

# L'OSPITALITÀ ALTERNATIVA A MILANO

*Estratto*

*Direttore: Magda Antonioli Corigliano*

*Team di progetto: Sara Bricchi e Marianna di Salle*

*Master in Economia del Turismo – Università Bocconi*

*Febbraio 2015*

# OBIETTIVI

Lo studio si propone di approfondire il **fenomeno dell'ospitalità alternativa a Milano** intesa come quella forma di ospitalità fornita in **alloggi non alberghieri**.

Il concetto di **ospitalità alternativa** fa quindi riferimento sia alle **strutture extralberghiere ufficiali** (ovvero affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, B&B escludendo ostelli, case per ferie e campeggi) che agli **alloggi privati in affitto**, senza però dimenticare anche quelle **soluzioni** ricettive fornite **al di fuori di qualsiasi regola e controllo** e, quindi, non incluse nelle due precedenti categorie.

• **BOCCONI**

## Obiettivi:

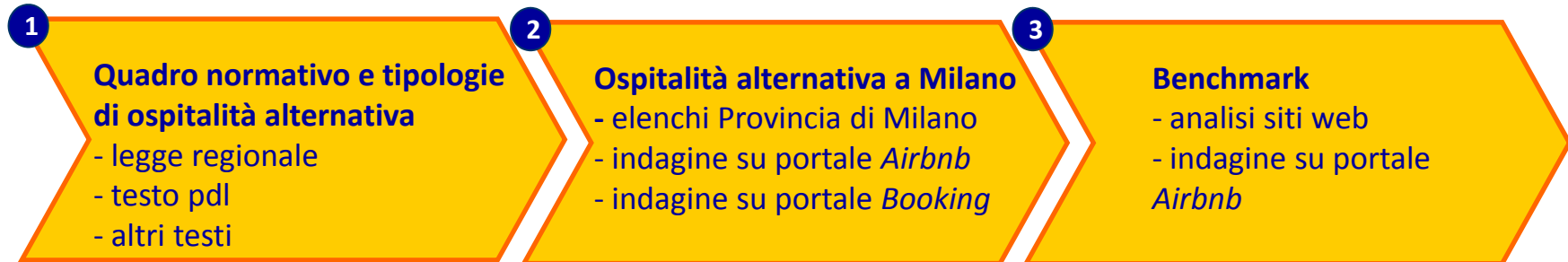
1. analisi del **quadro normativo** locale e nazionale di riferimento (con cenni, per quanto possibile, al progetto di legge regionale in corso) e delle **forme di ospitalità alternativa** previste da Regione Lombardia
2. conoscenza e stima del fenomeno dell'ospitalità alternativa a **Milano: caratteristiche e dimensione dell'offerta**
3. analisi di massima di 4 realtà **benchmark** (Barcellona, Lione, Monaco e Stoccarda) in merito al dimensionamento e al profilo dell'offerta ricettiva alternativa
4. definizione del **quadro** d'insieme delle nuove forme di ospitalità propedeutico all'individuazione di azioni di policy -sia dell'associazione che di singoli attori- anche alla luce dei nuovi provvedimenti legislativi in corso

# METODOLOGIA

Lo **studio** è stato realizzato attraverso l'analisi di **varie fonti informative**:

- **primarie** - interviste, incontri e due focus group con **operatori e attori del territorio** interessati direttamente / indirettamente dal fenomeno (ospitalità alberghiera/extralberghiera, MICE, consulenza, intermediazione immobiliare, studi legali, associazioni di categoria e attori istituzionali);
- **secondarie** - analisi di: **elenchi** delle strutture ricettive forniti dalla Provincia di Milano, **riferimenti normativi** a livello nazionale e regionale e **nuovo progetto di legge** regionale (per quanto divulgabile), principali **siti web** specializzati nell'offerta di soluzioni ricettive alternative, **report**.

Bocconi



Interviste e incontri con operatori / attori istituzionali

**L'ANALISI DEL QUADRO NORMATIVO**

# OBIETTIVI

Le **forme di ospitalità alternativa** prese in considerazione in questo studio includono:

1. **Strutture extralberghiere**
  - ▲ Affittacamere
  - ▲ Case e appartamenti per vacanze
  - ▲ Bed & Breakfast

## 2. Alloggi privati in affitto

Per comprendere meglio le **caratteristiche specifiche** delle **strutture extralberghiere** prese in considerazione, è stato analizzato il quadro normativo locale e nazionale di riferimento (facendo -per quanto possibile- qualche cenno alle modifiche che potrebbero essere introdotte con il nuovo progetto di legge di Regione Lombardia).

Per gli **alloggi privati in affitto**, sono stati presi in considerazione i principali riferimenti normativi a livello nazionale relativi alle locazioni per finalità turistiche, ma occorre sottolineare che l'interpretazione di tale normativa da parte degli operatori intervistati non è univoca e lascia quindi spazio a **dubbi e interrogativi**.

Nelle pagine che seguono, vengono **sintetizzati** gli aspetti più salienti delle varie forme di alloggio considerate (norme di riferimento, definizione, servizi minimi, obblighi, tassa di soggiorno), mentre si rimanda all'allegato 1 per un'analisi più dettagliata della normativa attuale e del progetto di legge regionale.

# SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO #1

	Affittacamere	Case /Appartamenti per vacanze	Bed & Breakfast	Locazioni per finalità turistiche
<b>Principali riferimenti normativi</b>	L.R. 15/2007	L.R. 15/2007	L.R. 15/2007	D.Lgs 79/2011 L. 431/1998 Cod. Civile
<b>Definizione</b>	Strutture composte da non più di 6 camere (massimo 12 posti letto) in non più di 2 appartamenti ammobiliati nello stesso stabile in cui sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari	Strutture gestite in modo unitario e in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi in unità abitative con 1/+ locali arredati e dotati di servizi igienici e cucina collocate in 1/+ complessi immobiliari  Il titolare deve disporre (anche temporaneamente) di almeno 3 appartamenti nello stesso comune	Attività di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione  L'attività può essere esercitata in non più di 4 stanze (massimo 12 posti letto)	«Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione»
<b>Servizi minimi</b>	Pulizia <sup>1,2</sup> Cambio biancheria <sup>1,2</sup> Energia elettrica Acqua calda/fredda Riscaldamento Telefono ad uso comune	Ricevimento ospite Pulizia <sup>1</sup> Cambio biancheria <sup>4</sup> Energia elettrica Acqua Riscaldamento Manutenzione ordinaria	Pulizia bagno (giornaliera) Cambio biancheria <sup>1,3</sup>	

<sup>1</sup> ad ogni cambio ospite

<sup>2</sup> almeno una volta a settimana

<sup>3</sup> almeno 3 volte a settimana

<sup>4</sup> su richiesta

# SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO #2

	Affittacamere	Case /Appartamenti per vacanze	Bed & Breakfast	Locazioni per finalità turistiche
<b>Obblighi</b>	SCIA	SCIA	SCIA	Obbligo della forma scritta per la stipula di validi contratti <sup>(5)</sup>  Obbligo di registrazione dei contratti di locazione di durata superiore a 30 giorni
	Esposizione dei prezzi	Esposizione dei prezzi	Esposizione dei prezzi	
	Registrazione e comunicazione presenze all'autorità di pubblica sicurezza	Registrazione e comunicazione presenze all'autorità di pubblica sicurezza	Registrazione e comunicazione presenze all'autorità di pubblica sicurezza	Comunicazione scritta all'autorità di pubblica sicurezza in caso di locazione a favore di cittadini non appartenenti all'UE/apolidi
	Rispetto delle caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per locali di civile abitazione	Rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per locali di civile abitazione	Rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale / regolamento d'igiene	
			Rispetto normativa sicurezza/somministrazione di cibi e bevande	
<b>Tassa di soggiorno</b> (per persona/per notte)	2€	2€	2€	Non prevista

**L'OSPITALITÀ ALTERNATIVA A MILANO:  
L'OFFERTA EXTRALBERGHIERA UFFICIALE**



# OBIETTIVI

Interrogarsi sul fenomeno dell'ospitalità alternativa a Milano richiede di partire da una preliminare **analisi dell'offerta ricettiva ufficiale** nel capoluogo lombardo.

Per avere un'idea della consistenza e della qualità di questa offerta, è stato preso in considerazione l'**elenco** di strutture alberghiere ed extralberghiere fornito dalla **Provincia di Milano** ed aggiornato a Novembre 2014<sup>1</sup>.

**Bocconi**

In base alle informazioni contenute in questo elenco, è possibile fornire un **quadro** su:

- **numero** complessivo di **strutture** (esercizi, camere, posti letto) **alberghiere** ed **extralberghiere** attive nel comune di Milano;
- **distribuzione** delle **strutture extralberghiere** ufficiali (esercizi, camere, posti letto) per tipologia (B&B, alloggi iscritti al REC<sup>2</sup>, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli e campeggi);
- **quota** delle **strutture extralberghiere ufficiali** localizzate nella zona di **Milano Centro** (ovvero nelle vie identificate dai cap. 20121, 20122 e 20123) rispetto al totale.

**Nota:** si ricorda che **questo elenco non include** tutte le **forme di ospitalità alternativa non codificate** come "**attività extralberghiera**" secondo la normativa vigente e, di conseguenza, non include gli alloggi che vengono proposti sul mercato tramite i contratti di locazione per finalità turistica.

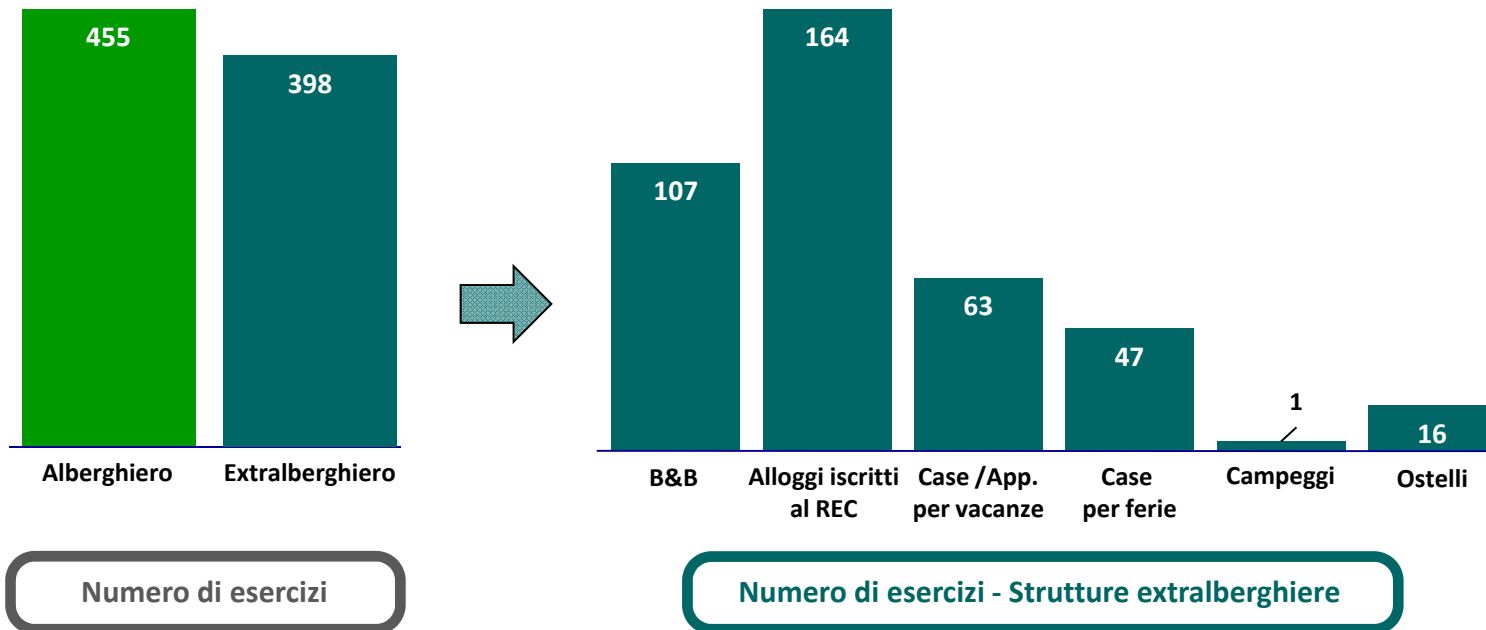
<sup>1</sup> L'elenco non include almeno 400 strutture che, a novembre 2014, erano in fase di registrazione.

<sup>2</sup> Alloggi iscritti al REC = alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale.

# OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA: ESERCIZI

Nel 2014, sono **853** le **strutture ricettive** nel comune di Milano, quasi equamente distribuite tra **esercizi alberghieri (53%)** ed **extralberghieri (47%)**. Tra questi ultimi, **B&B** e **alloggi iscritti al REC** gestiti in forma imprenditoriale rappresentano il 68% degli esercizi extralberghieri ufficiali.

Bocconi

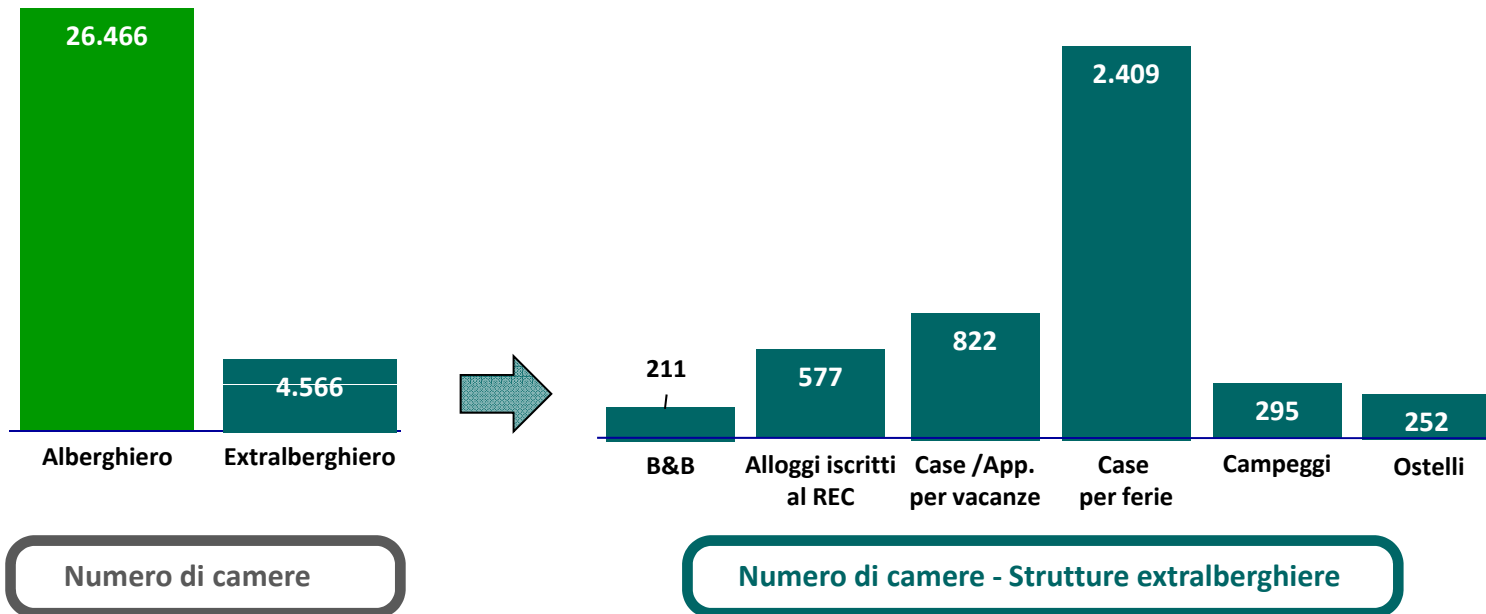


Anno di riferimento 2014

# OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA: CAMERE

Dal punto di vista delle **camere**, Milano è dominata dagli **alberghi**: 26.466 camere su 31.032 (pari all'**85%**). Poco più della metà delle **camere** delle strutture extralberghiere è offerto in **case per ferie**, ovvero in strutture gestite da associazioni/enti religiosi senza scopo di lucro (per finalità sociali, culturali, religiose, sportive) o da enti/aziende per il soggiorno di dipendenti/familiari. Solo il 36% delle camere extralberghiere si trova in BB, alloggi iscritti al REC e case vacanze.

Bocconi

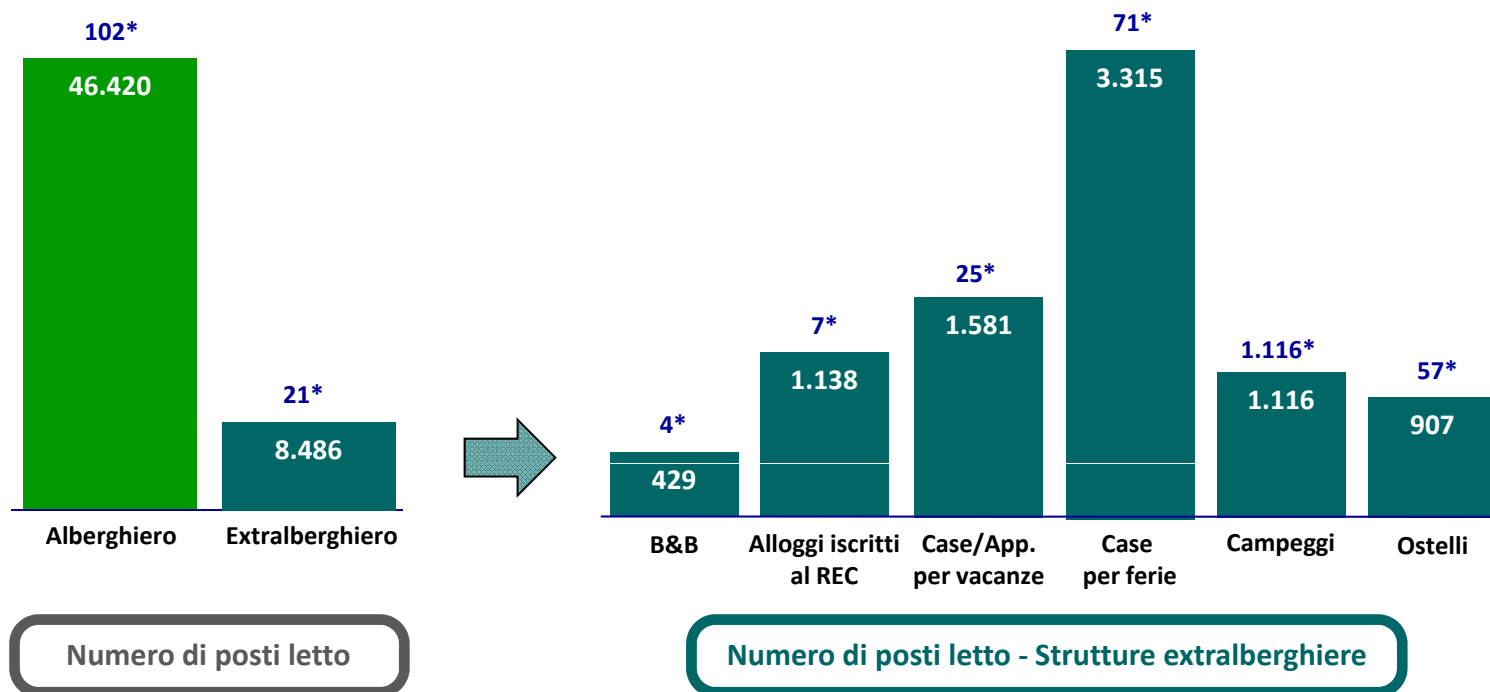


Anno di riferimento 2014

# OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA: POSTI LETTO

Anche dal punto di vista dei **posti letto**, l'offerta ricettiva milanese è dominata dagli **alberghi**: 46.420 letti su 54.906 (pari all'**85%** del totale). Quasi il 40% dei **posti letto** delle strutture extralberghiere è offerto da **case per ferie**, mentre il 37% si trova in BB, alloggi iscritti al REC e case vacanze.

Bocconi



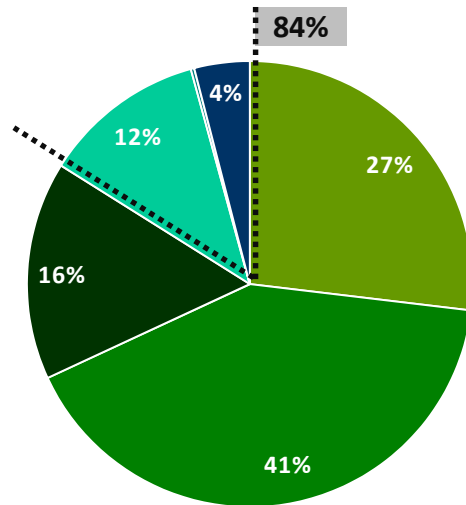
\* **Dimensione media:** numero di posti letto / numero di esercizi

Anno di riferimento 2014

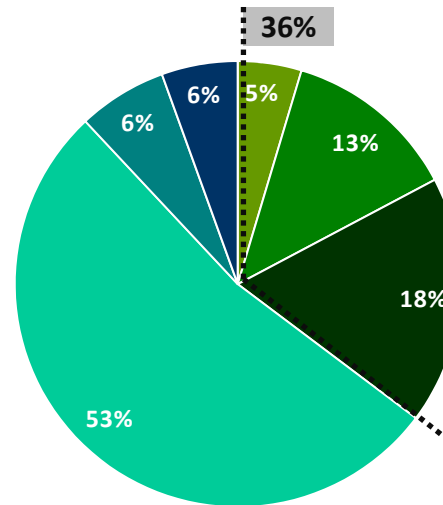
# OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA

In termini di **esercizi**, l'**ospitalità alternativa "ufficiale"** (così come individuata ai fini di questo studio: B&B, alloggi REC e case vacanze) pesa per l'**84%** dell'offerta extralberghiera complessiva, ma rappresenta solo il **36% delle camere** e il **37% dei posti letto** (principalmente offerti in **alloggi iscritti al REC** e in **case vacanze**). I B&B, pur rappresentando, poco più di un quarto delle strutture hanno un'offerta di camere e posti letto estremamente limitata (5%).

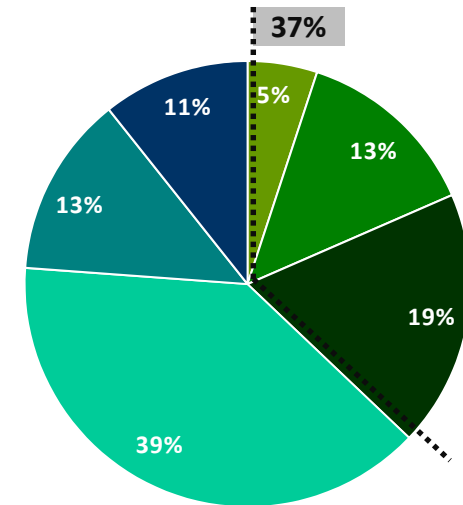
Bocconi



Esercizi



Camere



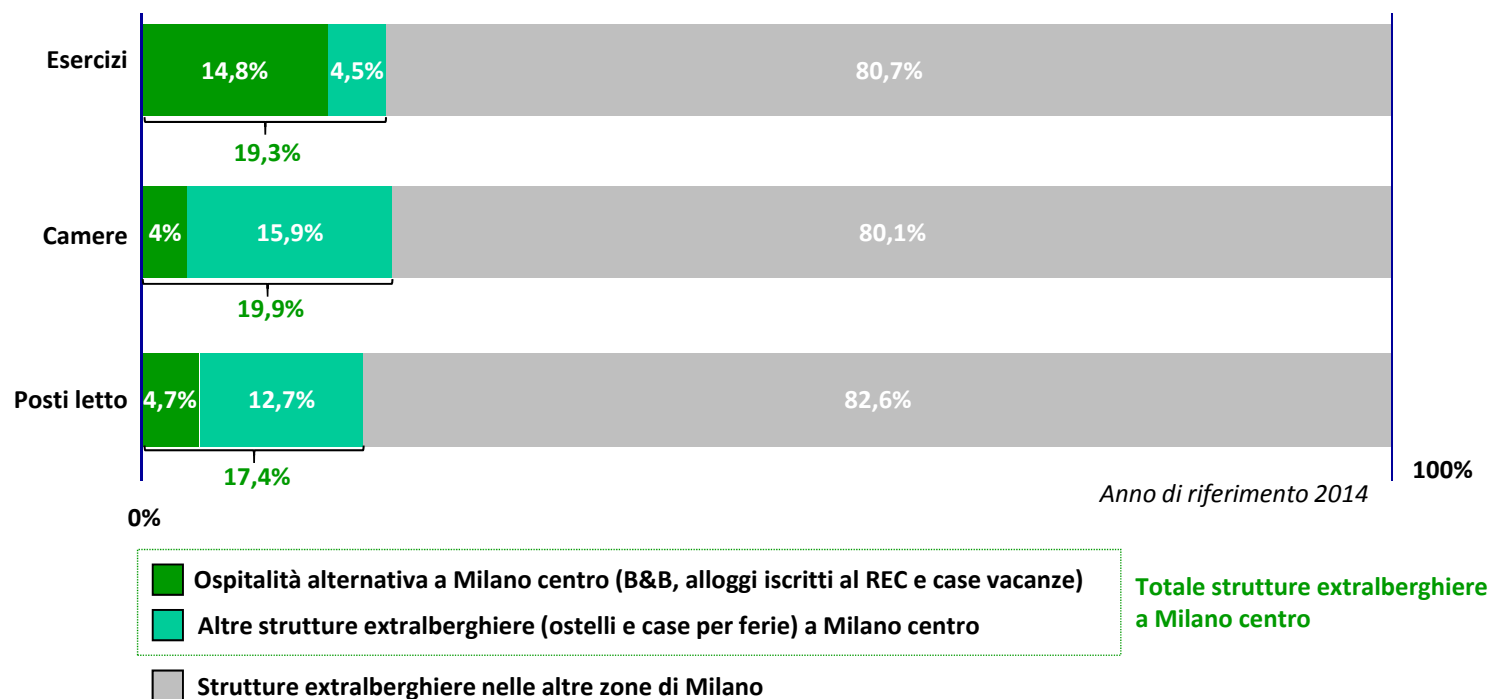
Posti letto

■ B&B ■ Alloggi REC ■ Case vacanze ■ Case ferie ■ Campeggi ■ Ostelli

Anno di riferimento 2014

# OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA: MILANO CENTRO

Quasi **1/5** dell'offerta ricettiva extralberghiera ufficiale è localizzata nel centro di Milano, ovvero nelle vie identificate dai cap. 20121, 20122 e 20123.



	Esercizi	Camere	Posti letto
Ospitalità alternativa a Milano centro	59	182	395
Altre strutture extralberghiere a Milano centro	18	725	1.075
<b>Totale strutture extralberghiere a Milano centro</b>	<b>77</b>	<b>907</b>	<b>1.470</b>
Strutture extralberghiere nelle altre zone di Milano	321	3.659	7.016
<b>Totale strutture extralberghiera a Milano</b>	<b>398</b>	<b>4.566</b>	<b>8.486</b>

**L'OSPITALITÀ ALTERNATIVA A MILANO  
LETTA ATTRAVERSO *AIRBNB***

# OBIETTIVI e METODOLOGIA

Per provare a **descrivere** da un punto di vista qualitativo il **fenomeno dell'ospitalità "alternativa" a Milano**, è stata analizzata l'offerta di alloggi presenti su [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com), il principale portale di riferimento a livello internazionale per la ricerca di alloggi (proprietà o stanze) per soggiorni brevi.

L'indagine è stata condotta su un **campione di alloggi** selezionati impostando i seguenti criteri:

- **numero di ospiti: 1 ospite**
- **tipo di camera: proprietà intera** (ovvero, intero appartamento/casa) **e stanza privata**<sup>1</sup>
- **guide ai quartieri: centro storico**
- **parola chiave: centro storico**

In base ai criteri impostati, il portale ha mostrato complessivamente **837 annunci**<sup>2</sup>. Di questi, ne sono stati selezionati in modo casuale **505** che rappresentano il **campione analizzato**.

Per ogni **struttura** selezionata sono stati rilevati i seguenti dati:

- **struttura:** descrizione sintetica (gli alloggi non compaiono con un nome), tipologia (proprietà/stanza), numero di review, giudizio delle review, numero massimo di ospiti, numero di camere disponibili, zona (non vengono forniti indirizzi specifici);
- **host** (ovvero, *chi affitta l'alloggio*): nome e numero di proprietà a Milano e/o altrove;
- **prezzo:** prezzo per notte e, ove disponibili, prezzo per settimana, per mese e spese di pulizia.

<sup>1</sup> Sono state escluse le stanze condivise.

<sup>2</sup> Rilevazione compiuta il 19 Dicembre 2014.



# IL CAMPIONE

Il **campione** di proprietà analizzate è costituito da **505 alloggi**: **426 proprietà intere (84%)** e **79 stanze private all'interno di appartamenti (16%)**. Il campione rappresenta il **60% (505 su 837)** del totale delle proprietà intere e stanze private presenti sul portale *Airbnb* nella zona "Centro Storico" di Milano al momento della rilevazione.

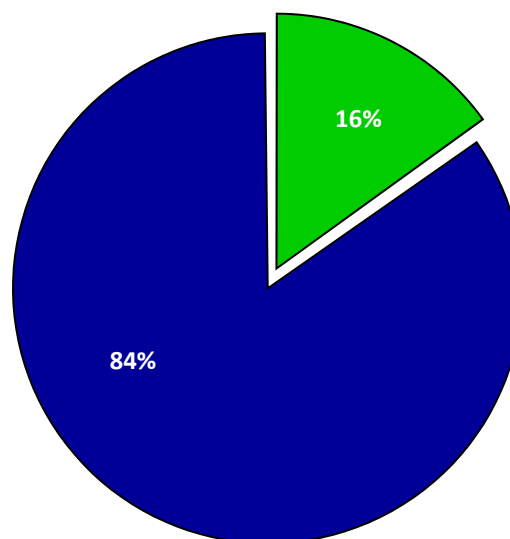
**Bocconi**

## Proprietà intera

Le **426 proprietà intere** analizzate offrono complessivamente **1.459 posti letto** in **611 camere**:

Dimensione	Valori percentuali
1 - 2 ospiti	34% [147]
3 - 4 ospiti	49% [208]
5 - 6 ospiti	15% [62]
7 - 9 ospiti	2% [9]
	100% [426]

**Dimensione media: 3,4 ospiti**



## Stanza privata

Le **79 stanze private** analizzate offrono complessivamente **147 posti letto**:

Dimensione	Valori percentuali
1 - 2 ospiti	94% [74]
3 - 4 ospiti	6% [5]
	100% [79]

**Dimensione media: 1,9 ospiti**

# GLI HOST #1

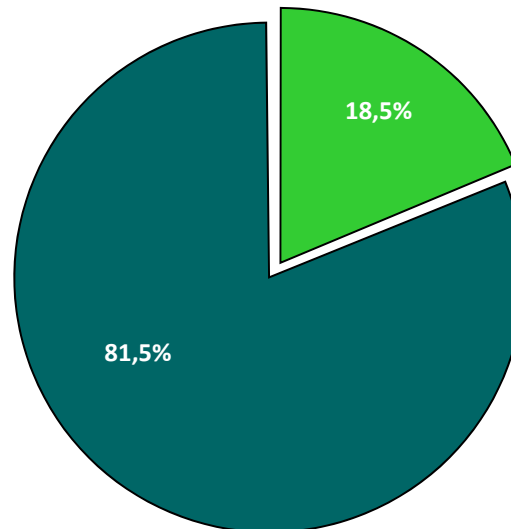
I **505 alloggi** analizzati risultano gestiti da **394 host**: il **61%** degli host (242 su 394) gestisce **solo l'alloggio a Milano** analizzato, mentre il restante **39%** (152 su 394), oltre all'alloggio analizzato a Milano, **affitta almeno un altro alloggio a Milano e/o in altra località** (in Italia o all'estero):

Bocconi

## solo proprietà a Milano

**321 host su 394 (81,5%)** affittano solo alloggi a Milano:

Milano	Percentuale
1 alloggio	61,4% [242]
2 - 4 alloggi	15,2% [60]
5 - 10 alloggi	2,6% [10]
più di 10 alloggi	2,3% [9]
	<b>81,5% [321]</b>



## proprietà a Milano e in altra località

**73 host su 394 (18,5%)** affittano alloggi sia a Milano che in altra località:

Milano	Altre località	Percentuale
1 o più alloggi	1 alloggio	11,7% [46]
	2 alloggi	3,8% [15]
	3 o più alloggi	3% [12]
		<b>18,5% [73]</b>

### Nota:

- **16 host su 394 (4%)** gestiscono **almeno 10 alloggi** a Milano e/o in altre località
- **81 alloggi analizzati su 505 (16%)** fanno riferimento a **host** che gestiscono **almeno 10 alloggi** a Milano e/o in altre località

## GLI HOST #2

La gestione degli immobili in affitto analizzati (proprietà/stanze private) risulta essere un'attività a forte **prevalenza femminile**: quasi la **metà** degli **host** sono, infatti, **donne** (199 su 394).

**Bocconi**

50,5%

donne

38,6%

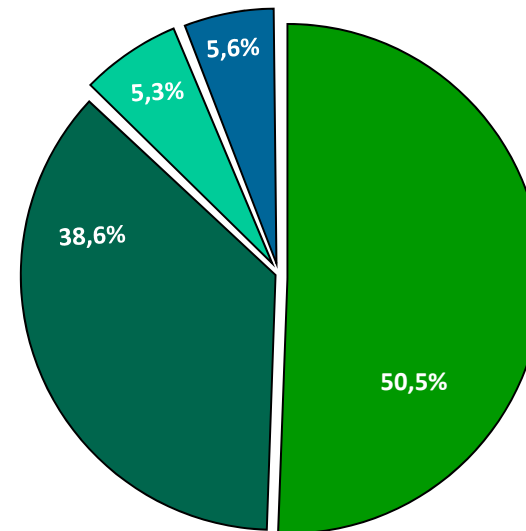
uomini

5,3%

coppie

5,6%

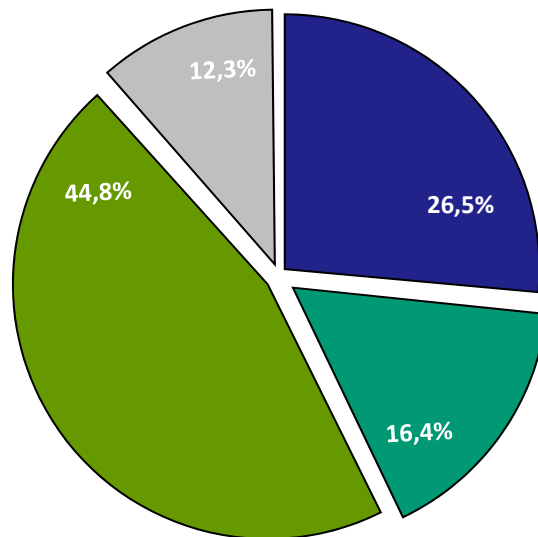
non disponibile



# L'UBICAZIONE #1

I **505 alloggi analizzati** sono ubicati nel **centro storico** di Milano, principalmente all'interno dell'area della *cerchia dei bastioni* identificata dai cap 20121, 20122 e 20123. L'indagine consente di individuare, per ogni area (cap), le **vie/zone con maggiore presenza di alloggi**.

Bocconi



## CAP 20121 – 26,5% [134]

Corso Garibaldi [19]  
Via Pontida [9]  
Corso Venezia [8]  
Via San Marco [7]  
Via Solferino [7]  
Corso di Porta Nuova [6]  
Via Volta [6]  
Via della Moscova [6]  
Via di Porta Tenaglia [6]

## CAP 20122 – 16,4% [83]

Corso di Porta Romana [8]  
Via Orti [8]  
Corso Italia [4]  
Via Pantano [4]  
Viale Regina Margherita [4]

## CAP 20123 – 44,8% [226]

Corso di Porta Ticinese [30]  
Corso Genova [14]  
Via Galeazzo Alessi [10]  
Corso Magenta [9]  
Via Conca del Naviglio [8]  
Via Cesare da Sesto [6]  
Via Disciplini [5]  
Via Mazzini [5]

## Altri CAP – 12,3% [62]

CAP 20154 [18]  
CAP 20129 [12]  
CAP 20145 [10]  
CAP 20135 [7]  
CAP 20144 [6]

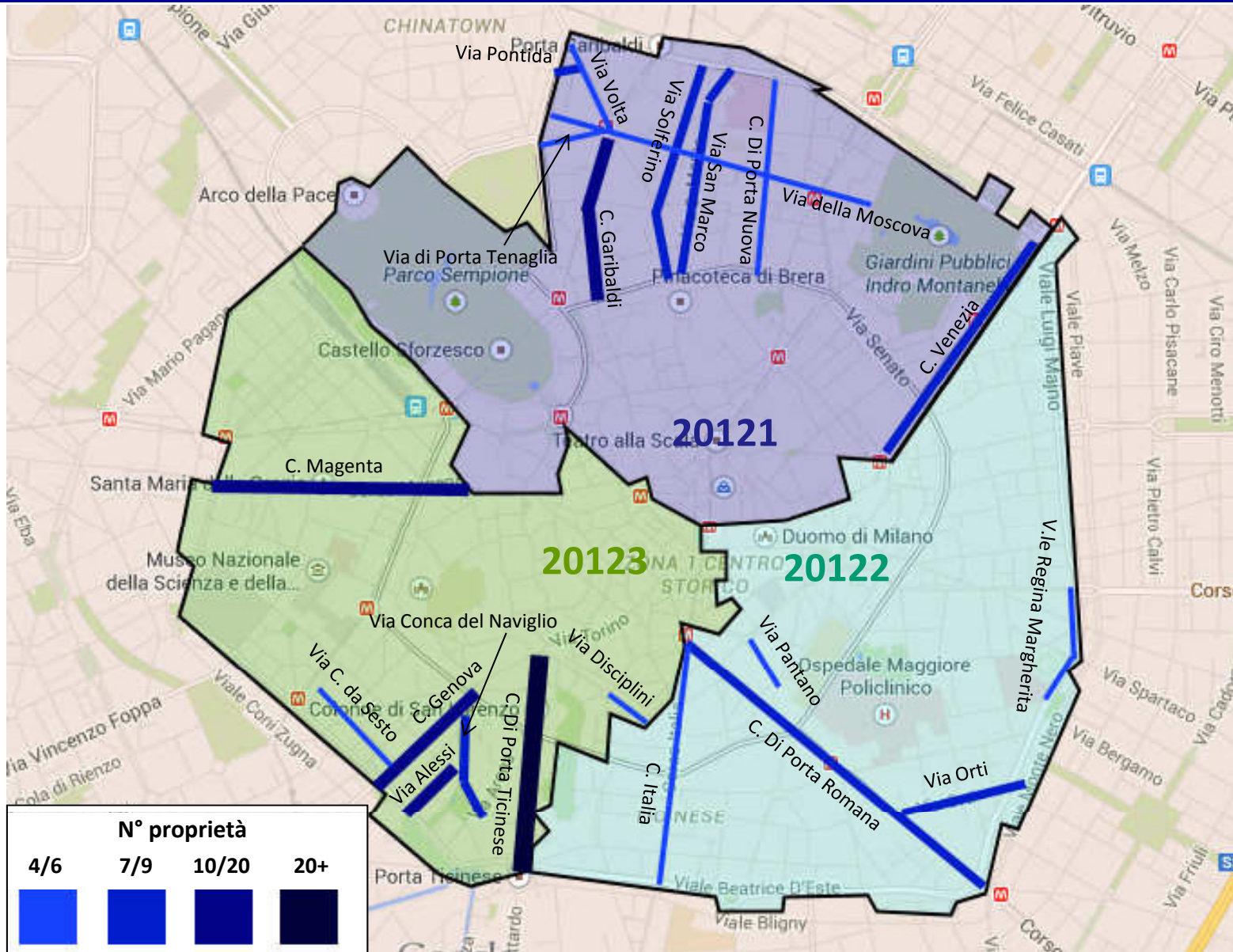


**Quota di alloggi per ogni area (cap) gestita da host con più di 10 proprietà a Milano o altrove:**

- CAP 20121: **21%** [28 su 134]
- CAP 20122: **18%** [15 su 83]
- CAP 20123: **13%** [29 su 226]

# L'UBICAZIONE #2

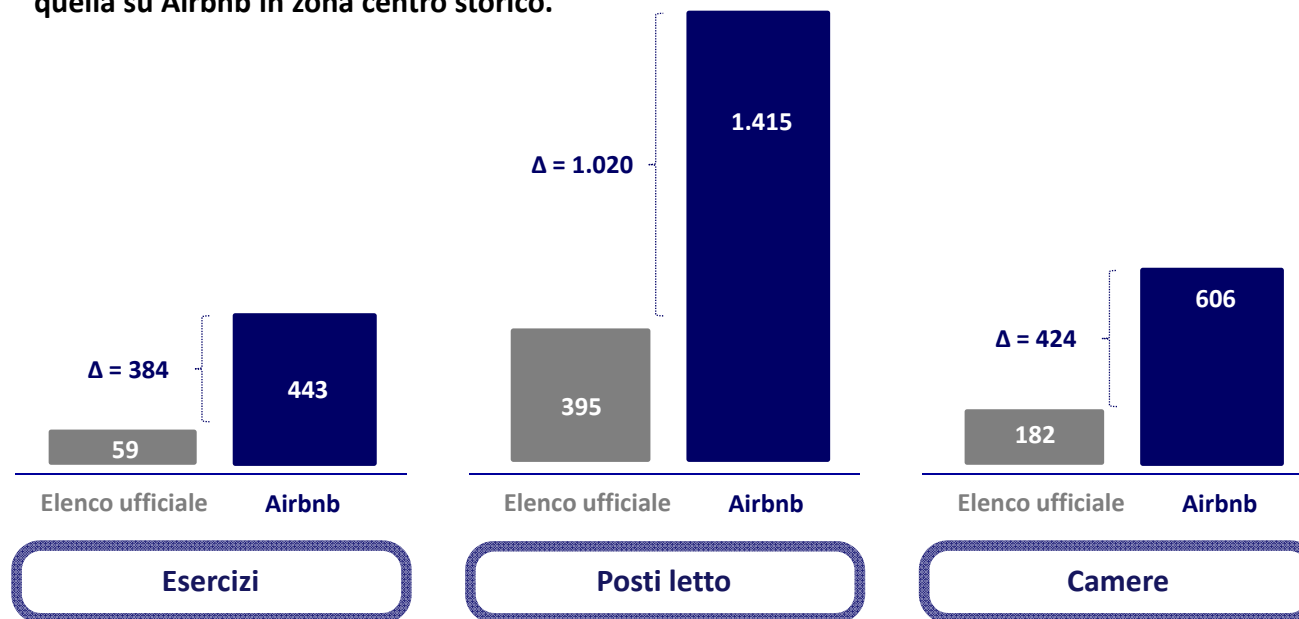
Bocconi



# UN POSSIBILE CONFRONTO RISPETTO ALL'OFFERTA EXTRALBERGHIERA UFFICIALE IN CENTRO STORICO

L'assenza di nomi, ragioni sociali ed indirizzi fisici specifici per gli alloggi presenti su *Airbnb* non consente di verificare la corrispondenza tra le strutture ricettive «alternative» presenti sul portale e quelle ufficiali. Tuttavia, il **confronto numerico** tra il campione di alloggi analizzati su *Airbnb* nel solo **centro storico** di Milano (ovvero 443 alloggi ubicati nelle zone identificate dai cap. 20121, 20122 e 20123) e le strutture extralberghiere ufficiali (B&B, alloggi iscritti al REC e case vacanze<sup>1</sup>) mette in evidenza la **netta differenza tra l'offerta ufficiale extralberghiera e quella su Airbnb in zona centro storico**.

Bocconi



Poiché il confronto numerico viene fatto tra il **totale** dell'offerta ufficiale e solo un **campione** di strutture presenti sul portale, è evidente come la differenza rispetto al totale delle strutture presenti sul portale non possa che essere ancora più consistente.

## LE REVIEW DEGLI OSPITI

Quasi la **metà** (46%) degli alloggi analizzati ha ricevuto **almeno 3 review**, ovvero una referenza da parte di un membro della community *Airbnb*. Le referenze -se positive- consentono agli host di costruirsi una buona reputazione e di essere percepiti come affidabili.

### Proprietà intera

**196 su 426 proprietà intere** (46%) hanno **più di 3 review** e registrano, in **media, 26 review** ciascuna.

I **giudizi** degli ospiti sono, in generale, molto positivi: **4,7 stelle su 5**.

Proprietà con almeno 3 review	46%
Numero <b>minimo</b> review per struttura	3
Numero <b>massimo</b> review per struttura	153
Numero <b>medio</b> review per struttura	26
<b>Giudizio medio</b>	4,7 su 5

### Stanza privata

**34 su 79 stanze private** (44%) hanno **più di 3 review** e registrano, in **media, 24 review** ciascuna.

I **giudizi** degli ospiti sono, in generale, molto positivi: **4,9 stelle su 5**.

Stanze con almeno 3 review	44%
Numero <b>minimo</b> review per struttura	3
Numero <b>massimo</b> review per struttura	146
Numero <b>medio</b> review per struttura	24
<b>Giudizio medio</b>	4,9 su 5



# IL PREZZO #1

**Focus:** da che cosa è composto il prezzo per l'alloggio pagato dagli utenti di *Airbnb*?

1

Prezzo base pernottamento

Il **prezzo base** indica il costo del pernottamento (per notte) per il numero degli ospiti desiderato. Nei Paesi dove è prevista una **tassa turistica** per l'affitto di camere/proprietà, *Airbnb* invita gli host ad incorporare la tassa nel prezzo base/aggiungerla attraverso un'offerta speciale. In base ad accordi con le amministrazioni locali, a **San Francisco, Portland e Amsterdam**, *Airbnb* **riscuote** direttamente e **inoltra** le tasse locali a nome dei propri host.

2

Eventuali spese di pulizia

Gli host possono richiedere una somma per le **spese di pulizia** pre/post check-in/out. L'ammontare delle spese di pulizia è **fisso** indipendentemente dalla durata del soggiorno.

3

Commissione di Airbnb

La **commissione** di *Airbnb* per gli ospiti varia **dal 6% al 12% del prezzo totale della prenotazione** (la percentuale diminuisce all'aumentare del prezzo della prenotazione). In base alle leggi locali, può essere applicata l'IVA ai costi del servizio (in tal caso i costi del servizio visualizzati dall'ospite includono già l'IVA). [Airbnb addebita poi agli host una commissione del 3% per ogni prenotazione completata che viene trattenuta dal pagamento].

!

Eventuale cauzione

Per proteggersi da eventuali imprevisti, gli host possono richiedere **un deposito cauzionale**. I depositi cauzionali **non** sono inclusi nel costo totale di un annuncio e **non** comportano costi del servizio.

Fonte: sito Airbnb



# IL PREZZO #2

Per ogni alloggio analizzato sono stati rilevati:

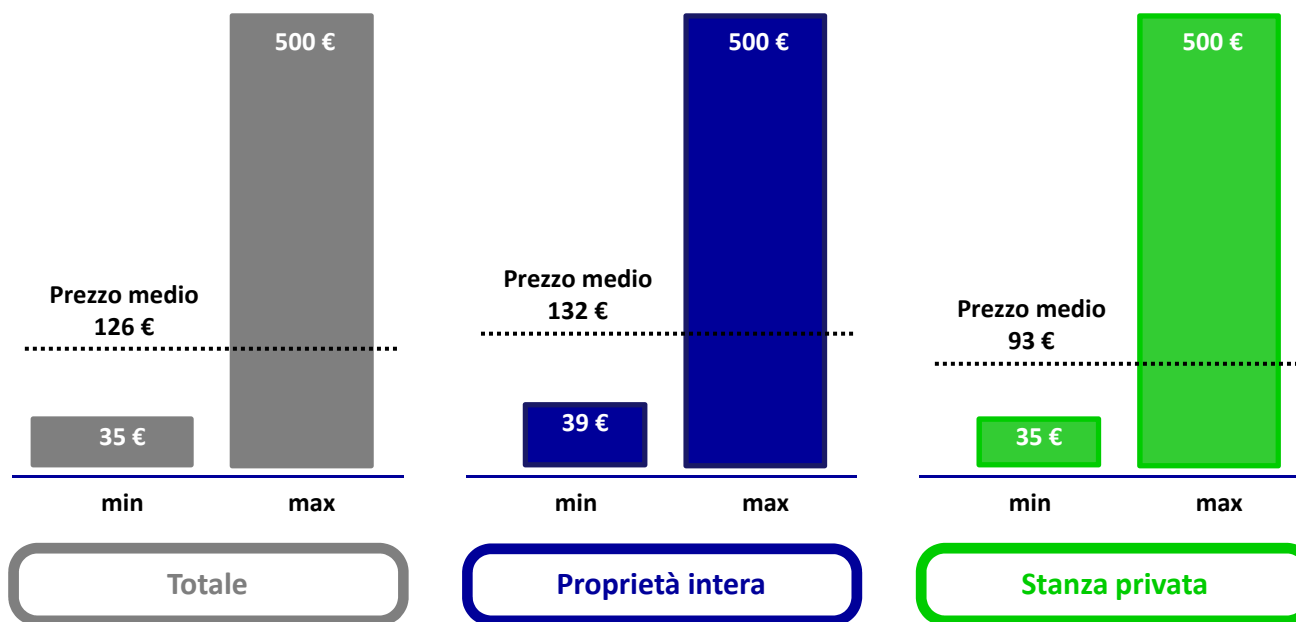
- **prezzo** base del pernottamento per **una notte** per **una persona**
- **prezzo** base del pernottamento per **una settimana** e per **un mese** (ove disponibili) per **una persona**
- eventuali spese di **pulizia**

**Note e limiti dell'analisi:**

- i prezzi rilevati sono i **prezzi generici** indicati per ogni alloggio senza riferimento ad un periodo specifico
- il **prezzo per una persona** spesso **coincide con il prezzo per due persone** (configurandosi quindi più come un prezzo per alloggio che non come un prezzo per persona)
- per le proprietà intere con possibilità di ospitare più di 2 persone, il **costo aggiuntivo a notte** per ogni ospite in più (ove previsto) risulta spesso di gran lunga **inferiore** rispetto al prezzo a persona calcolabile per i primi due ospiti rendendo quindi tali soluzioni di alloggio molto interessanti per famiglie / piccoli gruppi

# IL PREZZO BASE PER NOTTE

**Bocconi**



Spese medie di pulizia  
(ove previste):

- totale: 43 €
- proprietà: 45 €
- stanze: 22 €

	meno di 50 €	tra 50 e 100 €	tra 100 e 150 €	tra 150 e 200 €	tra 200 e 250 €	più di 250 €	Media	Mediana
<b>Proprietà intera</b> [totale: 426]	2%	40%	32%	14%	5%	7%	132 €	115 €
<b>Stanza privata</b> [totale: 79]	13%	70%	11%	2%	1%	3%	93 €	77 €
<b>Totale</b> [totale: 505]	4%	45%	29%	12%	4%	6%	126 €	110 €

**L'OSPITALITÀ ALTERNATIVA A MILANO  
LETTA ATTRAVERSO *BOOKING***

# OBIETTIVI e METODOLOGIA

Per verificare la **corrispondenza tra l'offerta di strutture ricettive «alternative» a Milano e l'offerta extralberghiera ufficiale** (elenchi delle Provincia di Milano), l'indagine è stata integrata con un'analisi del portale [www.booking.com](http://www.booking.com).

**Booking** è stato selezionato in quanto:

- è una delle più **popolari** on-line travel agency
- ha **un'importante offerta extralberghiera** su Milano
- consente (a differenza di *Airbnb*) di **visualizzare l'indirizzo** esatto della struttura anche senza effettuare la prenotazione e di **filtrare** gli annunci per **tipologia** di alloggio

Ai fini dell'indagine, sono state analizzate **tutte** le **strutture** presenti sul portale per la città di **Milano** appartenenti alle seguenti categorie di *Booking*: **affittacamere, appartamenti, bed & breakfast e ville / case vacanze**. Per ogni **struttura** sono stati rilevati **il nome, la ragione sociale e l'indirizzo** al fine di creare un database confrontabile con l'elenco ufficiale della Provincia di Milano.

L'analisi consente di:

- **fotografare la realtà degli alloggi alternativi** a Milano (in termini di numeri, tipologia e ubicazione) presenti su uno dei portali più utilizzati dalla domanda turistica
- **verificare la corrispondenza** tra gli alloggi presenti sul portale e quelli inclusi negli elenchi ufficiali

# L'OFFERTA DI OSPITALITÀ ALTERNATIVA A MILANO SU BOOKING.COM

Sul portale *Booking*, sono presenti **621 alloggi «alternativi»** a Milano<sup>1</sup>, la maggior parte dei quali risulta classificata come **appartamenti (80,8%)**. I **bed & breakfast** costituiscono l'**11,8%**, gli **affittacamere** il **6,6%** mentre il restante **0,8%** è composto da case vacanze e ville.

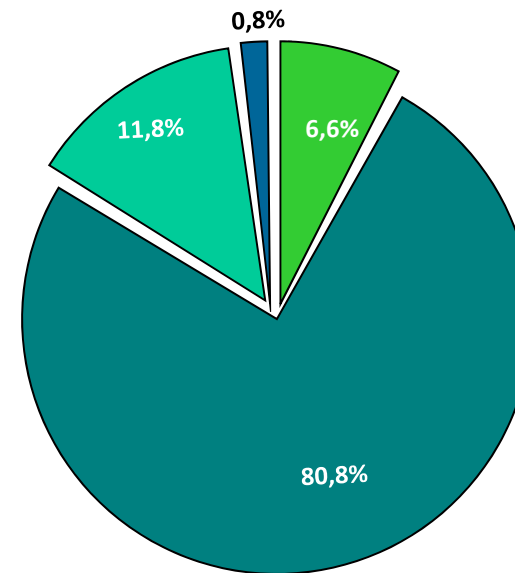
**Bocconi**

**6,6%** affittacamere

**80,8%** appartamenti

**11,8%** B&B

**0,8%** altro



# L'UBICAZIONE

Le **621** strutture analizzate sono ubicate su tutto il territorio di Milano, con una maggiore concentrazione (**32%**) nel **centro storico** ed intorno alla **Stazione Centrale** (cap 20121, 20122, 20123 e 20124). Analizzando la tipologia di strutture in queste aree, emerge come oltre l'80% dell'offerta sia costituito da **appartamenti**.

**CAP 20121 – 7,2%**

Appartamenti – 82,2%  
Affittacamere – 6,7%  
B&B – 8,9%  
Altro – 2,2%

**CAP 20123 – 10,6%**

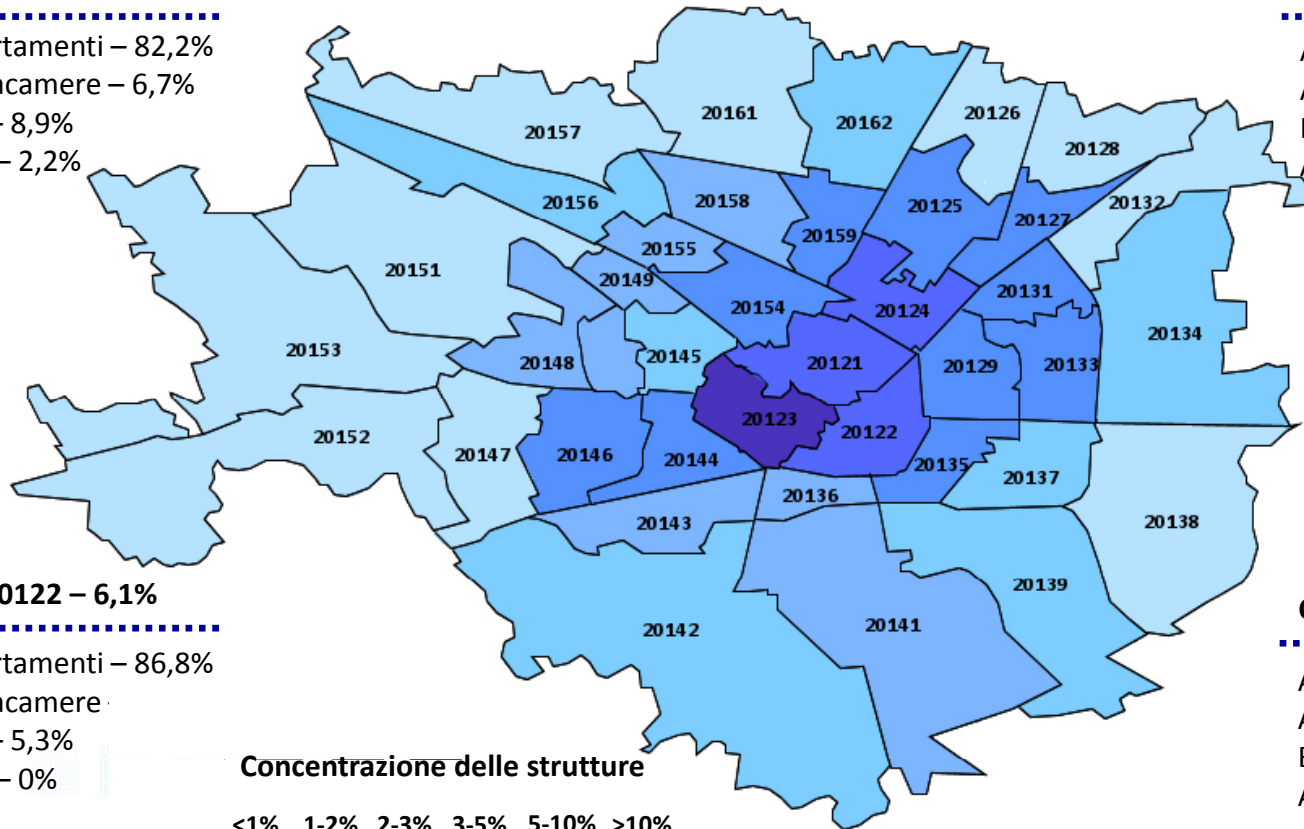
Appartamenti – 90,9%  
Affittacamere – 3%  
B&B – 4,6%  
Altro – 1,5%

**CAP 20122 – 6,1%**

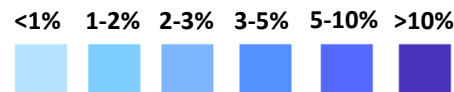
Appartamenti – 86,8%  
Affittacamere – 0%  
B&B – 5,3%  
Altro – 0%

**CAP 20124 – 8,2%**

Appartamenti – 82,2%  
Affittacamere – 6,7%  
B&B – 8,9%  
Altro – 2,2%



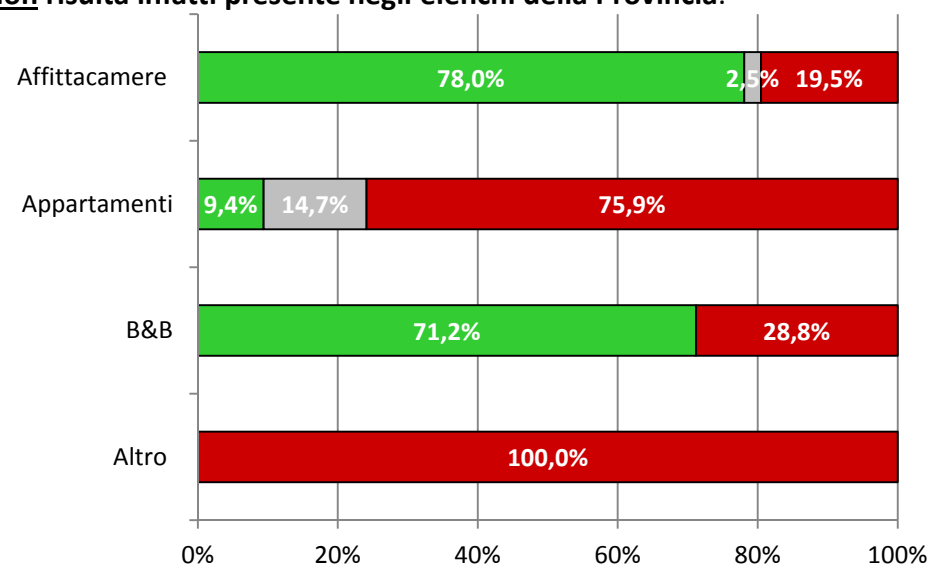
**Concentrazione delle strutture**



# LA CORRISPONDENZA RISPETTO ALL'OFFERTA EXTRALBERGHIERA UFFICIALE #1

Complessivamente, sono **131 su 621** (pari al **21%**) le **strutture ricettive "alternative"** promosse su **Booking** e contestualmente presenti anche negli **elenchi della Provincia di Milano**. Confrontando i due database, emerge che **oltre il 70% degli affittacamere (32 su 41) e dei B&B (52 su 73) promossi sul portale è effettivamente presente anche negli elenchi ufficiali**. Per gli appartamenti, il rapporto si inverte: quasi il **76% (381 su 502) degli appartamenti presenti su Booking non risulta infatti presente negli elenchi della Provincia**.

Bocconi



■ presente nell'elenco ■ non determinabile ■ non presente nell'elenco



**Tuttavia, è necessario segnalare che:**

- in alcuni casi (soprattutto per gli appartamenti) non è stato possibile stabilire con certezza se le strutture comparissero o meno negli elenchi della Provincia a causa di indirizzo incompleto o di nome/ragione sociale differente
- gli elenchi ufficiali non includono circa 400 nuove strutture che, a novembre 2014, risultavano ancora in fase di registrazione
- per gli appartamenti locati per finalità turistica non sussiste nessun obbligo di comunicazione nei confronti di Comune / Provincia

## IL BENCHMARK CON LE ALTRE CITTÀ EUROPEE



# OBIETTIVI e METODOLOGIA

Per confrontare il fenomeno dell'ospitalità alternativa a **Milano** con quanto accade in altre destinazioni europee, è stata realizzata **un'analisi di massima su 4 realtà benchmark (Lione, Barcellona, Stoccarda e Monaco)**. Queste 4 aree sono state selezionate in quanto motori di sviluppo territoriale al pari di Milano.

**B**  
**O**  
**C**  
**C**  
**O**  
**N**  
**I**

L'analisi è articolata in **2 fasi**:

## 1. Analisi quantitativa

Per stimare l'**entità del fenomeno** nelle 5 destinazioni oggetto di analisi, sono stati rilevati i dati sull'offerta complessiva di alloggi in affitto in base agli annunci pubblicati sui **13 maggiori portali** di riferimento a livello internazionale (per un approfondimento su questi portali/operatori, si veda l'allegato 2)

## 2. Analisi qualitativa

Per confrontare le principali **caratteristiche dell'offerta milanese** (secondo l'analisi realizzata su *Airbnb* precedentemente illustrata) con quelle delle città **benchmark**, è stato realizzato un approfondimento su un **campione di strutture** per ogni destinazione (100 per Barcellona e 50 per ciascuna delle altre città) selezionate su *Airbnb*.

Per ogni **struttura** sono stati rilevati: tipologia (proprietà/stanza), numero di ospiti, numero di camere disponibili, prezzo per notte per persona e genere dell'host.

# ANALISI QUANTITATIVA<sup>1</sup>

	Milano	Barcellona	Lione	Monaco	Stoccarda
Airbnb <sup>2</sup>	ca. 6.800	ca. 12.400	ca. 3.900	ca.4.200	ca. 300
9Flat	206	2.639	65	279	11
Atraveo	109	278	2	31	10
Flipkey	430	2.404	42	68	2
Halldis	352	43	0	0	0
Homeaway	458	3.505	271	192	21
Homelidays	342	2.132	174	87	8
Housetrip	461	3.215	306	55	82
MediaVacanze.com	3	44	5	0	0
Only-Apartments	159	1.332	19	7	0
Roomorama	216	1.166	29	34	6
Sunny Rentals	16	72	1	6	1
Villas.com	527	1.480	182	49	20
Wimdu	914	oltre 4.500	258	725	62

<sup>1</sup> Rilevazione compiuta il 7 Gennaio 2015 .

<sup>2</sup> Poiché Airbnb non indica il numero complessivo di alloggi presenti nella destinazione (se superiore a 1000), è stata realizzata una **stima** sulla base del numero di proprietà proposte per fasce di prezzo (escludendo le proprietà al di fuori del comune di riferimento).

## RIFLESSIONI FINALI

# RIFLESSIONI FINALI #1

Se si considera l'offerta extralberghiera ufficiale, case vacanze e alloggi iscritti al REC sono le tipologie ricettive più significative.

Se si considera la sola offerta extralberghiera ufficiale, i Bed & Breakfast non sembrano costituire una realtà significativa, almeno per Milano.

B  
O  
C  
C  
O  
N  
I

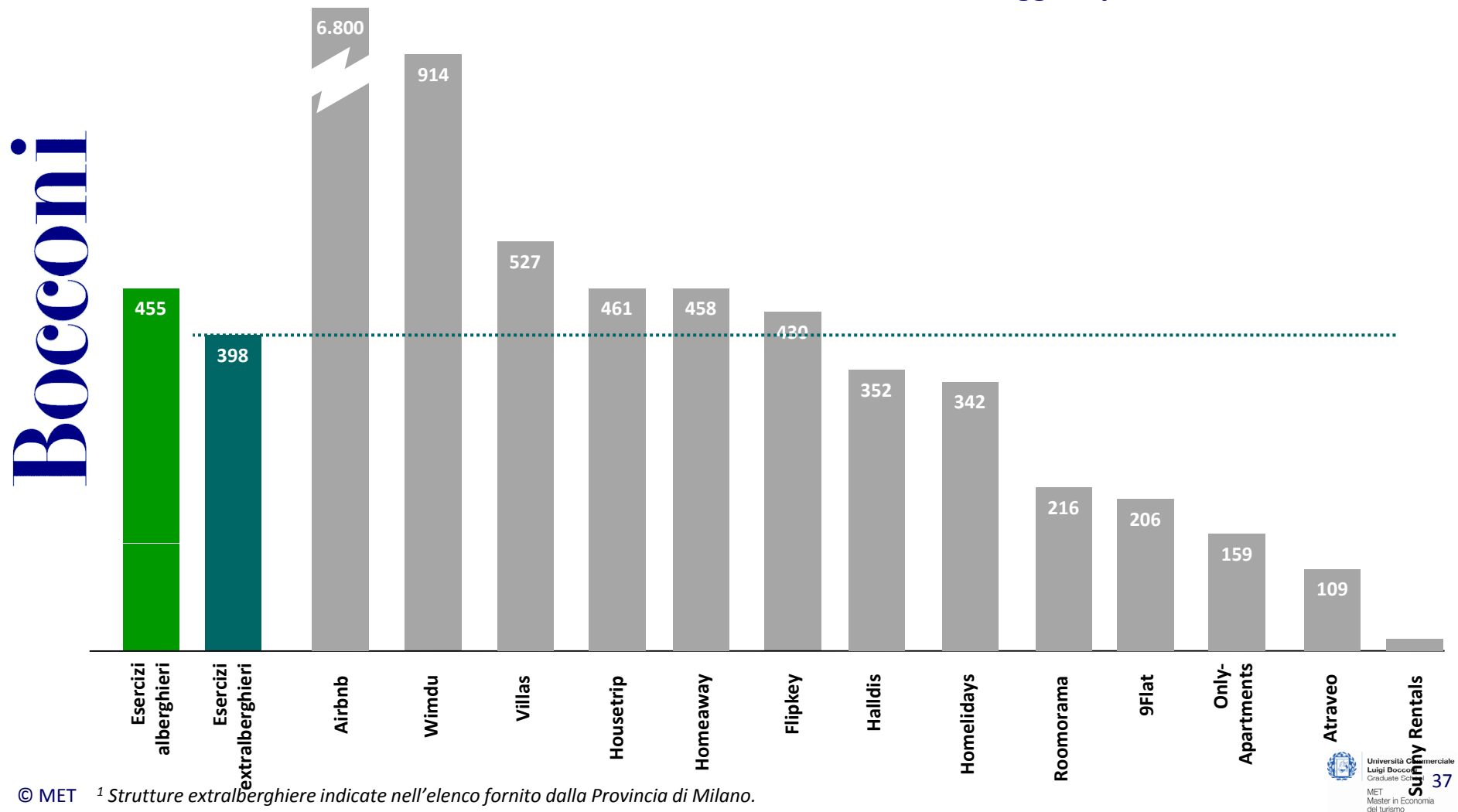
Pur rappresentando il 27% degli esercizi extralberghieri (107 su 398), queste strutture offrono, complessivamente, solo il 5% delle camere (211 su 4.566) e il 5% dei posti letto (429 su 8.486).

Escludendo le case per ferie che, pur disponendo della maggiore quota di camere e posti letto, rispettivamente del 53% e del 39%, hanno finalità particolari o sono riservate a specifiche categorie di utenti, l'ospitalità extralberghiera ufficiale realmente rilevante -almeno da un punto di vista quantitativo- è quella offerta dagli **alloggi iscritti al REC** e **dalle case vacanze**.

Complessivamente, queste due categorie rappresentano, infatti, il 57% degli esercizi extralberghieri (227 su 398), il 31% delle camere (1.399 su 4.566) e il 32% dei posti letto (2.719 su 8.486)

## RIFLESSIONI FINALI #2

Tuttavia, il “nocciolo” della questione non sta nell’offerta extralberghiera ufficiale<sup>1</sup>, ma nell’offerta alternativa di cui si ha evidenza tramite l’analisi dei maggiori portali di riferimento.



## RIFLESSIONI FINALI #3

**Gli annunci pubblicati sui diversi portali confermano la rilevanza quantitativa del fenomeno indagato, ma non consentono di evidenziare le modalità di locazione di tali alloggi.**

L'offerta di alloggi sui diversi portali analizzati risulta composta da:

- alloggi riconducibili (là dove il portale offre questa informazione) a strutture extralberghiere ufficiali
- altri alloggi

Per quanto riguarda gli «altri alloggi», non è purtroppo possibile desumere la tipologia locativa.

Si tratta di:

- alloggi in affitto con contratto di locazione per finalità turistica?
- alloggi in affitto con altra formula contrattuale?
- alloggi in affitto in nero?

Ad oggi, non esistendo l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione con durata inferiore ai 30 giorni, non è possibile fare una contro-verifica e stimare la quota di alloggi regolarmente affittati rispetto al totale e, di conseguenza, la quota di alloggi che sfuggono a qualsiasi regola.

## RIFLESSIONI FINALI #4

L'offerta di forme di ospitalità alternativa a Milano sembra configurarsi come parte di un progetto di investimento immobiliare o come un'attività economica a tutti gli effetti più che come una forma di integrazione di redditi.

Bocconi

L'indagine su *Airbnb* rivela che gli alloggi proposti a Milano sono soprattutto **proprietà intere** (84% vs 16%): questa attività locativa sembra quindi configurarsi, solo per una piccola quota (16%), come locazione di uno spazio all'interno, verosimilmente, della propria abitazione. Viceversa, tale attività appare come un vero e proprio progetto di investimento immobiliare gestito direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite un agente immobiliare o altro tipo di società<sup>1</sup>.

Questo risultato sembra emergere anche se si considera il **numero di proprietà per host**:

- **quasi 4 host su 10 (39%)** propongono in affitto su *Airbnb* **almeno 2 proprietà**;
- **quasi 2 host su 10 (18,5%)** propongono in affitto su *Airbnb* proprietà sia a **Milano** che **altrove**;
- **quasi il 4% degli host** propone in affitto **almeno 10 alloggi** su *Airbnb* a **Milano/altra località** (si arriva a casi di host che gestiscono, complessivamente, fino a 144 alloggi sull'intera città di Milano).

<sup>1</sup> Va però ricordato che l'analisi si è focalizzata sul centro di Milano. Allargando l'area di indagine, i risultati potrebbero essere diversi.

# RIFLESSIONI FINALI #5

**L'ospitalità alternativa a Milano non è una soluzione ricettiva solo per turisti low budget.**

Anche se è stata presa in considerazione un'area (il centro) caratterizzata, in generale, da un maggiore livello dei prezzi, gli alloggi analizzati presentano una **forbice di prezzo molto ampia**: da 35 € a 500 € a persona per notte con un prezzo medio importante (132 € per il soggiorno in una proprietà intera e 93 € per una stanza privata).

Si tratta quindi di **un'offerta** molto **variegata** che si rivolge a soggetti con capacità di spesa diversa (e, quindi, a segmenti diversi di turisti, sia leisure che business). Tale aspetto emerge anche dagli incontri con gli operatori che sottolineano come l'ospitalità alternativa a Milano sia capace di intercettare -proprio per la sua eterogeneità- tanto le esigenze dei turisti **low budget** quanto quelle dei turisti **high spender**.

Dal punto di vista della **domanda**, è evidente il **livello di soddisfazione** degli utenti di queste formule ricettive: il giudizio medio è di 4,7 su 5 per il campione di alloggi analizzato su *Airbnb*.



## RIFLESSIONI FINALI #6

**Imparare dalle altre città: non esiste solo *Airbnb*. Altri operatori faciliteranno lo sviluppo del fenomeno.**

Dal confronto internazionale, emerge come il fenomeno risulti, almeno in termini assoluti, molto rilevante a **Barcellona** dove gli alloggi proposti su ***Airbnb*** sono quasi il doppio rispetto a quelli proposti a Milano (12.400 vs 6.800). È interessante confrontare le due città anche rispetto agli altri portali presi in considerazione, meno noti rispetto ad *Airbnb*, soprattutto in Italia, ma comunque importanti per alcuni mercati/tipologie specifiche di alloggi. Pur offrendo tutti un numero nettamente minore di alloggi su Barcellona rispetto ad *Airbnb*, si tratta comunque di un'offerta sensibilmente maggiore rispetto a quella che gli stessi portali propongono su Milano:

**Bocconi**

### Milano vs Barcellona

▪ <b>9Flat:</b>	206	2.639
▪ <b>Flipkey:</b>	430	2.404
▪ <b>Homeaway:</b>	458	3.505
▪ <b>Homelidays:</b>	342	2.132
▪ <b>Housetrip:</b>	461	3.215
▪ <b>Wimdu:</b>	914	oltre 4.500

Questo confronto deve far riflettere sulle possibilità di sviluppo che questi portali possono avere anche a Milano: è infatti verosimile che, non appena questi player saranno più noti sul mercato italiano (soprattutto agli operatori/gestori/proprietari), l'offerta di alloggi alternativi su Milano sia destinata ad aumentare anche su queste piattaforme.