Tessera
20 San Polo	70 Santa Croce	120 Bissuola
21 Isola Buel Del Lovo	71 Marghera Catene	121 Campalto Cimitero
22 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	72 Mazzorbetto	122 Torre Antica
23 Isola Madonna Del Monte	73 Aree Non Altrove Classificate (M.5)	123 Santa Maria Del Mare
24 Isola Ottagono San Pietro	74 Aree Non Altrove Classificate (M.6)	124 Isola Carbonera
25 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	75 Borgo Pezzana	125 Isola San Francesco Del Deserto
26 Centro Commerciale Panorama	76 Isola Cason Vecchio Di Grassabo'	126 Isola La Cura
27 Villaggio Sartori	77 Dorsoduro	127 Favaro Col San Martino
28 Maguolo	78 Capitello	128 Isola San Lazzaro Degli Armeni
29 Scaramuzza	79 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	129 Isola San Secondo
30 Trivignano	80 Isola La Grazia	130 Aree Non Altrove Classificate (M.6)
31 Gazzera	81 Santa Barbara	131 Isola Santa Cristina
32 Isola Santo Spirito	82 Ca' Sabbioni	132 Murano
33 Isola Ex Ridotto Di Crevan	83 Malcontenta	133 Aree Non Altrove Classificate (M.4)
34 Isola San Giorgio	84 Quartiere Pertini	134 Ca' Solaro
35 Lido	85 Taru'	135 Sant'Erasmo
36 Macello	86 Tronchetto	136 Cipressina
37 San Lorenzo XXV Aprile	87 Campalto Bagaron	137 Case Dosa
38 Centro Commerciale Auchan	88 Pellestrina	138 Aree Non Altrove Classificate (M.3)
39 Aree Non Altrove Classificate (M.4)	89 Altobello	139 Aree Non Altrove Classificate (M.3)
40 Isola San Giacomo In Paludo	90 Isola Sacca Sessola	140 Torcello
41 San Marco	91 Villabona	141 Aree Non Altrove Classificate (M.5)
42 Isola Ottagono Alberoni	92 Case Dosa	142 Molino Ronchin
43 Campalto Gobbi	93 Gatta - Bonduà	143 Chirignago
44 Isola Ottagono Di Ca' Roman	94 Isola Peschieretta Della Granzona	
45 Isola San Clemente	95 Cannaregio	
46 Mazzorbo	96 Ca' Sabbioni	
47 Isola Delle Tresse	97 Tessera	
48 Laguna Veneta (M.3 - Q.8)	98 Marghera	
49 Aree Non Altrove Classificate (M.6)	99 Sant'Elena	
50 Zelarino	100 Marocco Zelarino	

Tabella 7 – Località del Comune di Venezia

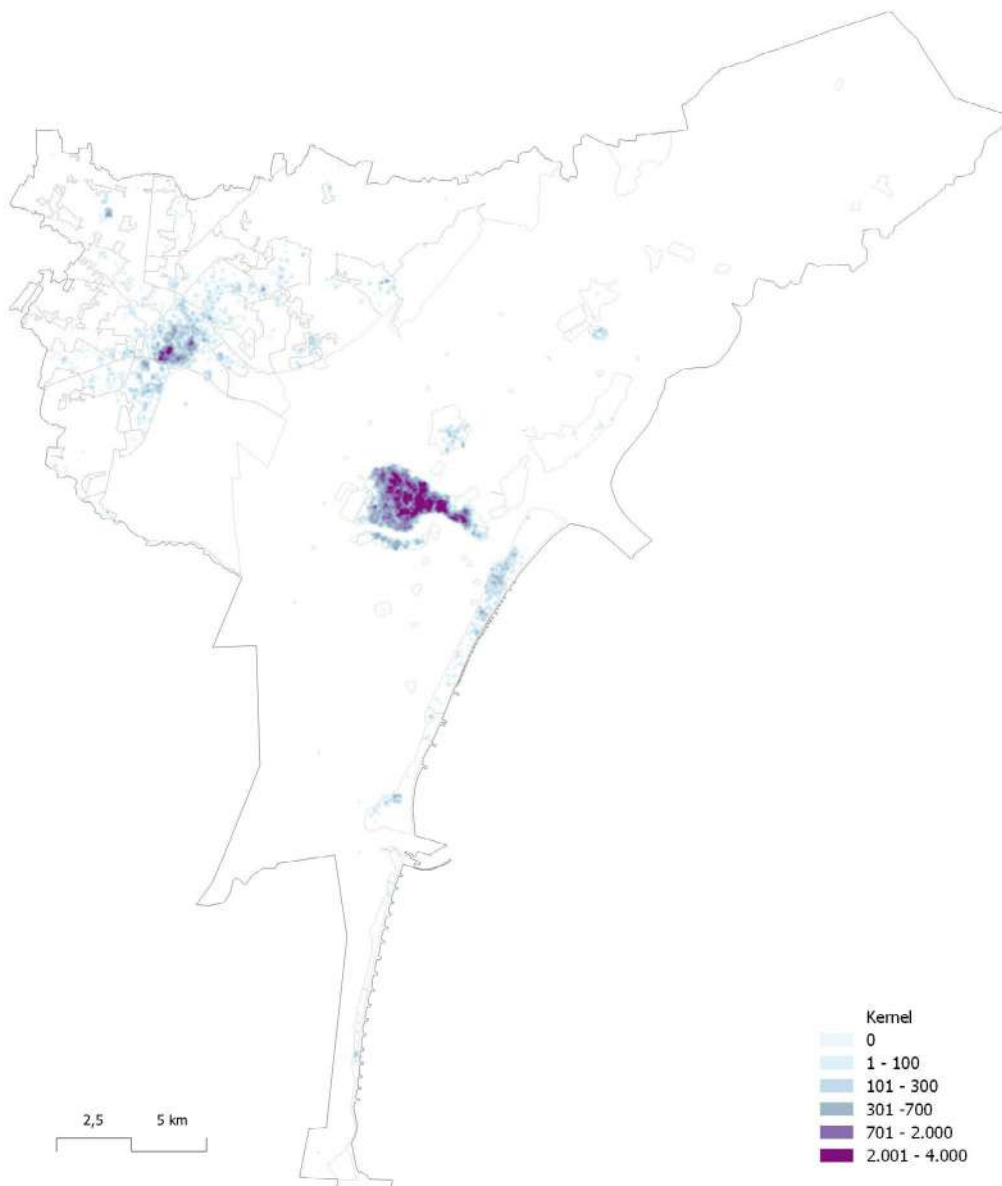


Figura 17 – Densità degli annunci di Airbnb (unità/kmq) per località a Venezia, anno 2024

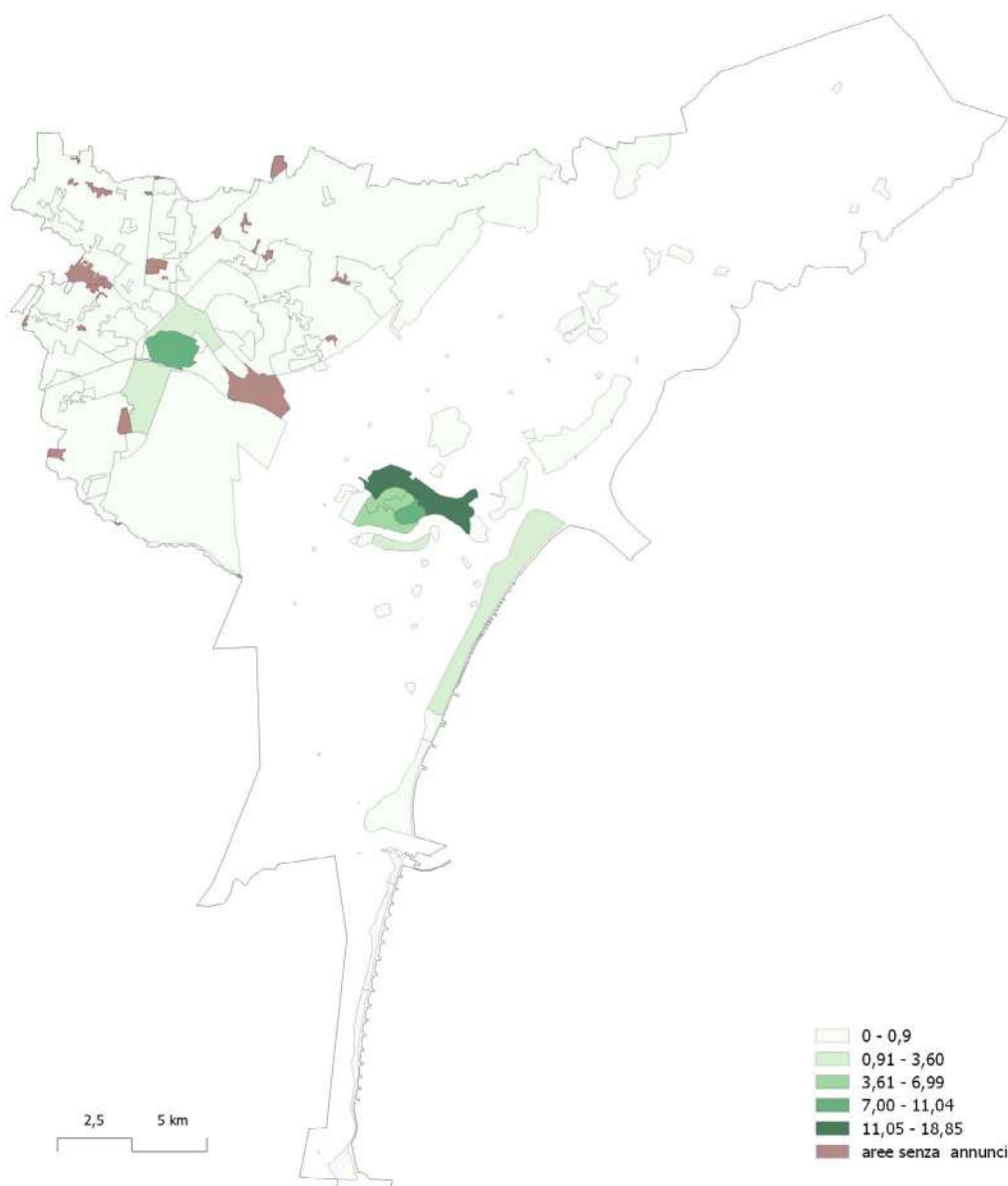


Figura 18 – Percentuale di annunci Airbnb per località a Venezia, anno 2024

In terraferma, l'offerta risulta sensibilmente più contenuta, con l'unica eccezione del quartiere centrale di Mestre (area della stazione ferroviaria), che raccoglie 1.150 annunci, pari a circa il 10% dell'intera offerta cittadina. Nei restanti quartieri della terraferma, i valori restano generalmente inferiori. Infine, ampie porzioni prive di annunci corrispondono a contesti lagunari (isole minori), industriali e/o a bassa densità abitativa.

La variazione assoluta del numero di annunci tra il 2017 e il 2024 (figura 19) evidenzia però incrementi significativi sia nella città antica che in terraferma. L'aumento più rilevante di unità

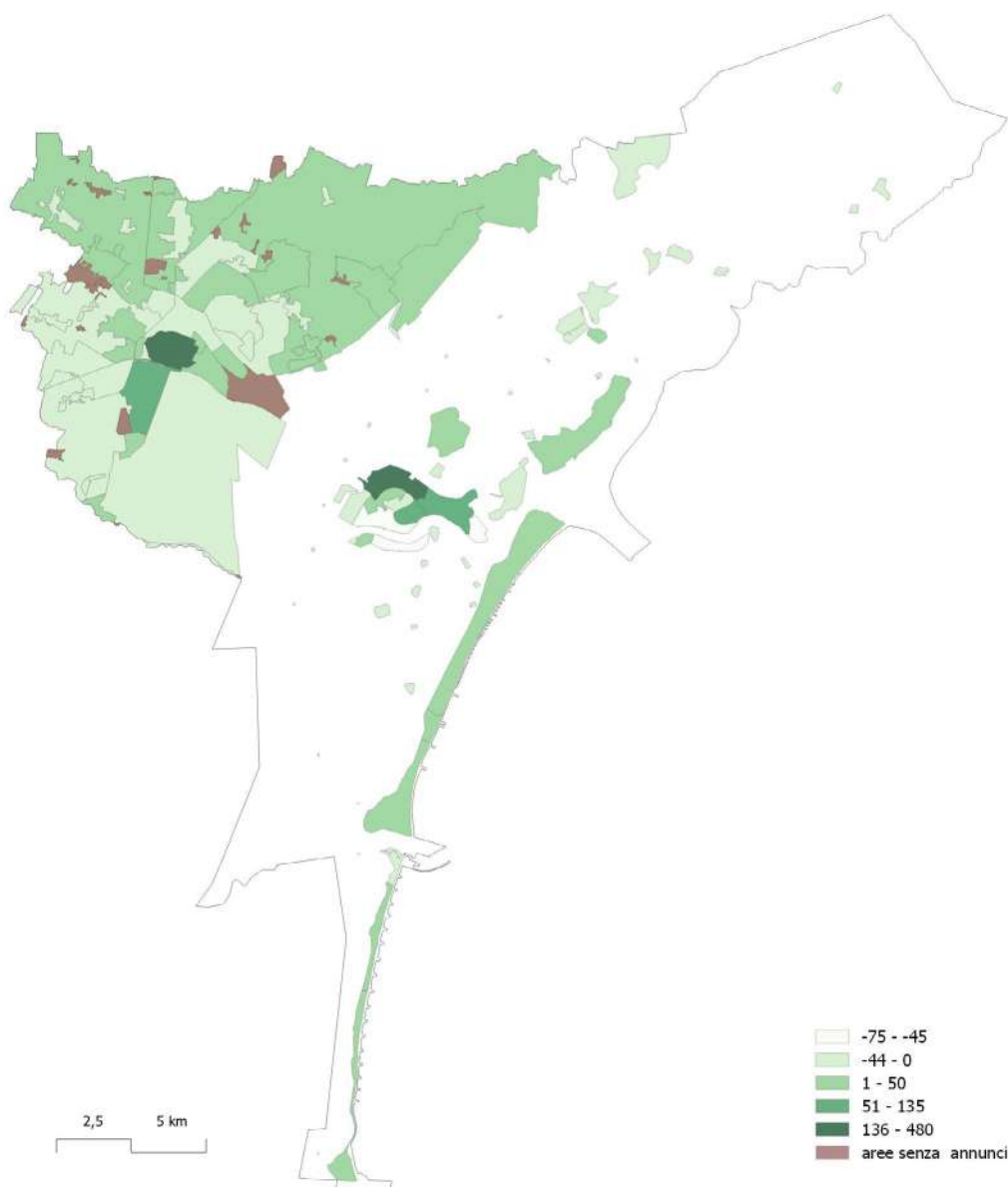


Figura 19 – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per località a Venezia, 2017-2024*

attive si registra nella zona della stazione ferroviaria di Venezia Mestre (+480 unità), oltre che nei sestieri di Castello (+135) e Cannaregio (+136)<sup>21</sup>. Nei quartieri adiacenti alla stazione di Mestre e collocati a nord della stessa i valori risultano prevalentemente stazionari o in lieve diminuzione (tra -44 e 0), mentre gli incrementi più consistenti tendono a concentrarsi nei quartieri

<sup>21</sup> Tuttavia, le analisi delle densità confermano la necessità di considerare l'effetto legato alla diversa estensione di località e sestieri. In particolare, essa tende a ridimensionare la grande concentrazione di annunci osservata nelle aree più centrali della città antica.

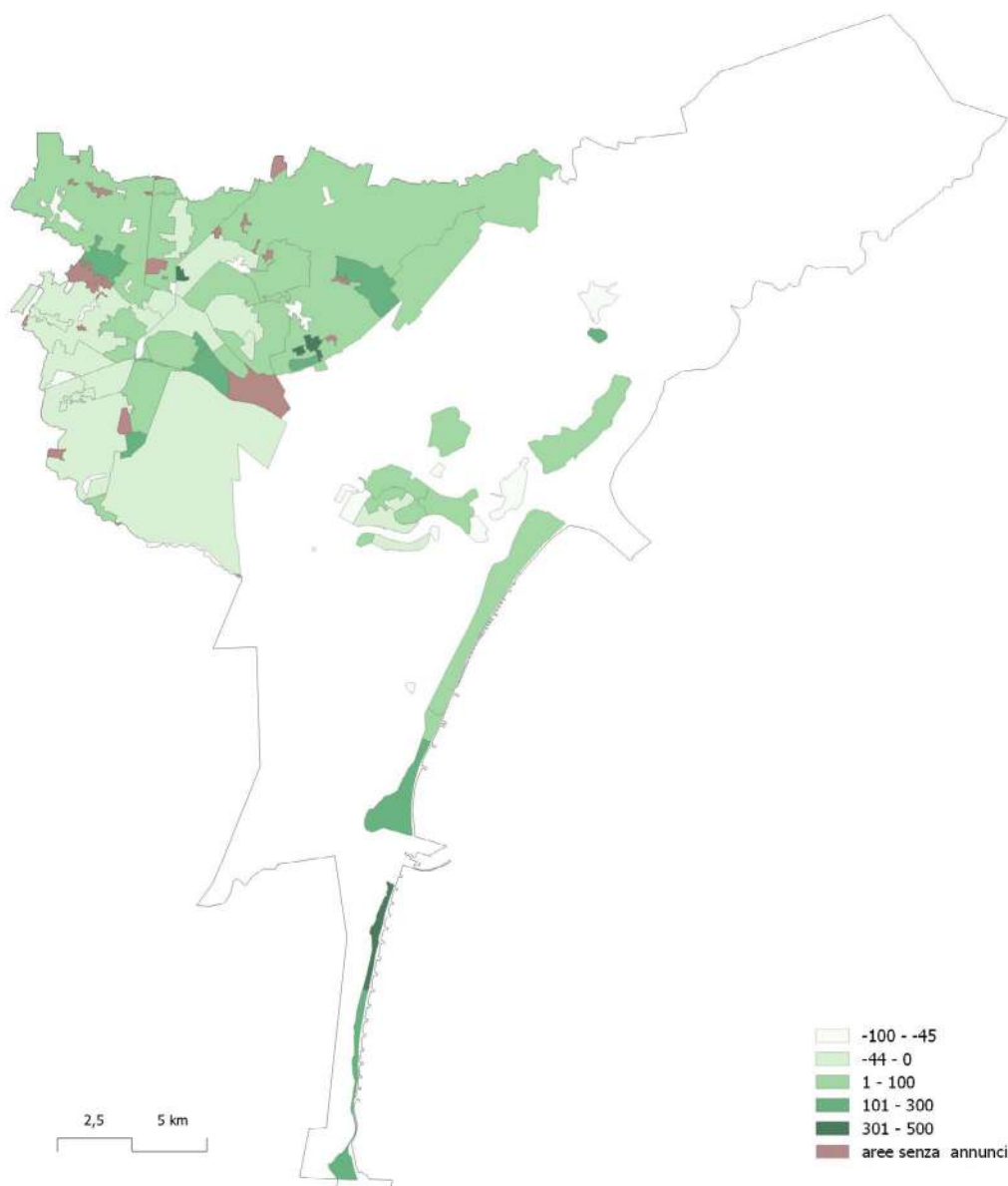


Figura 20 – *Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per località a Venezia, 2017-2024*

di cintura, dove gli aumenti appaiono più marcati (tra +1 e +50). A sud, la città giardino<sup>22</sup> di Marghera registra un incremento significativo, di 104 unità. I restanti quartieri meridionali della terraferma mostrano invece variazioni minime o negative. Tale fenomeno è in parte riconducibile a una minore densità abitativa e a una dotazione più limitata di servizi e infrastrutture urbane.

<sup>22</sup> Il riferimento richiama l'impianto urbanistico originario di alcune porzioni residenziali di Marghera, progettate nei primi decenni del Novecento secondo principi insediativi ispirati al modello della *garden city*, elaborato da Ebenezer Howard nel 1898, caratterizzato da bassa densità edilizia, quartieri residenziali separati dalle aree industriali, e una forte presenza di verde urbano.

Il quadro cambia leggermente se si considerano le variazioni in termini percentuali (figura 20). Per quanto riguarda la terraferma, gli incrementi relativi più consistenti, compresi tra il 101% e il 500%, riguardano principalmente il tessuto urbano meno centrale (località Zelarino: +200%), a conferma di una progressiva diffusione dell'offerta verso le aree più periferiche di Mestre. Di conseguenza, diversi quartieri del centro urbano di Mestre mostrano riduzioni percentuali significativamente marcate, anche fino al 100%, confermando la presenza di un fenomeno di delocalizzazione dell'offerta.

Posando lo sguardo sulla città antica, si osserva una contrazione dell'offerta nei sestieri centrali e meridionali. Si tratta di un effetto che potrebbe essere collegato a una minore presenza, qui, di beni e servizi legati all'industria del turismo o alla predominanza di aree a destinazione residenziale, universitaria e/o amministrativa (sestiere Dorsoduro: circa -8%).

Al contrario, nei contesti delle isole minori, sia litorali che dell'estuario, le variazioni registrano incrementi piuttosto significativi (Murano e Lido con circa 13%; Sant'Erasmo con circa 65%). È interessante osservare come alcune delle aree con i maggiori incrementi assoluti di unità attive su Airbnb coincidano con le zone in cui, tra il 2017 e il 2024<sup>23</sup>, i canoni di locazione hanno registrato gli aumenti più rilevanti (figura 21). Nell'area della stazione di Mestre e nel sestiere di Cannaregio, la sovrapposizione tra Airbnb e OMI<sup>24</sup> suggerisce una possibile relazione spaziale tra la crescita degli affitti brevi e l'aumento dei canoni di locazione al metro quadro, confermando dinamiche già riscontrate in altre città italiane. Va tuttavia considerato che i dati sui valori di locazione non sono disponibili per tutte le zone OMI, rendendo attualmente impossibile una corrispondenza completa tra le due serie.

Spostando l'attenzione alle prestazioni degli annunci, rispetto al 2017 si osserva un incremento generalizzato dei valori, seppure, anche in questo caso, con variazioni geografiche significative.

---

<sup>23</sup> Nel corso del 2024 è stata effettuata la revisione generale delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Per effetto di questa revisione, il confronto tra le quotazioni del secondo semestre 2024 e quelle dei semestri precedenti non è stato possibile. Dunque, l'analisi ha avuto per oggetto la variazione tra i valori di locazione dell'anno 2017 ed il primo semestre del 2024.

<sup>24</sup> Le zone OMI sono porzioni di territorio, all'interno di un comune, definite dall'Agenzia delle Entrate per raggruppare immobili con caratteristiche simili in termini di valore di mercato. Queste zone vengono utilizzate per analizzare e monitorare l'andamento del mercato immobiliare, fornendo indicazioni sui valori di vendita e locazione.

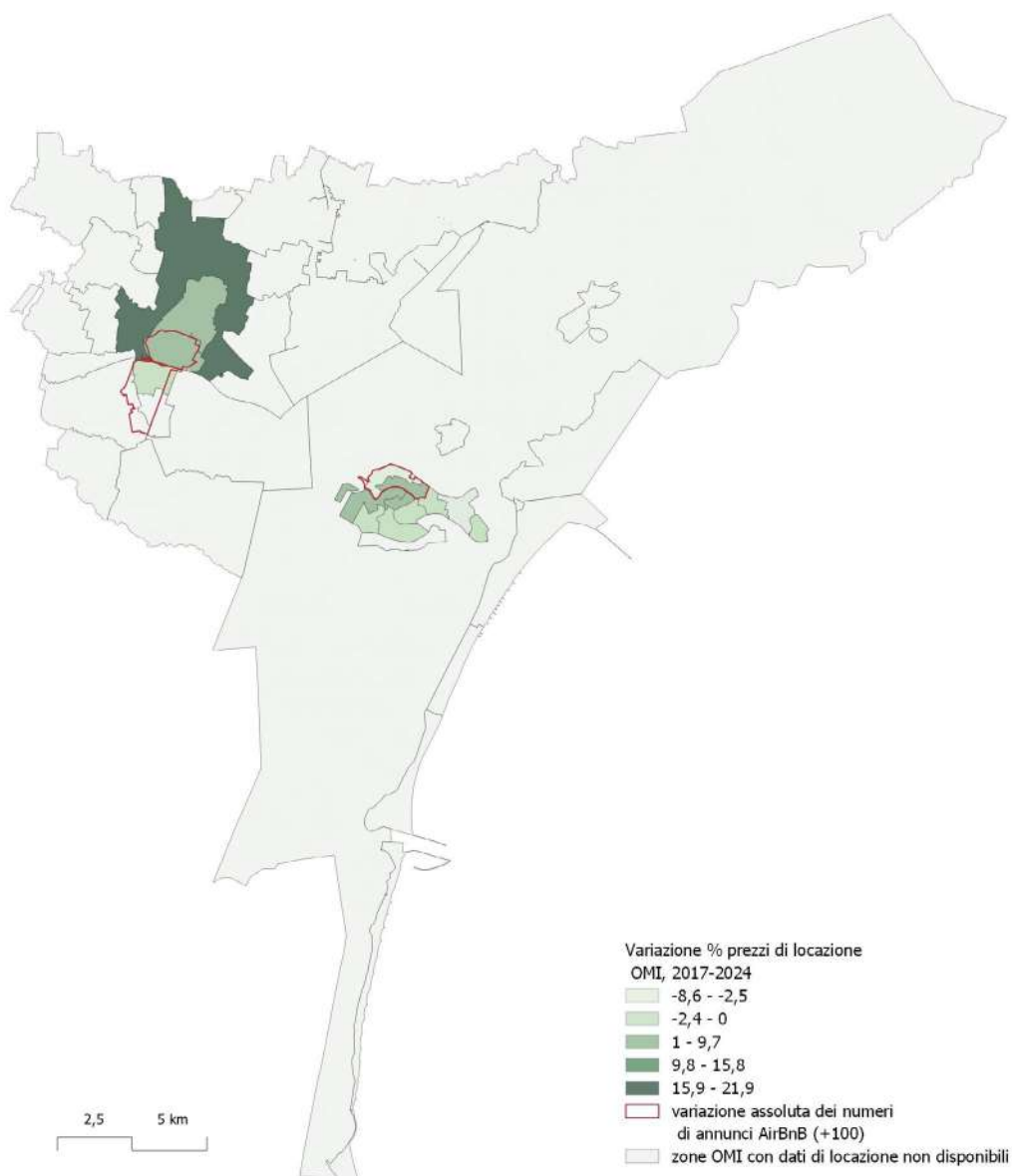


Figura 21 – *Variazione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI a Venezia, 2017-2024*

La tariffa media giornaliera (ADR) per località evidenzia infatti una marcata differenziazione (figura 22). Nel 2024, i valori più elevati (211-282 €/notte) si concentrano nei sestieri centrali della città antica e nell'isola di Torcello. In questi ambiti, ai prezzi elevati si associa però una crescita contenuta degli annunci Airbnb, segnalando una minore propensione – data la loro saturazione – all'ulteriore investimento nei segmenti di fascia alta.

Al contrario, i sestieri con strutture con tariffe più basse, dunque più “economici”, registrano una crescita degli annunci più consistente, indicando uno spostamento degli investimenti verso

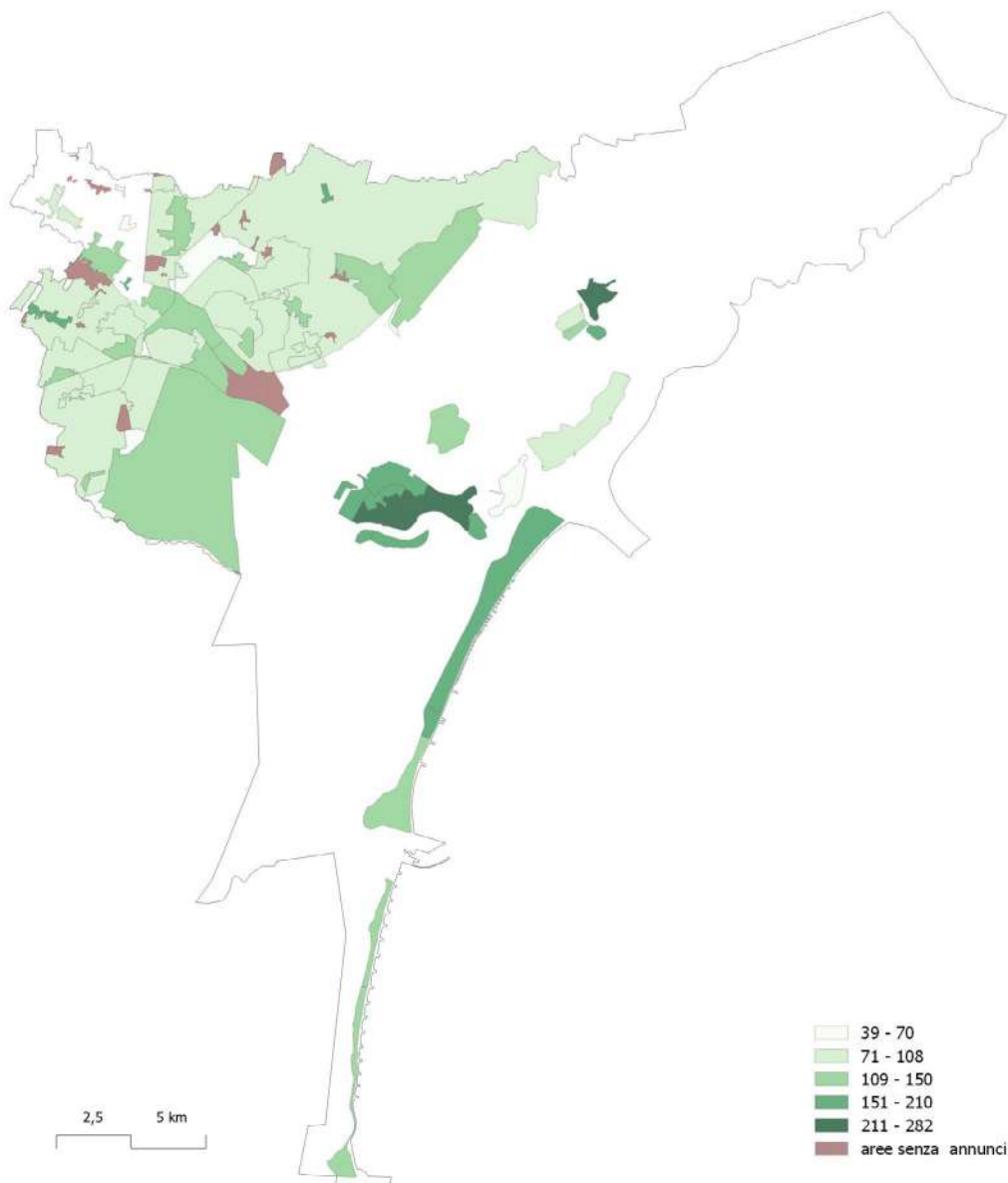


Figura 22 – ADR (€/notte) medio per località a Venezia, anno 2024

contesti in cui risulta più agevole ed economicamente conveniente orientare l'offerta verso una domanda sempre più crescente e diversificata.

La terraferma e le isole minori presentano tariffe medie nettamente inferiori (39-108 €/notte), ad eccezione di alcune aree legate ad attrattori logistici o a proprietà di pregio turistico, come il Lido e l'isola di Burano, dove il costo del pernottamento tende a collocarsi nella fascia medio-alta (109-210 €/notte).

Il tasso di occupazione medio per località (figura 23) mostra, al 2024, un quadro parzialmente diverso rispetto a quello dell'ADR. I valori più alti – compresi tra 0,68 e 1 – si concentrano perlopiù nella città antica, dove la domanda turistica è costante e particolarmente intensa. Alcune aree della terraferma mostrano tuttavia tassi di occupazione non trascurabili (0,47-0,67), a testimonianza di una domanda in crescita anche al di fuori del contesto lagunare. I valori più bassi (0-0,11) si registrano nelle zone periferiche e in alcune aree insulari marginali. In conclusione, il quadro complessivo conferma una marcata polarizzazione del tasso di occupazione della città

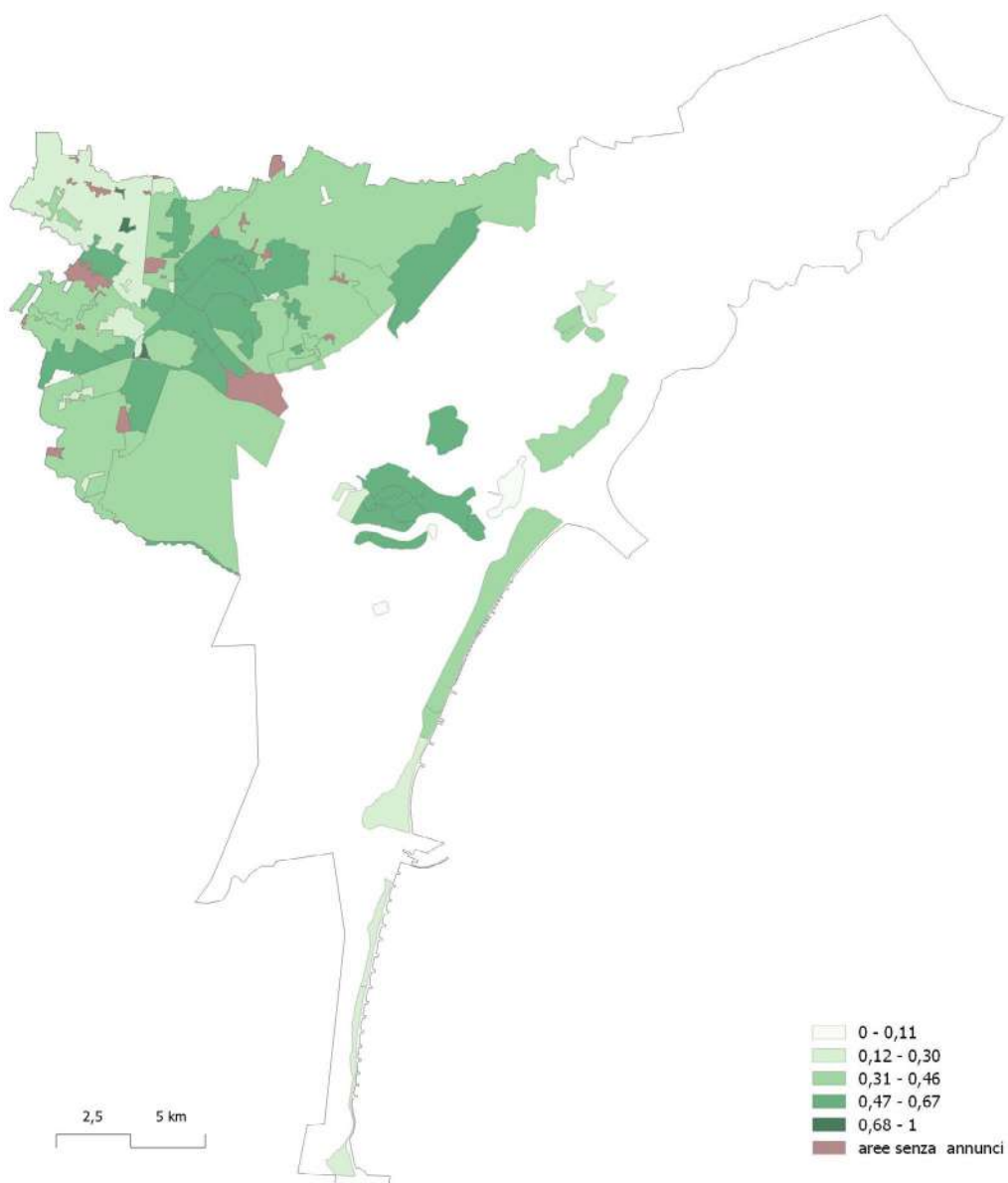


Figura 23 – Tasso di occupazione medio per località a Venezia, anno 2024

antica, con implicazioni rilevanti sia per la redditività degli *host* sia per la disponibilità di alloggi per la residenza stabile.

Il quadro dei ricavi medi per annuncio (figura 24) riflette la combinazione di tariffe elevate e alti tassi di occupazione, tipica del mercato turistico veneziano. Nel 2024, le aree che registrano i ricavi più elevati – tra 32.552 e 47.159 €/anno – coincidono con i sestieri centrali della città antica. Una seconda fascia, con ricavi compresi tra 20.231 e 32.551 €/anno, interessa invece le isole minori dell'estuario lagunare.

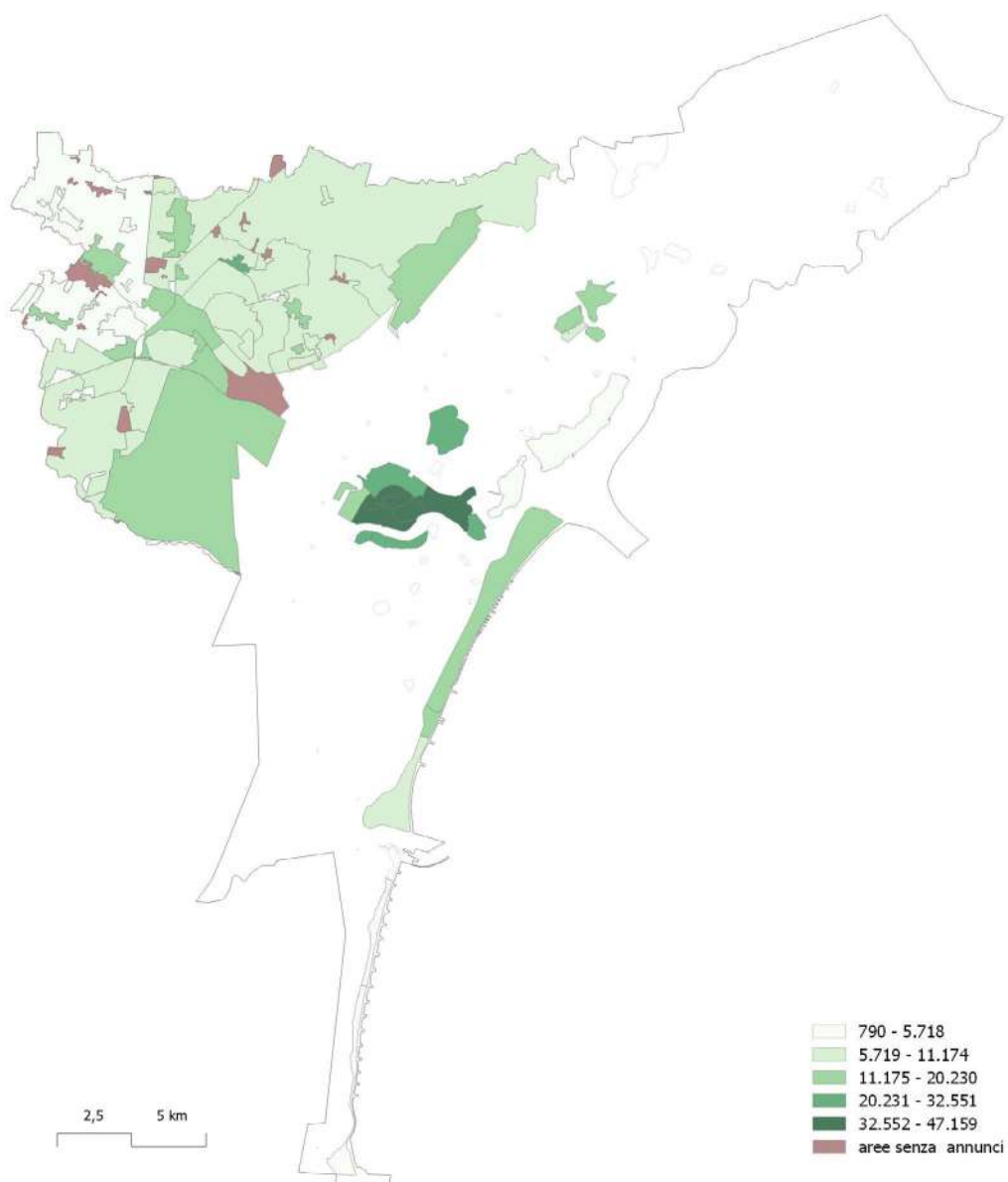


Figura 24 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per località a Venezia, anno 2024

Al contrario, la terraferma presenta ricavi medi annui per annuncio significativamente più contenuti (790-5.718 €/anno), fatta eccezione per alcune zone caratterizzate da buona accessibilità a beni e servizi.

Dal punto di vista della distribuzione temporale, si nota un comportamento del fenomeno diverso in base al periodo dell'anno considerato. Il numero complessivo di unità mensilmente attive sulla piattaforma aumenta infatti – in modo pressoché costante – tra gennaio e settembre (con un picco massimo, in questo mese, di 9.021 annunci), ad eccezione di una riduzione di 9 annunci tra giugno e luglio, per poi cominciare una discesa che diventa molto più marcata negli ultimi mesi dell'anno (figura 25).

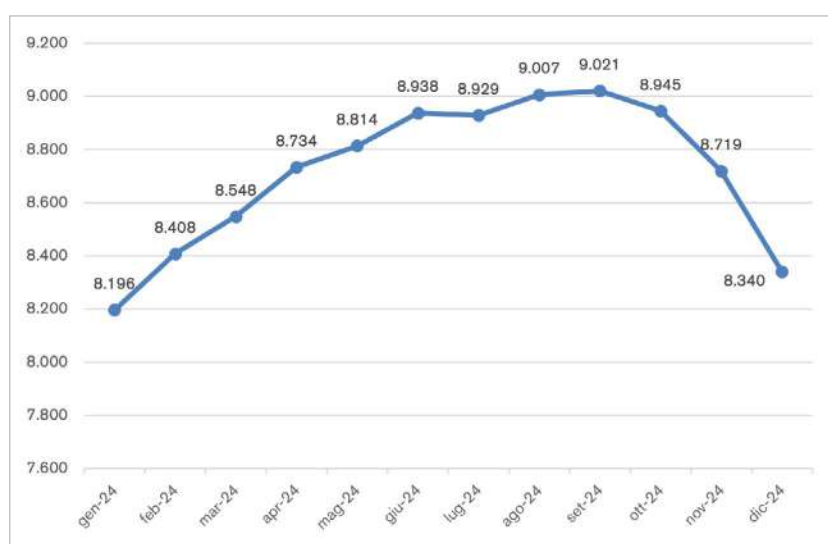


Figura 25 – Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive a Venezia, anno 2024

In relazione alle prestazioni delle unità, gennaio e dicembre sono stati i mesi “peggiori” del 2024: il tasso medio di occupazione per unità è stato pari a 0,32 a gennaio e 0,34 a dicembre, mentre i mesi che hanno registrato un tasso più alto sono stati settembre (0,76), ottobre (0,75) e maggio (0,74) (figura 26). Nel 2024, il tasso di occupazione è infatti cresciuto fino a maggio, per poi registrare una decrescita interrotta solo dalla ripresa di settembre e ottobre. Si tratta di una dinamica simile a quella evidenziata dalle notti complessive prenotate (figura 27), che registrano il minimo annuale a gennaio (72.666) e a dicembre (80.368), e il picco a ottobre (188.551). Mediamente, le notti al mese prenotate per annuncio a gennaio sono pari a

8,87, a dicembre 9,64 e ad ottobre 21,08: un ragionamento analogo riguarda anche le tariffe medie giornaliere (figura 28), e dunque i ricavi totali generati (figura 29). In sintesi, il picco verso l'alto si è verificato in due periodi dell'anno: contrariamente a molte destinazioni turistiche che raggiungono l'apice in termini di afflusso nei mesi estivi, a Venezia i massimi si sono registrati in primavera e in autunno, con l'ADR più alto registrato nel mese di settembre (242 €/notte).

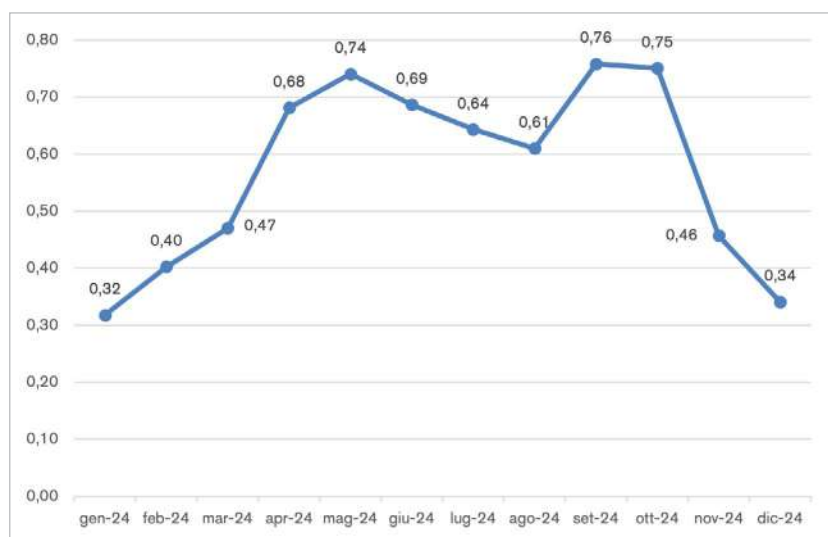


Figura 26 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio a Venezia, anno 2024



Figura 27 – Analisi mensile: notti prenotate (migliaia) a Venezia, anno 2024

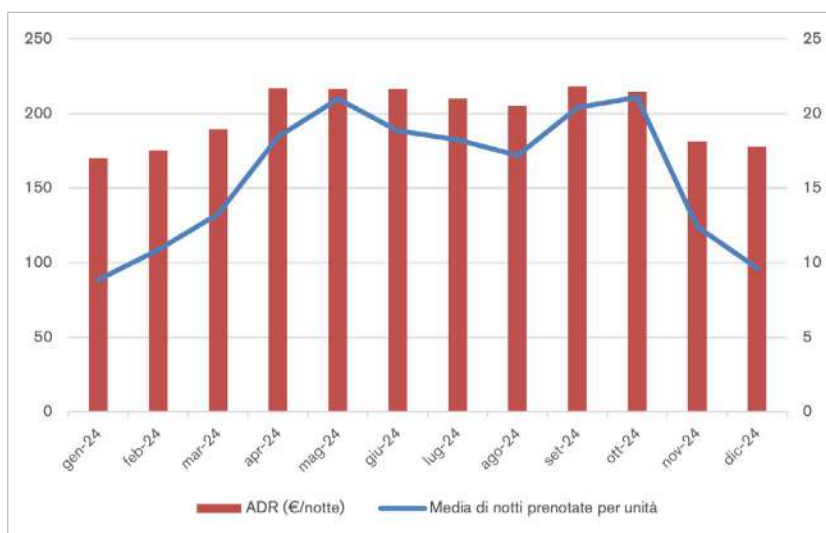


Figura 28 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte) a Venezia, anno 2024

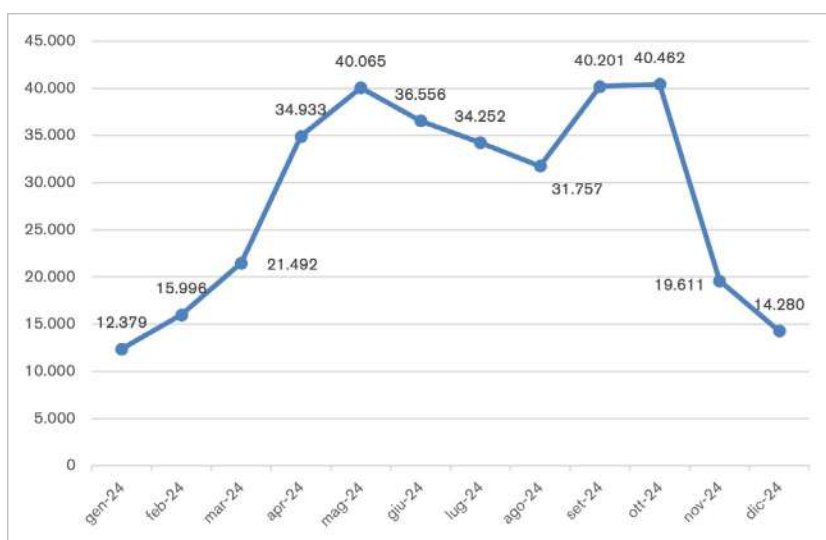


Figura 29 – Analisi mensile: ricavi totali anno 2024





## **PARTE 2**

---

Airbnb nell'area metropolitana  
di Venezia



Foto | Matteo Basso

## 2.1. DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

### Nota terminologica

- **Mercato centrale (CM):** si riferisce al capoluogo metropolitano del sistema locale del lavoro (SLL) di riferimento (Venezia).
- **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.

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a Venezia, è importante non limitarsi a ciò che avviene all'interno dei confini municipali. Il Comune di Venezia (e la città antica insulare in particolare) esercita una forza di attrazione turistica che si estende infatti ben oltre il proprio perimetro amministrativo, influenzando i comuni della terraferma e l'intera area metropolitana. In altre parole, è utile guardare alla scala metropolitana per intercettare le geografie complesse del fenomeno Airbnb. In questa prospettiva, questa sezione prende in esame i dati relativi al Sistema Locale del Lavoro (SLL)<sup>25</sup> veneziano, e ai comuni che ne fanno parte escluso il capoluogo (OM).

Venezia è al centro di un SLL che si estende su un territorio caratterizzato da una notevole varietà morfologica: dalla città antica alla terraferma, alle aree lagunari, fino ai comuni della prima cintura metropolitana. Il SLL veneziano comprende sia comuni densamente urbanizzati, come ad esempio Mira, Mirano e Mogliano Veneto, sia realtà di minore densità. La popolazione residente nel Comune di Venezia mostra una tendenza alla decrescita particolarmente marcata nella città antica e nel litorale, solo in parte compensata dalla crescita della terraferma, a

---

<sup>25</sup> I Sistemi Locali del Lavoro sono unità territoriali individuate dall'ISTAT "i cui confini, indipendentemente dall'articolazione amministrativa del territorio, sono definiti utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati in occasione dei censimenti generali della popolazione e delle abitazioni".

testimonianza di dinamiche in corso di sostituzione demografica legate, tra l'altro, anche alla pressione turistica e alla diffusione degli affitti brevi.

L'offerta di affitti brevi relativi al Sistema Locale del Lavoro veneziano era di 12.792 unità nel 2024, con una media di 21,53<sup>26</sup> unità ogni 1.000 abitanti (la media nazionale era pari a 12,8). Ciò si traduceva in 48.433 posti letto disponibili, con una crescita percentuale, dal 2017, pari al 14,36% in termini di unità attive e al 13,21% in termini di posti letto. Venezia è il comune che accoglie la parte più consistente dell'offerta, con 11.322 unità attive nel corso del 2024 (pari all'88,51% del totale). Nel periodo di tempo considerato la dominanza del capoluogo rispetto agli altri comuni del SLL è però diminuita (nel 2017, infatti, tale valore era pari al 90,83%), a conferma di una tendenza alla diffusione del fenomeno Airbnb alla scala metropolitana. Di fatto, nei comuni esterni a Venezia, gli annunci sono cresciuti del +43,98%, e i posti letto del +38,67%. Inoltre, anche se dal punto di vista della domanda il capoluogo regionale domina il panorama, "accentrando" il 93,88% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL nel 2024 (tale quota era pari al 95,25% nel 2017), tra il 2017 e il 2024 l'incremento più consistente è avvenuto proprio nei comuni esterni a Venezia (+99,93%, contro il 52,94% registrato a Venezia).

Dal punto di vista delle prestazioni, nell'arco temporale considerato il SLL veneziano ha visto il numero medio annuo di notti prenotate per singola proprietà passare da 103 a 139 (+35,44%), mentre il tasso di occupazione passare da 0,35 a 0,55 (+57,14%)<sup>27</sup>. Se, come spiegato nelle pagine precedenti, le prestazioni degli annunci di Venezia sono migliorate tra il 2017 e il 2024 (+11,93%), un miglioramento ancora più sostenuto si rileva per i comuni OM. Qui, il numero medio di notti per singola proprietà è passato, dal 2017 al 2024, da 53 a 74 notti (+38,86%). La crescita di tutte queste variabili è stata accompagnata da un aumento delle tariffe, anche se, relativamente a quest'ultimo aspetto, le performance del Comune di Venezia sono leggermente migliori (+41,20%). La media, a livello di SLL, è cresciuta del 43,17%, passando da 139 a 198 €/notte (la media nazionale nel 2024 era di 167 €/notte), con un aumento da 73 a 103 €/notte

---

<sup>26</sup> Popolazione ISTAT al 31 dicembre 2024: 594.000.

<sup>27</sup> Si consideri che la media nazionale nel 2024 era pari a 70 in termini di numero annuo di notti occupate e a 0,33 in termini di tasso di occupazione.

(+40,96%) nei comuni OM. Tutto ciò si è tradotto in un incremento dei ricavi annui sia per *host* sia per unità. Ciò è avvenuto alle diverse scale geografiche prese in esame: ad esempio, i ricavi medi per unità sono passati da 14.242 a 27.614 (+93,89%, con un giro di affari complessivo che è passato da 159 a 353 milioni di euro) nel SLL, mentre da 3.913 a 7.660 (+95,74%) nei comuni esterni a Venezia. I ricavi medi per annuncio e i ricavi totali mostrano performance migliori, tra il 2017 e il 2024, nel territorio metropolitano a conferma di un processo – avviato da poco – di diffusione della ricchezza prodotta dal mercato degli Airbnb fuori dal confine comunale di Venezia (tabella 8).

Variabile	Venezia (CM)			Comuni (OM)			Sistema Locale del Lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	10.115	11.322	11,9	1.021	1.470	44,0	11.186	12.792	14,4
Posti letto	38.495	42.781	11,1	4.083	5.662	38,7	42.781	48.433	13,2
Notti prenotate	1.092.554	1.670.946	52,9	54.480	108.921	99,9	1.149.105	1.779.867	54,9
Numero medio di notti prenotate per annuncio	108	148	36,6	53	74	38,9	103	139	35,4
Tasso di occupazione medio	0,43	0,58	34,8	0,22	0,34	53,2	0,35	0,55	57,1
ADR (€/notte)	145	205	41,2	73	103	41,0	139	198	43,2
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	15.656	30.205	92,9	3.913	7.660	95,7	14.242	27.614	93,9
Ricavi totali (mln, €)	158	342	116,0	4	11	181,8	159	353	122,0

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei mercati CM, OM, e SLL, 2017-2024

Come visto, all'interno del SLL veneziano, il capoluogo cattura la quota più consistente di annunci al 2024. Tuttavia, l'analisi della distribuzione del fenomeno Airbnb a scala di SLL (figura 30) evidenzia una interessante clusterizzazione di unità abitative tra comuni limitrofi: accanto a realtà con una presenza significativa di annunci, come Chioggia (789), Mira (212), Quarto d'Altino (84), Dolo (80) e Mirano (75), si osservano numerosi comuni con una presenza minima o assente nella piattaforma Airbnb, come ad esempio Salzano (7), Pianiga (6), Camponogara (5), Mogliano Veneto (1), Trebaseleghe e Massanzago (0).

Per quanto riguarda la variazione percentuale del numero di annunci per comune (figura 31), quest'ultima rivela dinamiche molto differenziate a livello territoriale. Alcuni Comuni registrano incrementi compresi tra il 40% e il 168,40%, con Chioggia che emerge quale caso significativo di forte crescita, probabilmente legato alla sua importante attrattività balneare e lagunare.

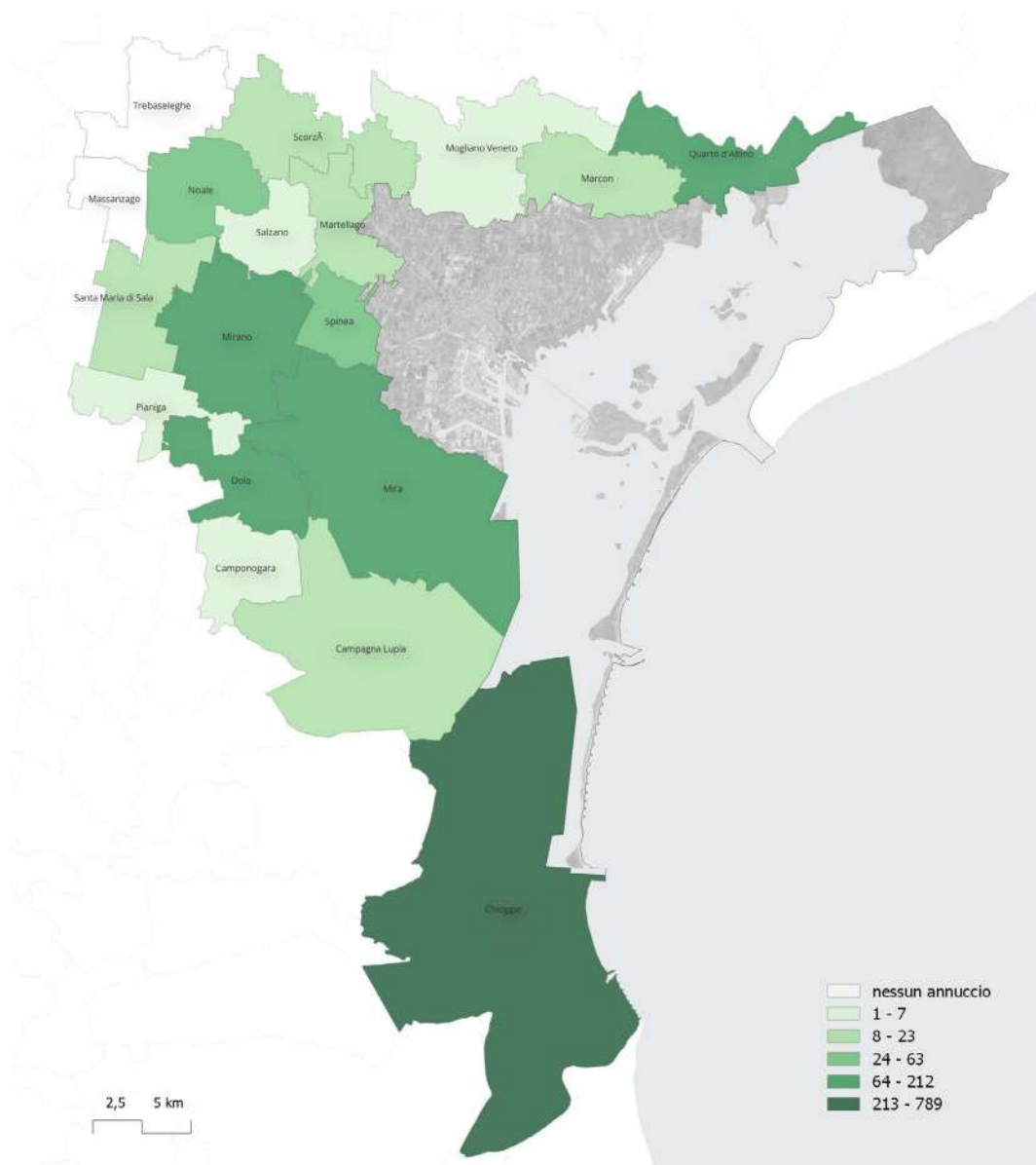


Figura 30 – Numero di annunci Airbnb per Comune OM, anno 2024

Altri comuni mostrano al contrario importanti contrazioni percentuali, fino a -50% e oltre (segnate in mappa con il colore viola), mentre alcune realtà mantengono sostanziale stabilità. Tale variabilità sembrerebbe confermare come la diffusione degli Airbnb nei comuni periferici sia fortemente condizionata da specificità locali – attrattività turistica, accessibilità e caratteristiche del tessuto residenziale – piuttosto che da dinamiche espansive strutturali e uniformi, un’ipotesi che si proverà ad approfondire in appendice 2.

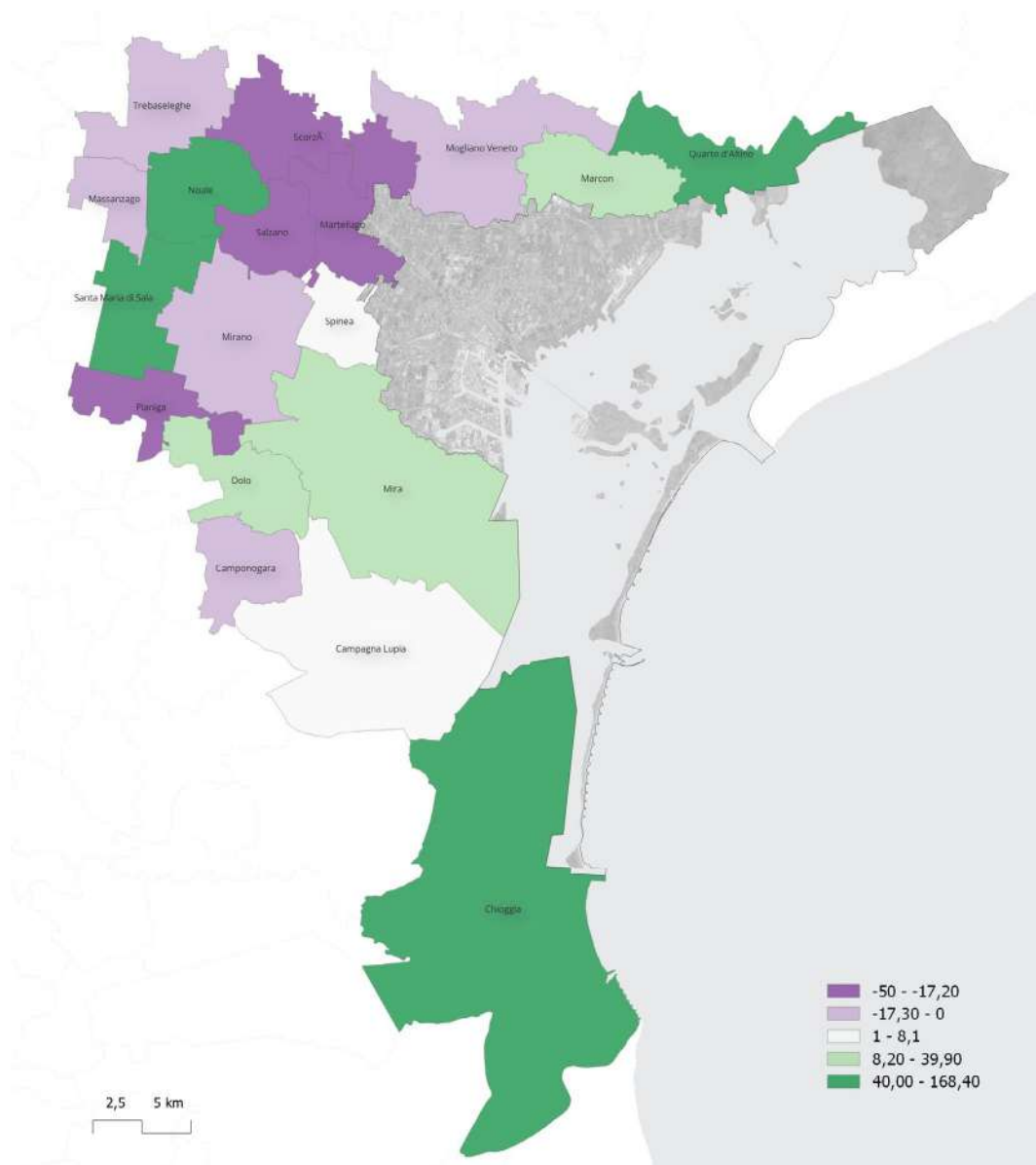


Figura 31 – *Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per Comune OM, 2017-2024*

Su questo sfondo, è interessante un veloce affondo su tre comuni che, per diversi motivi, sono significativi della diffusione degli affitti brevi a scopo turistico al di fuori di Venezia: Santa Maria di Sala, Chioggia e Quarto d'Altino. Chioggia, a sud di Venezia, è significativo in termini di interazione tra attrattività turistica endogena (legata, in particolare, alle strutture balneari di Sottomarina e al centro storico del Comune, conosciuto come la “Piccola Venezia”) e la prossimità con la città di Venezia. Quarto d'Altino, a nord di Mestre, è localizzato in una posizione favorevole tanto a Venezia, quanto a siti di interesse paesaggistico-ambientale

e storico-archeologico: il Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, l'oasi naturalistica di Trepalade, la Laguna Veneta, la zona archeologica di Altino. Santa Maria di Sala, infine, è un Comune della Città Metropolitana di Venezia periferico, tuttavia strategico non solo quanto a connessioni con Venezia, ma anche con Padova.

Tra il 2017 e il 2024, tutti gli indicatori di performance degli annunci Airbnb nei comuni di Santa Maria di Sala, Chioggia e Quarto d'Altino hanno mostrato una crescita marcata, evidenziando la progressiva strutturazione del mercato degli affitti brevi in contesti immediatamente limitrofi a Venezia (Chioggia e Quarto d'Altino), e periurbani (Santa Maria di Sala) (tabella 9).

Variabile	Santa Maria di Sala			Chioggia			Quarto d'Altino		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	10	17	70,0	294	789	168,4	56	84	50,0
n° di annunci ogni 100 abitanti	0,1	0,1	71,9	0,6	1,6	176,3	0,7	1,0	52,7
Notti prenotate	296	1.543	421,3	13.852	47.592	243,6	3.126	8.038	157,1
Numero medio di notti prenotate per annuncio	30	91	206,6	47	60	28,0	56	96	71,4
Posti letto	36	74	105,6	1.206	3.022	150,6	200	298	49,0
ADR (€/notte)	84	86	1,7	81	115	41,4	64	83	29,7
Tasso di occupazione	0,15	0,35	132,2	0,21	0,29	42,4	0,25	0,45	84,5
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	2.490	7.764	211,8	3.829	6.933	81,1	3.592	7.983	122,3

Tabella 9 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Santa Maria di Sala, Chioggia e Quarto d'Altino, 2017-2024

A mostrare la crescita più marcata è Chioggia per ciò che concerne l'aumento degli annunci (+168,37%) e del numero di annunci ogni 100 abitanti (+176,30%), così come l'aumento dei posti letto (+150,58%) e dell'ADR (+41,45%). A Santa Maria di Sala colpisce il numero delle notti prenotate, più che quintuplicate nell'arco temporale considerato (da 296 a 1.543: +421,28%). Parallelamente, il numero medio di notti prenotate per annuncio è triplicato, passando da 30 notti nel 2017 a 91 notti nel 2024; un significativo miglioramento ha riguardato anche il tasso di occupazione (+132,21%) e i ricavi medi annui per annuncio (+211,84%). Quarto d'Altino si posiziona in seconda posizione dopo Santa Maria di Sala quanto a numero medio di notti prenotate per annuncio (+71,42%), tasso di occupazione (+84,49%)

e ricavi medi per annuncio (+122,26%); segue invece Chioggia quanto a crescita dell'ADR (+29,66%).

I casi di questi comuni mostrano come, in contesti periferici di piccola dimensione non caratterizzati da una significativa offerta ricettiva tradizionale, come in particolare Santa Maria di Sala, l'uso della piattaforma Airbnb ha comunque subito una significativa intensificazione nel periodo 2017-2024 (figura 32).

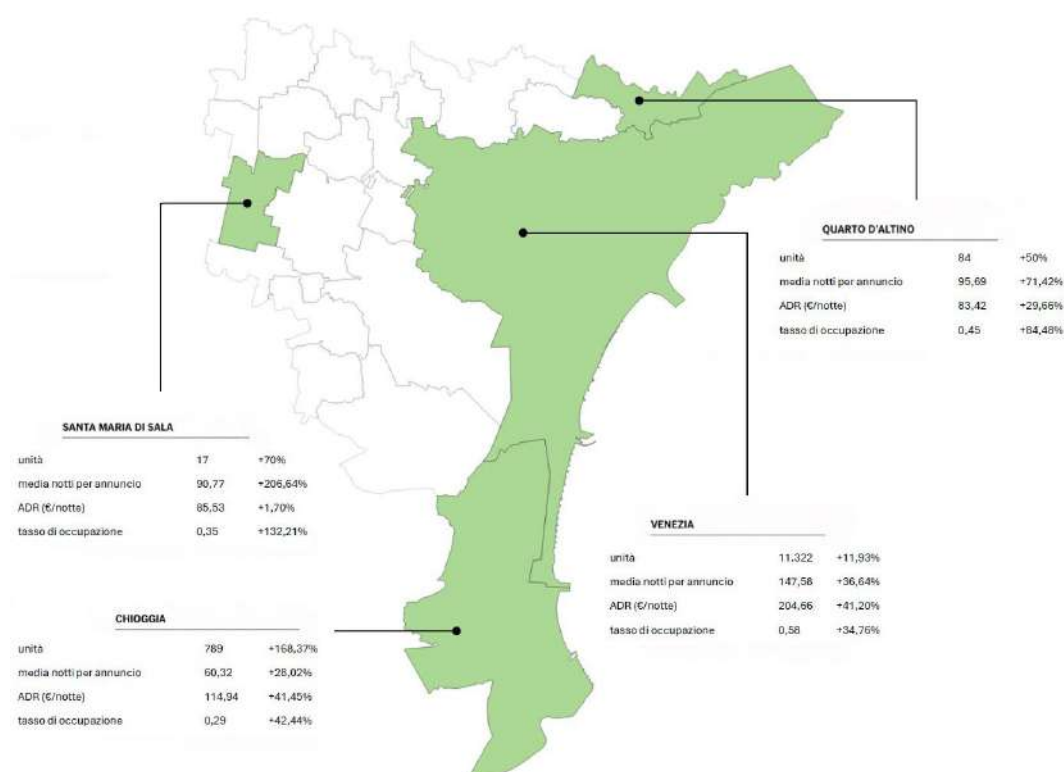


Figura 32 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Venezia, 2017-2024

## 2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA VENEZIANA?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nel SLL veneziano erano 5.149, con un incremento del 4,15% (pari a 205 *host*) rispetto al 2017 (figura 33). In relazione ai comuni OM, tale incremento è stato del 25,58%, equivalente a 154 *host* (a Venezia, come visto nella prima parte del report, tale incremento è stato solo dell'1,05%, pari a 46 unità). Nel 2024 gli *small host* erano la maggioranza sia a livello di SLL sia a scala OM, costituendo rispettivamente il 73,86% e il 75% del totale degli *host* attivi (un valore inferiore alla media nazionale, pari all'83,9%). I *large host* (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni), per contro, rappresentavano una quota minoritaria (rispettivamente di 4,70% e il 4,10%); in termini assoluti, i LH erano 242 a scala SLL e 31 a scala OM, caratterizzandosi però per una traiettoria di crescita tra il 2017 e il 2024 (+46,67% in relazione a SLL, e +63,16% in relazione a OM). In confronto – come visto nella prima parte del report – la crescita dei *large host* nel capoluogo è stata meno intensa (+43,95%).

Tra il 2017 e il 2024, sono prevalentemente i ricavi (cresciuti in generale per tutto il SLL del +117,57%) dei *large host* a crescere: +168,72%, seguiti da quelli dei *medium host* (+109,53%) e degli *small* (+85,19%). Nonostante i *large host* fossero tutto sommato pochi, essi gestivano il 31,10% delle unità attive e il 32,32% del totale dei posti letto presenti su Airbnb nel 2024 nel SLL veneziano (a scala OM tali dati si attestavano, rispettivamente, al 17,41% e al 16,88%), amministrando in media 16,44 appartamenti<sup>28</sup>, valore che, in controtendenza rispetto alla sostenuta crescita nazionale, è leggermente diminuito rispetto al 2017, quando era pari a 16,75 unità. Il SLL nella sua interezza, fortemente condizionato dalla città di Venezia, mostra dunque una traiettoria di “professionalizzazione”: i *large host* riescono a massimizzare i profitti delle proprie unità, con prestazioni significativamente più elevate delle altre due categorie di gestori.

---

<sup>28</sup> 8,26 nel mercato OM.

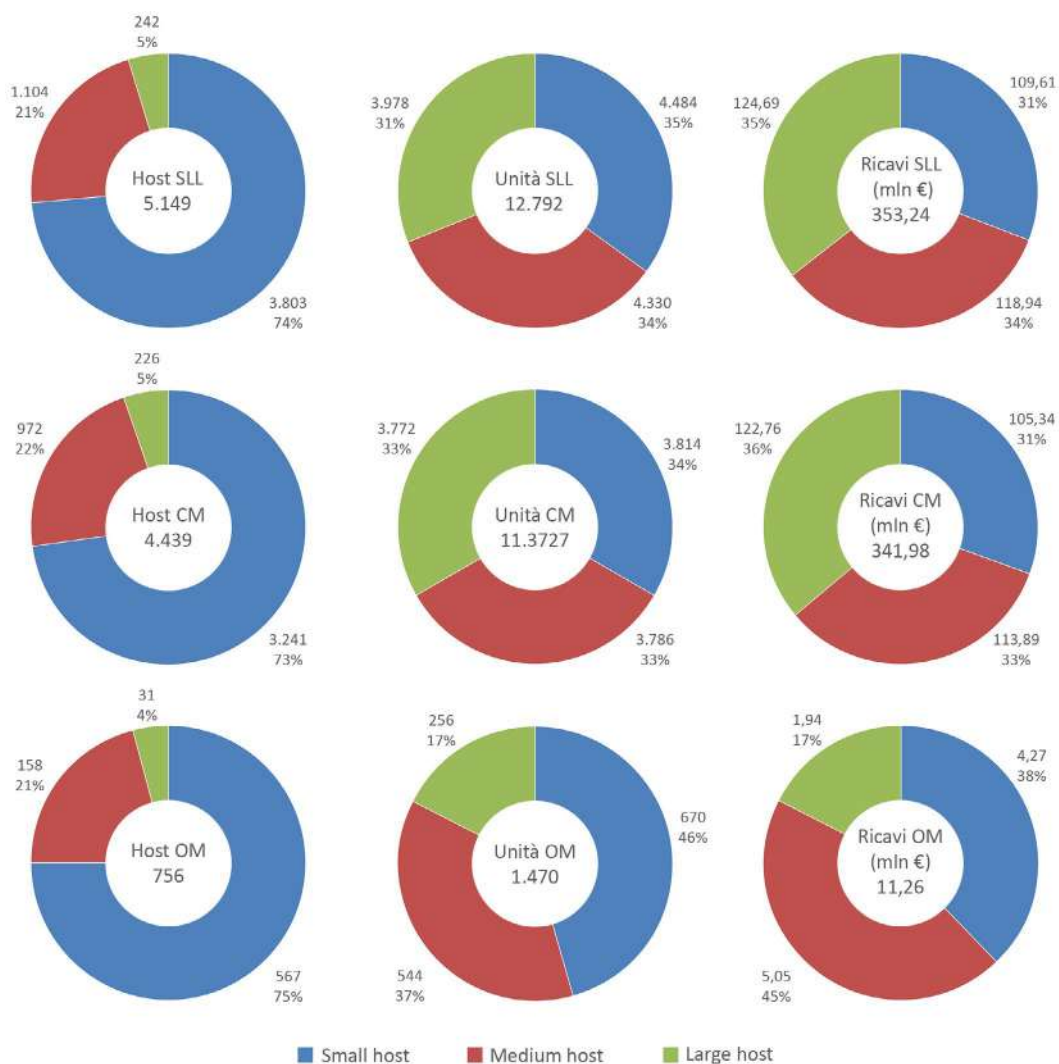


Figura 33 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, SLL, CM e OM a confronto, anno 2024

Appena il 4,70% degli *host* gestiva infatti il 31,10% delle unità nel corso del 2024, dalle quali riusciva però a ottenere 124,69 milioni di euro, pari al 35,30% dei ricavi totali. Come visto nella prima parte del report, è questo un dato che risente del peso della componente giocata dai *large host* nel Comune di Venezia, dove questi ultimi (il 5,09% degli *host*) controllavano il 33,17% delle unità, generando la maggior parte (35,90% pari a 122,76 milioni di euro) dei ricavi. Nei comuni del mercato OM, infatti, i *large host* (4,10% del totale degli *host*) continuavano a controllare un numero limitato di unità (il 17,41%; la media nazionale è del 24,6%), tuttavia generando solo il 17,22% dei ricavi (pari a 1,94 milioni di euro). Indipendentemente da ciò, le prestazioni degli annunci gestiti da *large host* sono cresciute in maniera significativa nel

periodo 2017-2024 proprio nei comuni OM (+126,55%), anche se il numero di notti prenotate per unità abitativa, i tassi di occupazione e l'ADR non hanno evidenziato – rispetto alle dinamiche registrate a Venezia – crescite altrettanto intense.

Per esempio, le tariffe medie nelle strutture gestite da *large host* sono state pari, nel 2024, a 246,26 €/notte per il SLL e a 122,39 €/notte a scala OM, contro i 250,26 €/notte, come visto nella prima parte del report, di Venezia. Nel SLL, i ricavi medi per unità si sono prevalentemente rafforzati nelle strutture gestite da *large host* (+14.551,57 euro dal 2017 al 2024, +86,65%), e, similmente, la tariffa giornaliera media (ADR) ha avuto un rafforzamento maggiore nelle strutture gestite da *large host* (+67,19 euro), seguite da quelle *medium* (+55,46) e *small* (42,23). Tutto ciò ha generato certamente un incremento dei ricavi per annuncio dei *large host* – pari, nel 2024, a 31.345,85 €/anno a livello di SLL e a 7.572,15 €/anno nei comuni OM – tuttavia con una crescita percentuale, rispetto al 2017, di 86,65% e 59,69%, al di sotto del valore registrato a Venezia (+88,03%).



# **APPENDICE 1**

---

Venezia e il suo Sistema Locale  
del Lavoro



Venezia è al centro di un Sistema Locale del Lavoro (SLL) composto da 19 comuni (figura A.1), che si estende su un territorio di 1.186,27 km<sup>2</sup> caratterizzato da una notevole varietà morfologica: dalla città antica di Venezia alla terraferma, alle aree lagunari, fino ai comuni della prima e seconda cintura metropolitana. Il SLL veneziano comprende sia comuni densamente urbanizzati, come ad esempio Mira, Mirano e Mogliano Veneto, sia realtà di minore densità. La popolazione residente nel territorio del SLL, dai primi anni Duemila, è leggermente diminuita, passando dai 600.549 residenti del 2001 ai 595.922 del 2024. A fine 2025, i comuni più popolosi erano Venezia (249.384 abitanti), Chioggia (46.951) e Mira (37.465). Da anni, la popolazione residente nel capoluogo mostra una tendenza alla decrescita particolarmente marcata in città antica e nel litorale, solo in parte compensata dalla crescita della terraferma, a testimonianza di dinamiche in corso di sostituzione demografica legate, tra l'altro, anche alla pressione turistica e alla diffusione degli affitti brevi.



Figura A.1 – Il SLL di Venezia

L'area è caratterizzata da una certa fragilità economica, come dimostrato dal tasso di occupazione (figura A.2), che nel 2023 raggiungeva circa il 50,5%, ben al di sotto della media nazionale (61,5%). Il tasso di disoccupazione si attestava attorno al 4,4% (figura A.3), al di sotto della media nazionale.

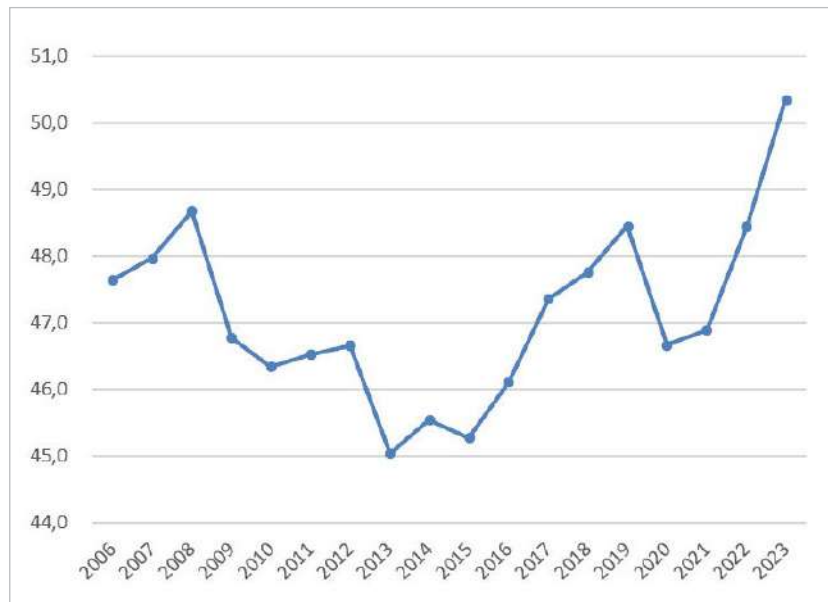


Figura A.2 – Tasso di occupazione, SLL di Venezia, 2006-2023

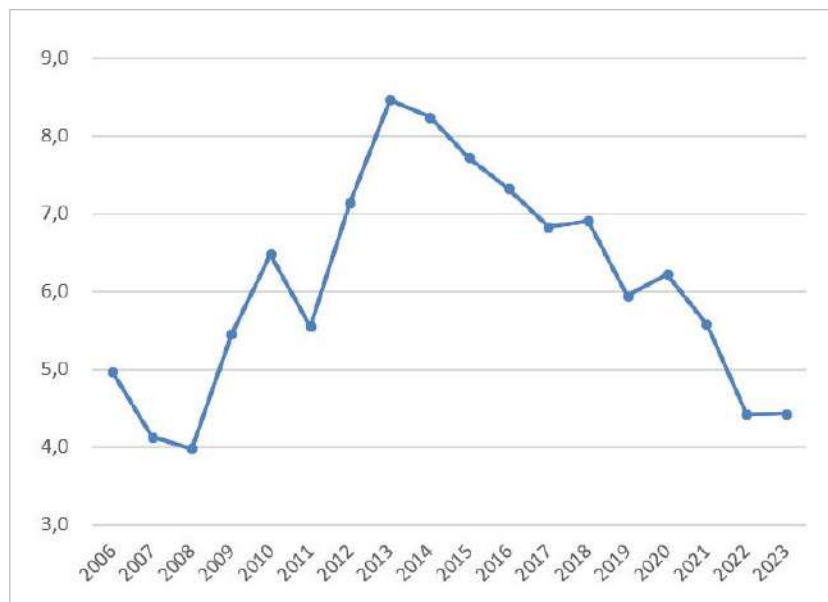


Figura A.3 – Tasso di disoccupazione, SLL di Venezia, 2006-2023

Dal punto di vista del mercato immobiliare, la mappa delle fasce OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) vigenti (figura A.4) evidenzia una struttura articolata in tre fasce principali: la fascia B (celeste), corrispondente alla città antica e alle aree lagunari di maggiore pregio; la fascia E (gialla), che copre la terraferma e le aree periurbane; e la fascia R (verde-grigio scuro), comprendente le zone rurali e periferiche. Questa articolazione riflette la profonda eterogeneità dei valori immobiliari all'interno del comune, con differenziali molto marcati tra la città antica insulare e la terraferma.

I dati OMI relativi al periodo 2017-2024 descrivono un quadro in lieve contrazione a livello di SLL, con valori medi di compravendita delle abitazioni civili che passano da circa 1.300 €/mq a circa 1.160 €/mq nei comuni della prima cintura metropolitana (-11%), mentre il Comune di Venezia registra un calo più contenuto, da circa 2.570 €/mq a circa 2.430 €/mq (-5%). I dati di locazione, disponibili per un numero limitato di comuni, mostrano una sostanziale stabilità: Venezia si mantiene intorno ai 10 €/mq/mese in entrambi i semestri di riferimento (2017/2 e 2024/1), mentre Chioggia si attesta intorno ai 7 €/mq/mese. Il quadro cambia quando si rivolge lo sguardo ai singoli comuni della cintura: tra i comuni che mostrano i cali più marcati figurano Chioggia (da circa 1.770 a circa 1.390 €/mq), Mirano (da circa 1.325 a circa 1.093 €/mq) e Dolo (da circa 1.350 a circa 1.138 €/mq), mentre Spinea e Santa Maria di Sala mostrano una maggiore tenuta dei valori. Venezia capoluogo, pur in lieve flessione, rimane di gran lunga il comune con i valori più elevati dell'intero SLL, con uno scarto di oltre 1.200 €/mq rispetto alla media della cintura.

Nel comune di Venezia i valori medi di locazione per fascia OMI descrivono un quadro piuttosto stabile (figura A.5). Come si evince dal grafico, la fascia B – corrispondente alla città antica insulare – presenta valori di locazione nel 2024 pari a circa 14,97 €/mq mese, in leggera riduzione rispetto al valore del 2017 (15,05 €/mq mese). La fascia E (terraferma) mostra valori inferiori ma in leggera crescita: da 7,83 €/mq mese nel 2017 a 8,53 €/mq mese nel 2024. La dinamica dei valori di locazione nella fascia E risulta quindi particolarmente sensibile nel periodo considerato, a testimonianza di una pressione immobiliare che si sta diffondendo anche al di fuori della città antica. Tale crescita è compatibile con un effetto di sostituzione della domanda residenziale dalla città antica – sempre meno accessibile – verso la terraferma.

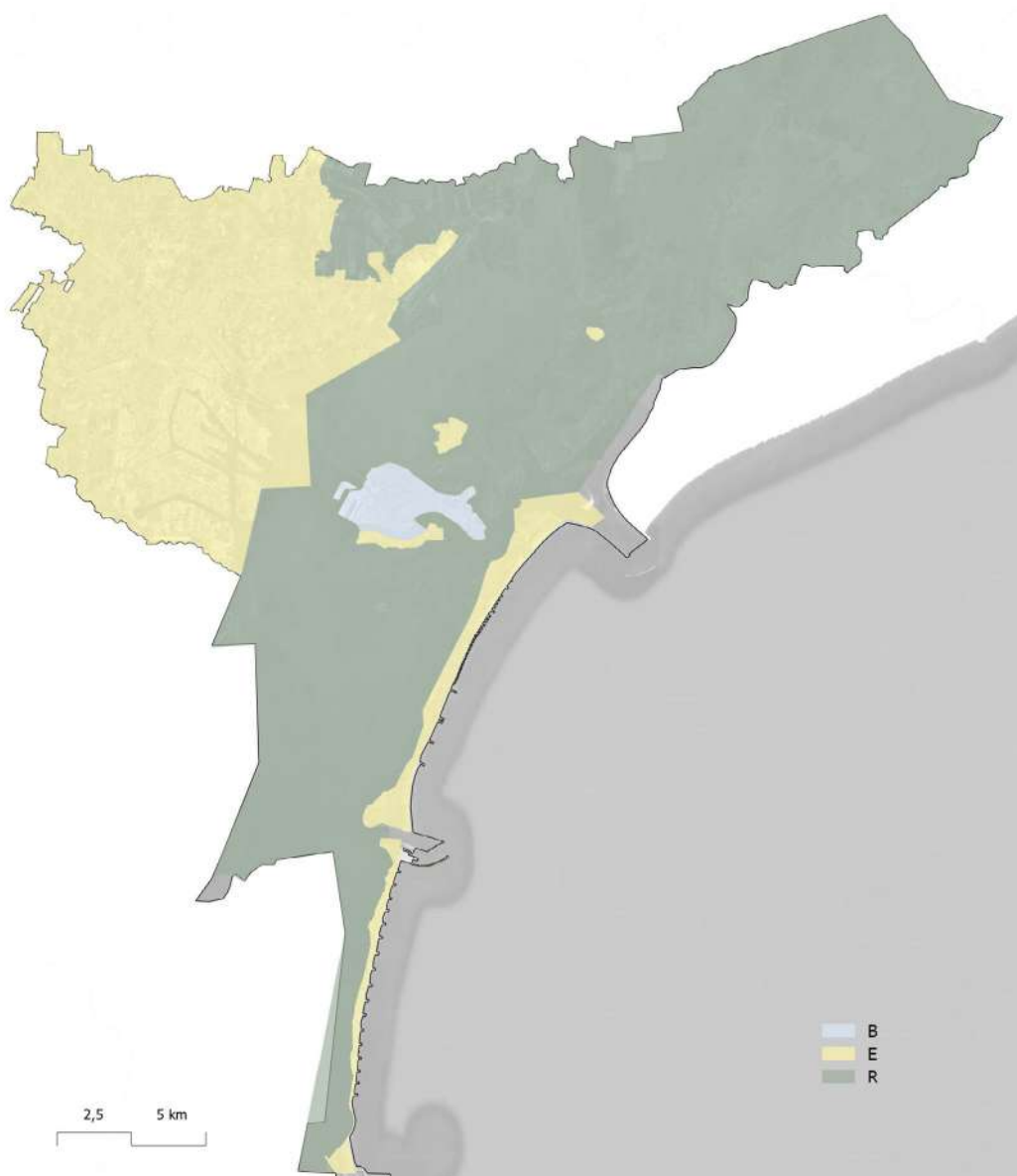


Figura A.4 – Fasce OMI vigenti, Comune di Venezia

Anche nel comparto della compravendita (figura A.6) i dati mostrano andamenti differenziati per fascia: la fascia B segna una contrazione di circa 220 €/mq rispetto al 2017 (-5,3%), mentre la fascia E registra un lieve incremento di circa 90 €/mq (+5,5%). In termini di offerta turistica, il quadro del SLL è disomogeneo ma strutturalmente centrato sulla città antica, con 460 strutture alberghiere. La maggior parte delle strutture alberghiere e ricettive tradizionali si concentra a Venezia insulare, con presenze significative anche nei comuni della prima cintura metropolitana, tra cui spiccano Chioggia (58), Mira (17) e Dolo (11).

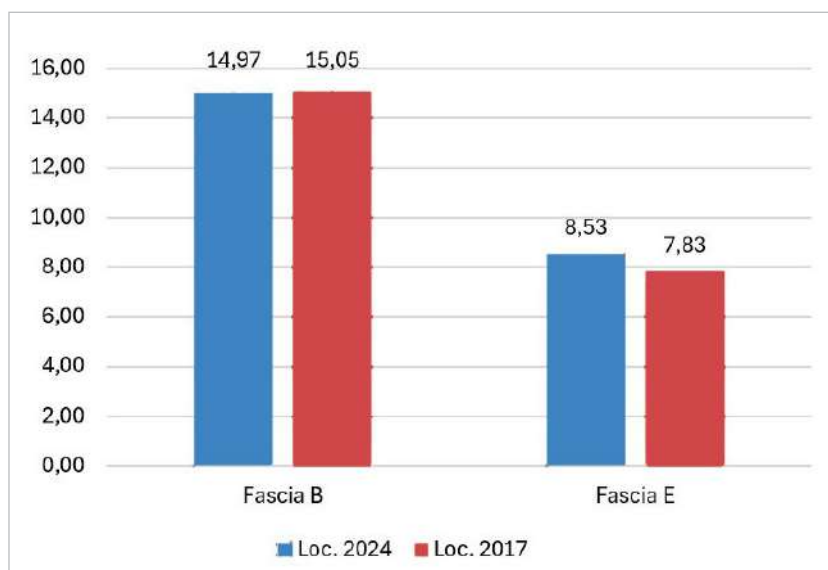


Figura A.5 – Valori medi di locazione (€/mq mese) per fascia OMI, Comune di Venezia, 2017-2024

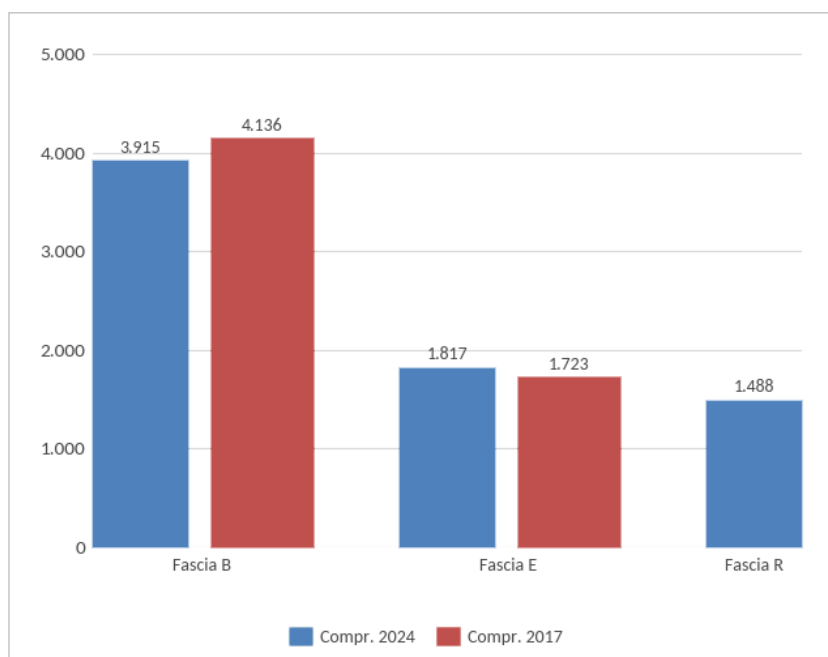


Figura A.6 – Valori medi di compravendita (€/mq) per fascia OMI, Comune di Venezia, 2017-2024

Per quanto riguarda i posti letti messi a disposizione in strutture alberghiere nel 2024, il 79,3% dell'offerta complessiva si trova nel capoluogo. Il restante 20,7% è suddiviso nei rimanenti comuni, tra i quali si segnalano Chioggia (3.715 posti), Mirano (826 posti), Mira (673 posti) e Quarto d'Altino (647).

Sebbene la pressione turistica più intensa riguardi la città antica, con impatti rilevanti su residenzialità e mercato immobiliare locale, dinamiche simili – seppur di minore entità – si riscontrano anche nei comuni della cintura, influenzati dall'espansione degli affitti brevi e dalla gravitazione turistica del capoluogo. Quanto ai flussi turistici gravitanti nell'area del SLL veneziano, nel 2024 gli arrivi nelle strutture ricettive hanno raggiunto 6.701.593 unità (+13,95% rispetto al 2017), mentre le presenze sono passate da 14.124.382 a 15.825.924 (+12,05%)<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Gli arrivi indicano il numero di turisti che soggiornano nelle strutture ricettive, mentre le presenze indicano il numero complessivo di notti trascorse nelle strutture ricettive.



## **APPENDICE 2**

---

Accessibilità territoriale e  
suburbanizzazione degli affitti brevi

VENEZIA



Dal 3 aprile  
al 26 luglio 2026  
From April 3rd  
to July 26th 2026

### Contributo di Accesso alla Città Access Fee to the City

Il Contributo di Accesso 2026 si applica per 60 giorni, tra il 3 aprile e il 26 luglio. Il contributo è dovuto dalle 8:30 alle 16:00, solamente nei giorni indicati nella tabella sottostante.

The Access Fee 2026 applies for 60 days, from April 3rd to July 26th. Access fee is due from 8:30 a.m. to 4:00 p.m., only on the days listed in the table below.



Aprile / April	5, 4, 6, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
Maggio / May	1, 2, 3, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 29, 30, 31
Giugno / June	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 26, 27, 28
Luglio / July	5, 4, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 24, 25, 26



Zona di validità / Validity zone

SERVIZIO GONDOLE



La seconda appendice affronta il tema della distribuzione territoriale degli affitti brevi all'interno del SLL veneziano, con particolare attenzione alle dinamiche di "suburbanizzazione" del fenomeno Airbnb nei comuni esterni al Comune di Venezia.

Nelle sezioni precedenti è infatti emerso come, tra il 2017 e il 2024, a fronte di una progressiva saturazione del fenomeno nel Comune capoluogo (in particolare in città antica), il numero di unità Airbnb abbia registrato una crescita particolarmente significativa fuori Venezia, evidenziando una diffusione territoriale dell'offerta ricettiva verso contesti suburbani, periurbani e semi-centrali. Nel contesto esterno a Venezia, le strutture (prevalentemente gestite da *host* di piccola dimensione, al contrario del Comune di Venezia in cui dominano i *large host* con crescente concentrazione delle strutture – e dunque dei profitti – nelle loro mani) hanno dimensioni mediamente più grandi (vi prevalgono, ad esempio, gli interi appartamenti), con tariffe medie notturne più contenute rispetto a quelle della città antica e dunque ricavi comparativamente più bassi rispetto a quelli prodotti a Venezia.

Tra le diverse condizioni che possono contribuire a spiegare tale espansione territoriale, e dunque la crescente preferenza – da parte degli ospiti – per localizzazioni esterne al capoluogo ma comunque in contesti con buona accessibilità da/per Venezia, questa appendice si concentra nello specifico sul ruolo dell'accessibilità infrastrutturale. L'ipotesi interpretativa assunta è che la localizzazione degli affitti brevi nei territori non direttamente coincidenti con le principali polarità turistiche dipenda in misura rilevante dalla possibilità di accedere rapidamente ai grandi nodi della mobilità regionale e sovraregionale. In altri termini, l'attrattività ricettiva dei comuni esterni alla città di Venezia deriverebbe in gran parte dalla presenza di un assetto intermodale capace di garantire una ramificata circolazione dei mezzi di trasporto pubblico e privato. Ne deriva una sostanziale ridefinizione della geografia degli affitti a uso turistico, potenzialmente beneficiari di nuovi spazi del consumo e di nuove economie urbane.

A questo punto, assumendo che la presenza di Airbnb nel SLL di terraferma possa effettivamente essere influenzato da una buona accessibilità alle infrastrutture di trasporto, in questa seconda appendice si è scelto di studiare la posizione periferica degli affitti brevi utilizzando un set di indici spaziali elaborati da ISTAT in merito all'accessibilità dei comuni italiani alle principali

infrastrutture di trasporto (ISTAT, 2022)<sup>30</sup>. Si tratta di indici strettamente connessi al tema della perifericità/marginalità dei territori, che stanno alla base delle strategie di policy e della pianificazione territoriale.

Gli indici presenti nel dataset nazionale sono i seguenti: accessibilità ad aeroporti, accessibilità alla rete autostradale, accessibilità alle stazioni ferroviarie, accessibilità ai porti passeggeri. Essi misurano la capacità dei territori di accedere alle principali infrastrutture di mobilità attraverso tempi di percorrenza calcolati lungo rete stradale mediante matrici origine-destinazione sviluppate su grafo TomTom tramite funzioni di *Network Analyst*. L'impostazione metodologica adottata da ISTAT interpreta quindi l'accessibilità non come semplice distanza geometrica, ma come condizione relazionale e funzionale derivante dalla possibilità effettiva di raggiungere infrastrutture strategiche in tempi relativamente contenuti. Il modello considera simultaneamente la posizione del comune, la localizzazione delle infrastrutture, il costo temporale dello spostamento e le caratteristiche prestazionali della rete viaria. I tempi vengono stimati utilizzando velocità differenziate per tipologia stradale e condizioni di traffico attraverso gli *speed profiles* TomTom integrati nel modello di rete<sup>31</sup>.

A partire da questo impianto nazionale, l'analisi è stata territorialmente ritagliata sul SLL veneziano, estraendo i valori relativi ai comuni appartenenti all'area di studio (escludendo il Comune di Venezia).

Gli indicatori originali, restituiti dal dataframe ISTAT in forma standardizzata, sono stati riclassificati in cinque classi qualitative, da accessibilità bassa ad alta. Tale operazione consente di rendere più leggibile la distribuzione spaziale dei gradienti infrastrutturali presenti nel territorio e di evidenziare con maggiore immediatezza le differenze tra comuni maggiormente connessi e comuni più marginali. Dal punto di vista cartografico, le classi qualitative sono state rappresentate mediante una scala cromatica progressiva nella quale i valori più chiari identificano condizioni di minore accessibilità e quelli più scuri territori caratterizzati da maggiore integrazione infrastrutturale.

---

<sup>30</sup> ISTAT (2022). *L'accessibilità dei comuni alle principali infrastrutture di trasporto – Note metodologiche*. Roma.

<sup>31</sup> Le infrastrutture considerate nel modello nazionale comprendono 35 aeroporti commerciali, 2.842 accessi alla rete autostradale, 258 stazioni ferroviarie con servizio passeggeri a lunga percorrenza e 54 porti con traffico passeggeri.

Successivamente, sulle geografie dell'accessibilità, è stata sovrapposta la densità kernel degli annunci Airbnb 2024, espressa in unità/kmq, costruita a partire dalla distribuzione puntuale delle unità ricettive. L'utilizzo della kernel consente di superare la semplice rappresentazione amministrativa per comune e di evidenziare le intensità spaziali del fenomeno, individuando continuità territoriali, addensamenti lineari e polarizzazioni diffuse che non emergerebbero attraverso una semplice analisi aggregata.

Le mappe mostrano una configurazione territoriale relativamente coerente con l'ipotesi iniziale. Le maggiori concentrazioni di Airbnb tendono infatti a disporsi lungo i territori caratterizzati da livelli medio-alti o alti di accessibilità infrastrutturale. Questo fenomeno emerge soprattutto lungo l'asse centrale compreso tra Mira, Spinea, Mirano e Dolo, dove le densità kernel più elevate coincidono con comuni fortemente integrati con i principali corridoi infrastrutturali dell'area metropolitana veneziana. In questi contesti, la presenza di connessioni veloci e la prossimità ai sistemi ferroviari e autostradali sembrano contribuire alla costruzione di un sistema turistico diffuso esterno alla polarità della città antica. Le concentrazioni più continue e territorialmente diffuse degli Airbnb si dispongono infatti nei comuni di Dolo, Mira, Mirano, Marcon e Quarto d'Altino attraversati o territorialmente influenzati dalla presenza dei principali assi di connessione ferroviaria con Mestre e Venezia (figura B.1), confermando come la possibilità di raggiungere rapidamente il polo veneziano continui a rappresentare una condizione centrale nella strutturazione della geografia degli affitti brevi di area vasta.

Anche rispetto all'accessibilità autostradale emergono indicazioni significative (figura B.2). Le maggiori intensità di Airbnb tendono infatti a collocarsi nei comuni prossimi agli assi infrastrutturali veloci che strutturano il collegamento tra Mestre-Padova (Mira, Mirano, Dolo), Mestre-Treviso (Spinea e Martellago) e Mestre-Trieste (Marcon e Quarto d'Altino). In questo caso è anche probabile che la raggiungibilità automobilistica favorisca forme di ospitalità legate non soltanto al turismo lagunare, ma anche a modalità di soggiorno più flessibili e territorialmente diffuse.

Per quanto riguarda l'accessibilità aeroportuale (figura B.3), essa mostra un effetto più limitato ma comunque rilevante. I comuni più vicini all'aeroporto Marco Polo e alle grandi reti infrastrutturali (Scorzè, Martellago, Marcon e Quarto d'Altino) presentano infatti una presenza

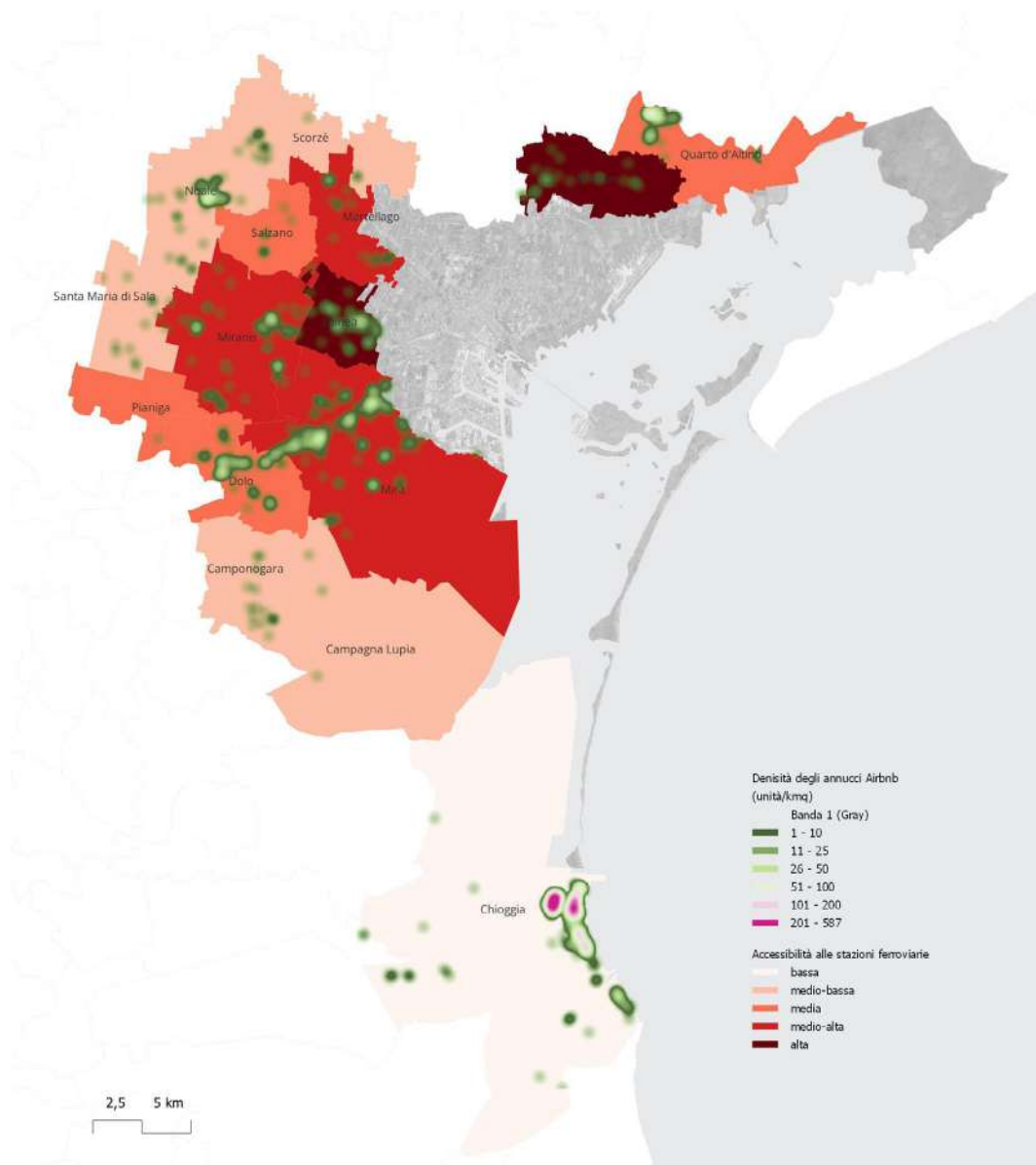


Figura B.1 – Densità degli annunci Airbnb (2024) e comuni SLL per classe di accessibilità alla rete ferroviaria

significativa di densità Airbnb, suggerendo come l'inserimento in questo circuito di mobilità nazionale e internazionale costituisca un ulteriore fattore di attrattività territoriale.

Diversa appare invece la relazione con l'accessibilità portuale (figura B.4). A differenza dell'accessibilità ferroviaria e autostradale, che mostra una maggiore continuità lineare lungo i principali corridoi infrastrutturali interni, l'accessibilità ai porti evidenzia una configurazione più estesa e territorialmente diffusa sull'intero sistema locale veneziano. Le aree caratterizzate da accessibilità medio-alta e alta ai porti coincidono infatti con buona parte dei comuni nei quali si concentrano

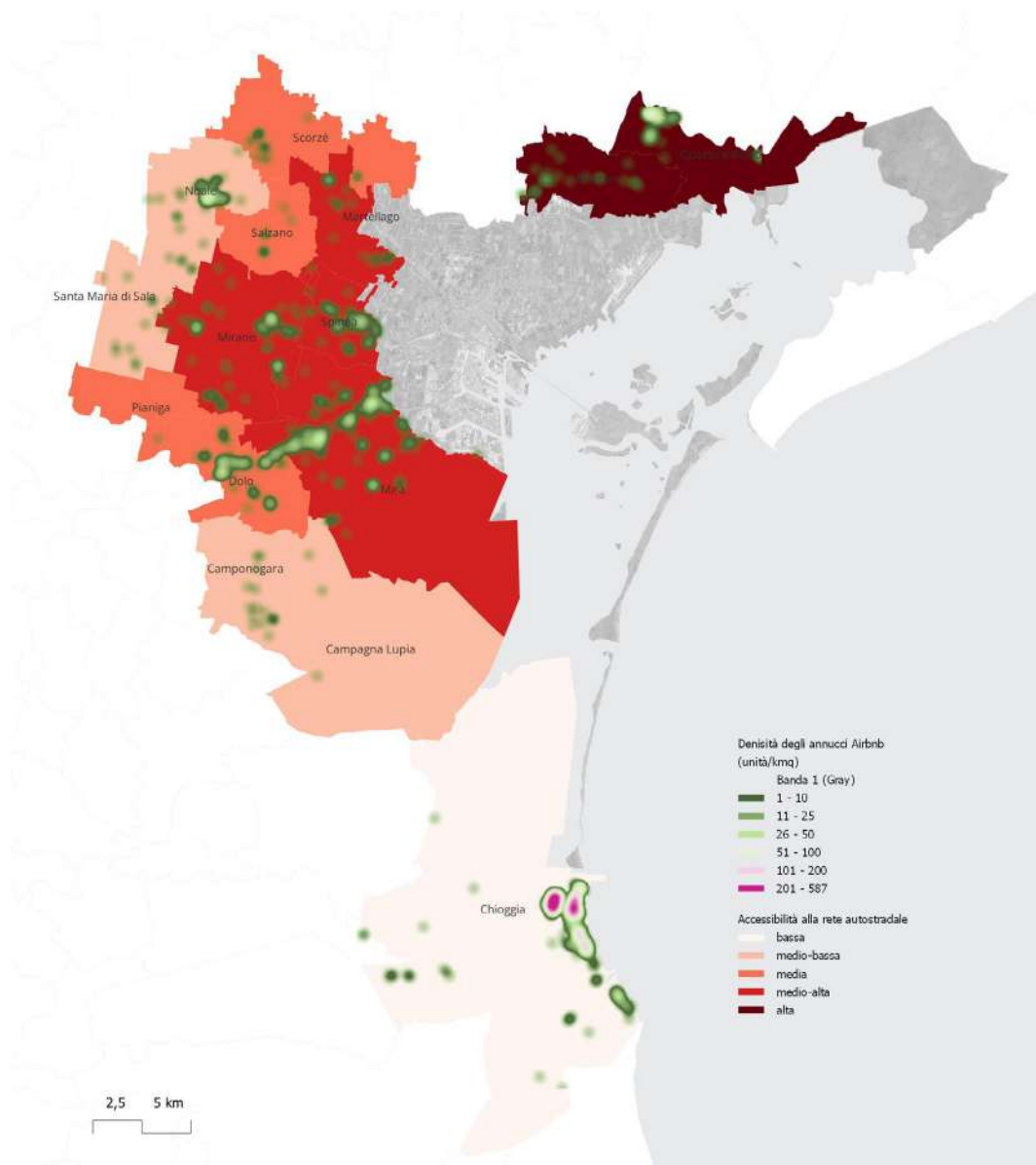


Figura B.2 – *Densità degli annunci Airbnb (2024) e comuni SLL per classe di accessibilità alla rete autostradale*

le maggiori densità Airbnb, in particolare lungo il sistema centrale compreso tra Mira, Spinea, Mirano e l'asse metropolitano gravitante verso Venezia. In questo caso la relazione sembra riflettere il ruolo strategico della portualità veneziana come infrastruttura territoriale di scala vasta, capace di influenzare non soltanto gli ambiti costieri direttamente connessi al turismo balneare, ma l'intero sistema della mobilità turistica e crocieristica gravitante attorno alla città metropolitana. L'accessibilità portuale appare quindi come una componente infrastrutturale potenzialmente

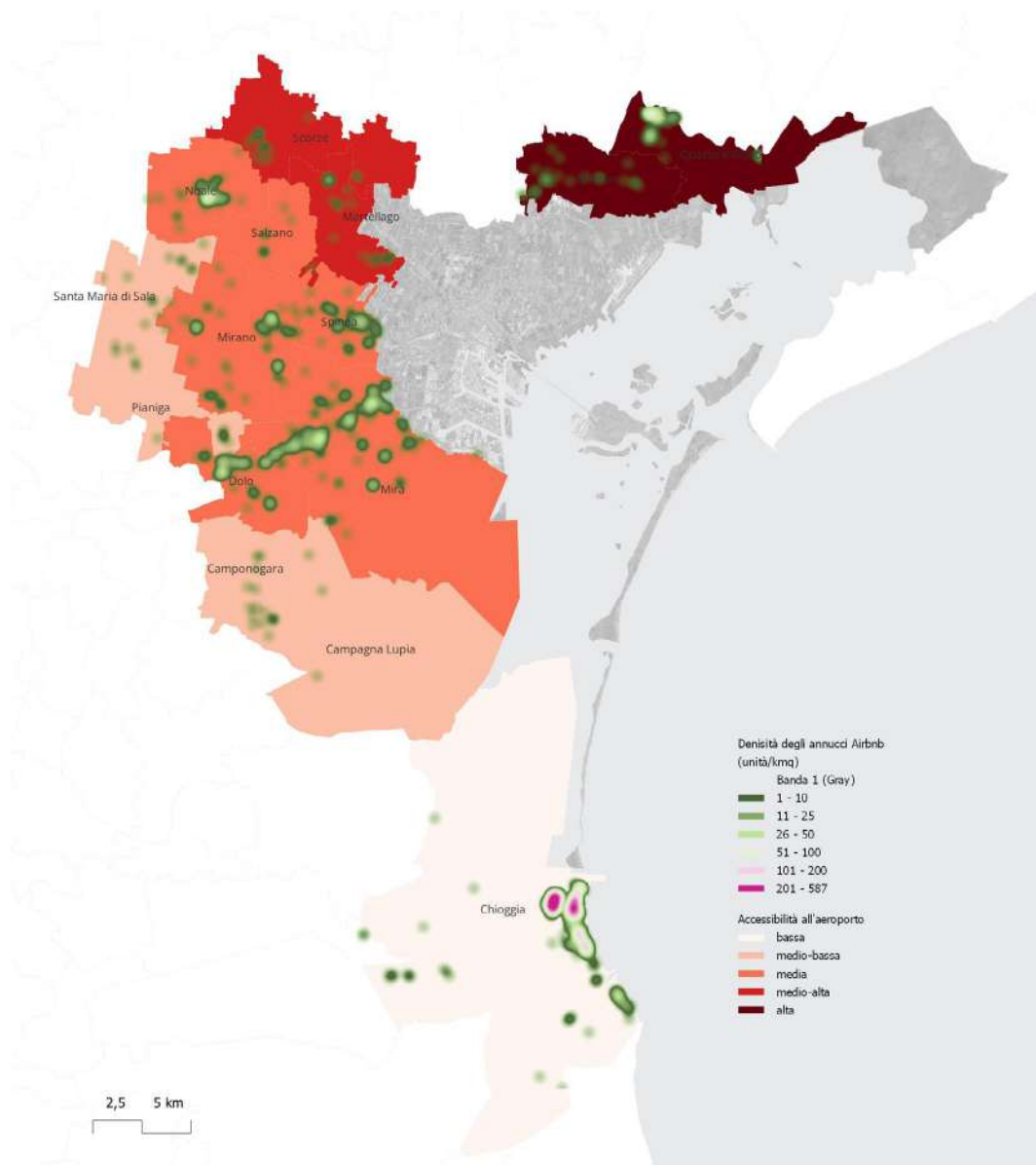


Figura B.3 – *Densità degli annunci Airbnb (2024) e comuni SLL per classe di accessibilità aeroportuale*

in grado di contribuire indirettamente alla diffusione degli affitti brevi anche nei comuni suburbani meglio connessi ai sistemi di trasporto locale verso Venezia e la laguna.

Solo nel caso di Chioggia la presenza di elevate densità di Airbnb sembra assumere una configurazione parzialmente differente, maggiormente legata alla sua specializzazione turistico-balneare costiera e quindi meno dipendente dalle dinamiche di accessibilità metropolitana che caratterizzano invece il sistema nord e centrale del SLL veneziano.

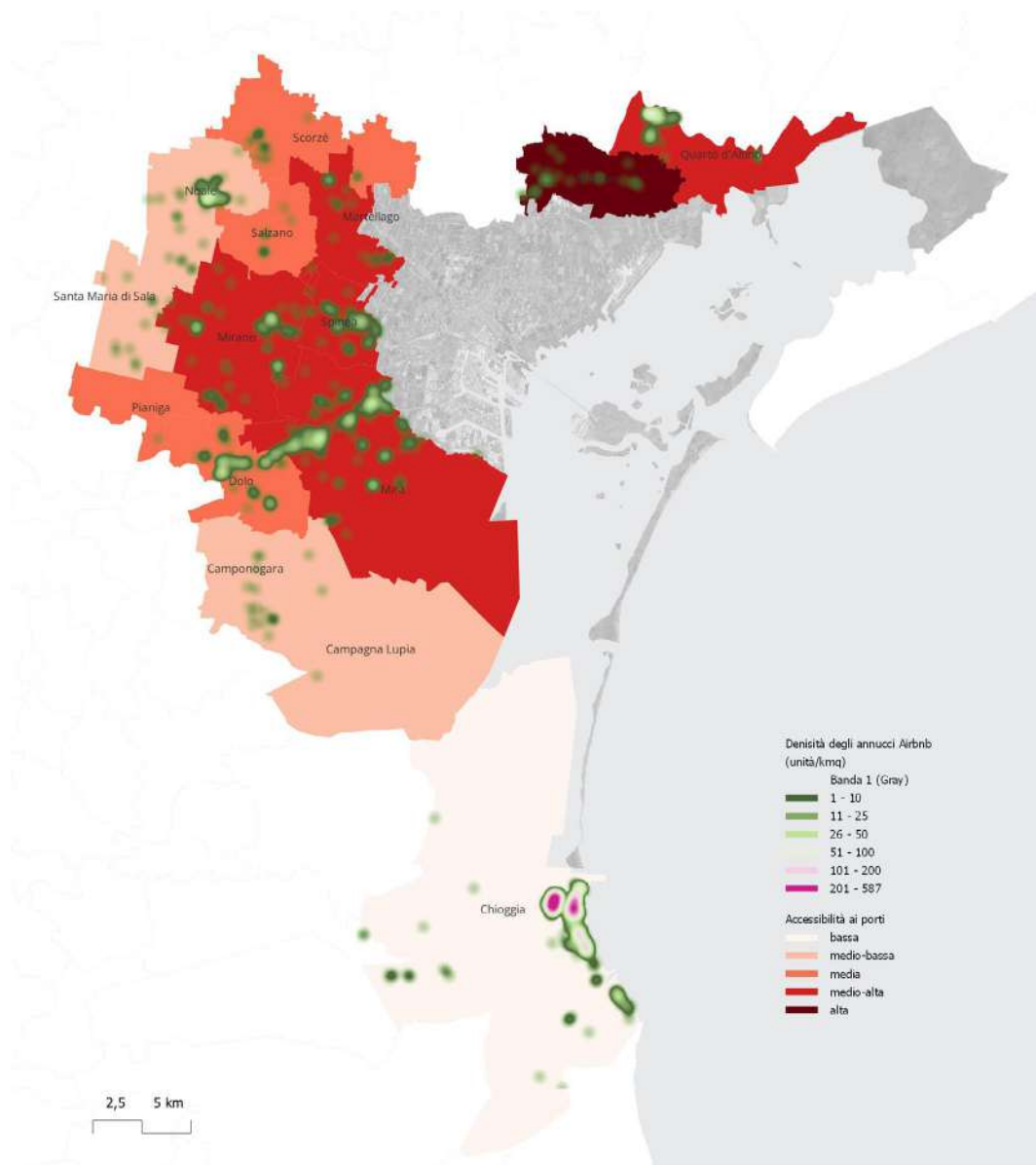


Figura B.4 – *Densità degli annunci Airbnb (2024) e comuni SLL per classe di accessibilità alla rete portuale con servizio passeggeri*

Nel complesso, le evidenze cartografiche sembrano suggerire che parte della crescita degli Airbnb nel SLL veneziano esterno al Comune di Venezia si stia progressivamente organizzando lungo territori infrastrutturalmente integrati, caratterizzati da elevata accessibilità e forte connessione con i principali sistemi della mobilità metropolitana e regionale.

A partire da queste prime evidenze, l'analisi è stata ulteriormente approfondita attraverso una verifica a scala censuaria costruita mediante dati relativi alle fermate del Trasporto Pubblico Locale estratte da *OpenStreetMap*. L'obiettivo è verificare l'eventuale esistenza di correlazioni

spaziali significative tra accessibilità locale al trasporto pubblico e distribuzione territoriale degli Airbnb. Si è tentato cioè di comprendere se le recenti dinamiche di diffusione dell'ospitalità extra-alberghiera possano essere interpretate anche come esito di processi di suburbanizzazione turistica sostenuti dalla mobilità pubblica quotidiana, e dalla crescente integrazione infrastrutturale locale dei territori periferici e periurbani con la città antica.

### ***Airbnb e accessibilità al Trasporto Pubblico Locale (TPL)***

L'ipotesi di un'associazione spaziale tra affitti brevi e accessibilità infrastrutturale è approfondita a scala censuaria attraverso la costruzione di un indice di accessibilità al Trasporto Pubblico Locale ( $I_{acc\_TPL}$ ), elaborato per le sezioni di censimento appartenenti al SLL veneziano, sempre con esclusione del Comune di Venezia. L'elaborazione risponde a un'ipotesi specifica: la distribuzione geografica degli alloggi Airbnb nel SLL veneziano al 2024 tende ad associarsi, nei processi di suburbanizzazione turistica, ai livelli di accessibilità al Trasporto Pubblico Locale. In questa prospettiva, l'accessibilità al TPL viene assunta come una delle condizioni territoriali che possono contribuire a strutturare la localizzazione della domanda turistica a breve termine nei contesti suburbani e periurbani gravitanti sull'area veneziana.

Il valore di accessibilità viene stimato sulla base della distribuzione spaziale delle fermate TPL provenienti dagli *open data* forniti da *OpenStreetMap* (OSM)<sup>32</sup>. Il modello di stima dell'indice  $I_{acc\_TPL}$  riprende l'impostazione gravitazionale introdotta da Hansen (1959)<sup>33</sup> e richiamata anche nell'approccio utilizzato da ISTAT per gli indicatori di accessibilità alle principali infrastrutture di trasporto. L'indicatore misura l'accessibilità potenziale di ciascuna sezione censuaria rispetto all'insieme delle fermate del Trasporto Pubblico Locale, pesando ogni fermata in funzione della distanza dal centroide della sezione attraverso una funzione di decadimento esponenziale negativa:

$$I_{acc\_TPL} = \sum_{j=1}^N (W_j \cdot e^{-\lambda \cdot d_{ij}})$$

---

<sup>32</sup> I dati utilizzati corrispondono al download effettuato nel maggio 2026.

<sup>33</sup> Hansen W.G. (1959). "How accessibility shapes land use". *Journal of the American Institute of Planners*, 25(2): 73-76.

dove  $i$  rappresenta la sezione censuaria di origine, identificata tramite il centroide geometrico della sezione;  $j$  la fermata del Trasporto Pubblico Locale;  $d_{ij}$  la distanza euclidea in metri tra centroide e fermata;  $\lambda$  il parametro di decadimento spaziale;  $N$  il numero massimo di fermate considerate nel calcolo. La distanza euclidea viene qui assunta come proxy semplificata della prossimità pedonale alle fermate, coerentemente con il carattere esplorativo dell'analisi e con la scala territoriale considerata<sup>34</sup>. Il peso  $W_j$  è posto uguale a 1 per tutte le fermate<sup>35</sup>, in assenza di dati omogenei e sistematici relativi alla frequenza delle corse, all'intensità del servizio o alla gerarchia funzionale delle fermate stesse. In questo modo ciascuna fermata contribuisce in misura equivalente al potenziale di accessibilità, mentre la differenziazione territoriale dell'indicatore dipende esclusivamente dalla distribuzione spaziale delle fermate e dalla loro prossimità rispetto alle sezioni censuarie.

La funzione esponenziale negativa penalizza progressivamente le sezioni più distanti dalle fermate, producendo un decadimento dell'attrattività coerente con il comportamento osservato nella mobilità quotidiana: all'aumentare della distanza diminuisce infatti la probabilità di utilizzo del Trasporto Pubblico Locale. Tra le diverse funzioni di impedenza presenti in letteratura, la forma esponenziale negativa rappresenta una delle soluzioni più consolidate nelle analisi di accessibilità, poiché consente di modellare efficacemente la riduzione dell'interazione spaziale al crescere della distanza (Geurs e Van Wee, 2004)<sup>36</sup>. Il parametro  $\lambda$  governa la velocità del decadimento spaziale. ISTAT stima tale parametro utilizzando dati di pendolarismo ferroviario espressi in tempi di percorrenza e applicando modelli gravitazionali calibrati sulle matrici di mobilità. Nel presente adattamento, in assenza di matrici di mobilità sistematiche a scala censuaria, si assume

---

<sup>34</sup> In assenza di un grafo pedonale georeferenziato per l'area di studio, la distanza in linea d'aria sostituisce la distanza su rete. Il rapporto tra le due misure – noto in letteratura come *detour index* – è generalmente stabile e contenuto in contesti urbani a trama viaria densa, con valori tipicamente compresi tra 1,1 e 1,4 (si veda: Apparicio P., Abdelmajid M., Riva M., Shearmur R. (2008). "Comparing alternative approaches to measuring the geographical accessibility of urban health services: Distance types and aggregation-error issues". *International Journal of Health Geographics*, 7(7); Bauer J., Groneberg D.A. (2016). "Measuring spatial accessibility of health care providers – Introduction of a variable distance decay function within the Floating Catchment Area (FCA) method". *PLoS ONE*, 11(7): e0159148). La semplificazione introduce una sottostima sistematica dell'impedenza reale, omogenea sul territorio e quindi senza effetti sulla graduatoria relativa tra sezioni.

<sup>35</sup> Si tratta di una scelta coerente con quanto adottato da ISTAT (2022) per gli accessi autostradali, trattati come equivalenti in termini di offerta. Senza dati sulla frequenza delle corse o sul numero di linee per fermata, l'offerta di servizio è trattata come uniforme. L'indice misura l'accessibilità alla rete fisica di fermate, non all'offerta di servizio: una distinzione che va tenuta presente nell'interpretazione dei risultati.

<sup>36</sup> Geurs K.T., Van Wee B. (2004). "Accessibility evaluation of land-use and transport strategies: review and research directions". *Journal of Transport Geography*, 12(2): 127-140.

$\lambda = 0,003 \text{ m}^{-1}$ , valore derivato dall'adattamento metrico di parametrizzazioni comunemente utilizzate nella letteratura internazionale per analisi di accessibilità in contesti urbani privi di dati empirici dettagliati (Palacios e El-Geneidy, 2022)<sup>37</sup>. Assumendo una velocità pedonale media pari a 5 km/h, tale valore implica che una fermata situata a 300 metri mantiene circa il 41% del peso di una fermata adiacente, mentre a 500 metri il peso si riduce a circa il 22%.

Le fermate considerate nel calcolo corrispondono alle quindici più vicine al centroide di ciascuna sezione censuaria (N= 15). Tale scelta deriva dalla diversa natura dell'infrastruttura analizzata rispetto agli indicatori ISTAT relativi alle grandi reti di trasporto nazionali. Mentre per aeroporti, porti o accessi autostradali è sufficiente limitare il calcolo a poche infrastrutture prossime, nel caso del TPL l'elevata densità spaziale dell'offerta richiede di considerare un numero maggiore di fermate, così da cogliere l'effetto cumulativo dell'accessibilità di prossimità e la continuità della rete urbana e suburbana.

Una volta calcolato il valore grezzo, l'indice viene sottoposto a normalizzazione min-max nell'intervallo [0,1], rendendo i valori facilmente confrontabili tra le diverse sezioni censuarie. L'indice è orientato nel senso dell'accessibilità: valori  $\text{lacc}_{\text{TPL}}$ <sup>38</sup> prossimi a 1 identificano sezioni caratterizzate da maggiore prossimità al Trasporto Pubblico Locale, mentre valori prossimi a 0 individuano condizioni di minore accessibilità.

La lettura a scala censuaria mostra una relazione piuttosto significativa tra accessibilità al Trasporto Pubblico Locale e distribuzione degli Airbnb (figura B.5). Le maggiori densità degli affitti brevi tendono infatti a concentrarsi nelle sezioni caratterizzate da alti valori di  $\text{lacc}_{\text{TPL}}$ , soprattutto lungo il sistema urbano compreso tra Mira, Spinea, Mirano e Dolo e lungo i principali assi di collegamento con Mestre e Venezia.

La sovrapposizione tra kernel density e TPL suggerisce come la prossimità alle reti della mobilità locale costituisce una condizione favorevole alla diffusione dell'ospitalità extra-alberghiera nei

---

<sup>37</sup> Palacios M.S., El-Geneidy A. (2022). "Resolving the accessibility dilemma: Comparing cumulative and gravity-based measures of accessibility in eight Canadian cities". *Journal of Transport Geography*, 107: 103530.

<sup>38</sup> Come già detto, l'indice  $\text{lacc}_{\text{TPL}}$  rappresenta una misura sintetica di accessibilità fisica alle fermate TPL e può essere ulteriormente raffinato attraverso l'utilizzo di distanze su rete pedonale OSM, l'integrazione di dati relativi alla frequenza delle corse e all'intensità del servizio e l'estensione del modello ad altre componenti della mobilità collettiva.

comuni esterni alla città antica. Ne emerge una configurazione nella quale l'ospitalità extra-alberghiera tende a diffondersi oltre i tradizionali poli turistici, interessando contesti suburbani e periurbani sempre più integrati con le reti della mobilità quotidiana e turistica. Nel complesso, i risultati sembrano rafforzare l'ipotesi di ricerca secondo la quale la crescita degli Airbnb nei contesti suburbani segue, almeno in parte, le condizioni di accessibilità offerte dalla rete del trasporto pubblico.

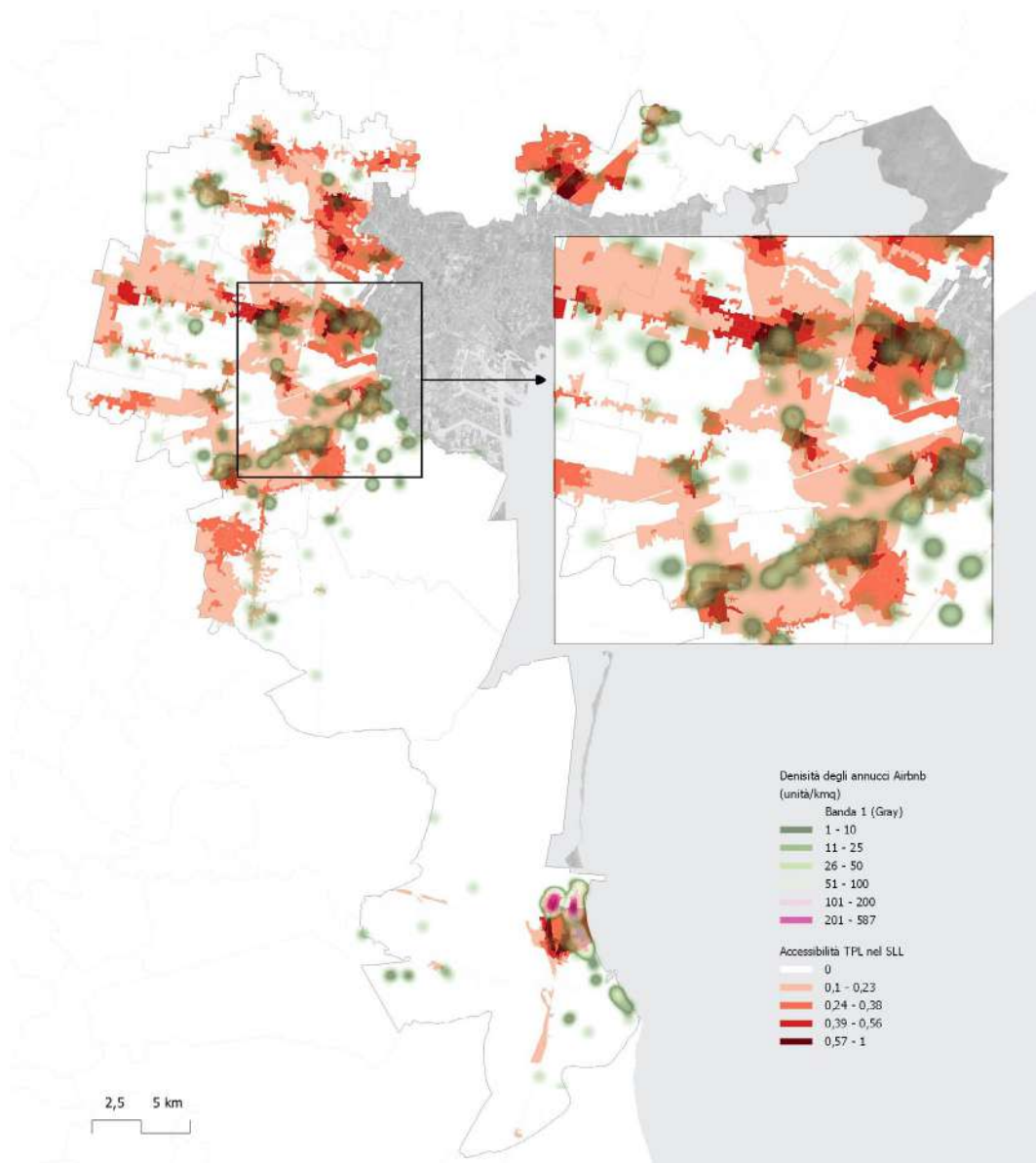


Figura B.5 – Densità degli annunci Airbnb (2024) e comuni SLL per classe di accessibilità alla rete del Trasporto Pubblico Locale





Politecnico  
di Torino

Future  
*Urban Legacy*  
Lab

© 2026 FULL - Future *Urban Legacy* Lab