



Bocconi

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
Principali riferimenti normativi	L.R. 15/2007	L.R. 15/2007	L.R. 15/2007	D.Lgs 79/2011 L. 431/1998 Cod. Civile
Definizione	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»
Servizi minimi	Pulizia ^{1,2} Cambio biancheria ^{1,2} Energia elettrica Acqua calda/fredda Riscaldamento Telefono ad uso comune	Ricevimento ospite Pulizia ¹ Cambio biancheria ⁴ Energia elettrica Acqua Riscaldamento Manutenzione ordinaria	Pulizia bagno (giornaliera) Cambio biancheria ^{1,3}	

¹ ad ogni cambio ospite

² almeno una volta a settimana

³ almeno 3 volte a settimana

⁴ su richiesta

SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO #2

	Affittacamere	Case /Appartamenti per vacanze	Bed & Breakfast	Locazioni per finalità turistiche
Obblighi	SCIA	SCIA	SCIA	Obbligo della forma scritta per la stipula di validi contratti ⁽⁵⁾ 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	
Tassa di soggiorno (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 2014¹.

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 REC², 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.

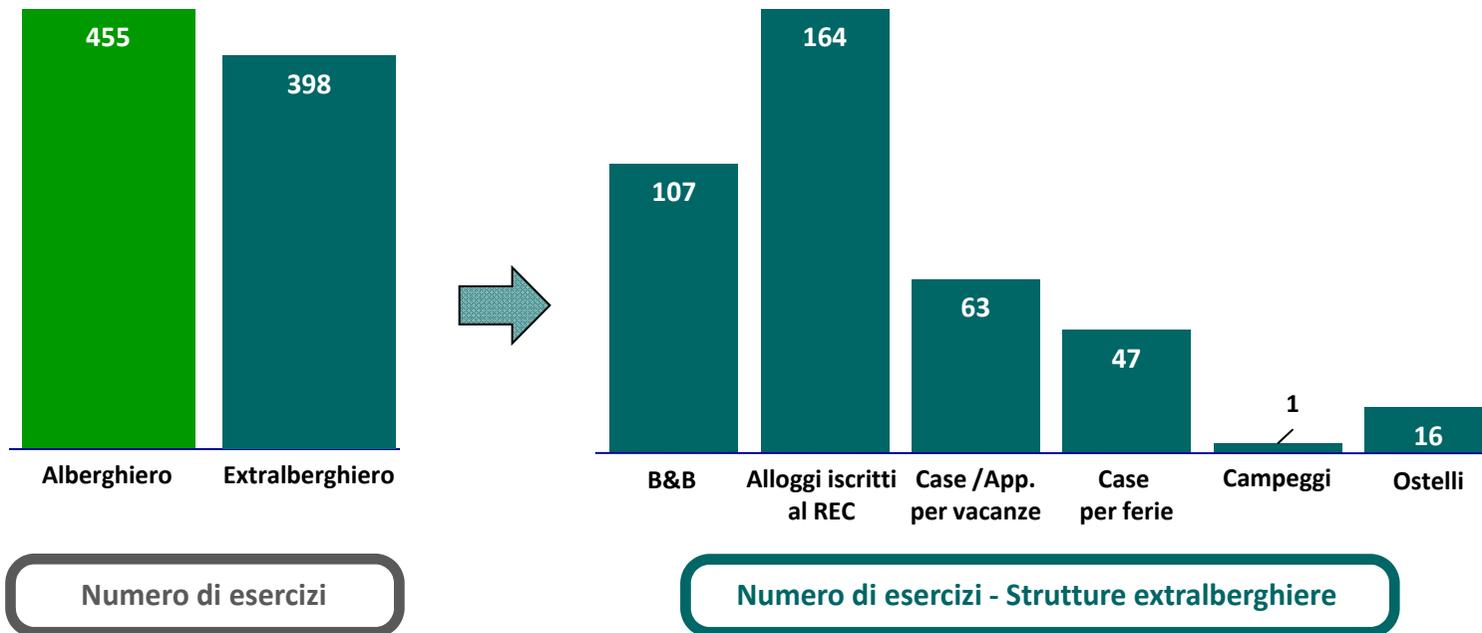
¹ L'elenco non include almeno 400 strutture che, a novembre 2014, erano in fase di registrazione.

² 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

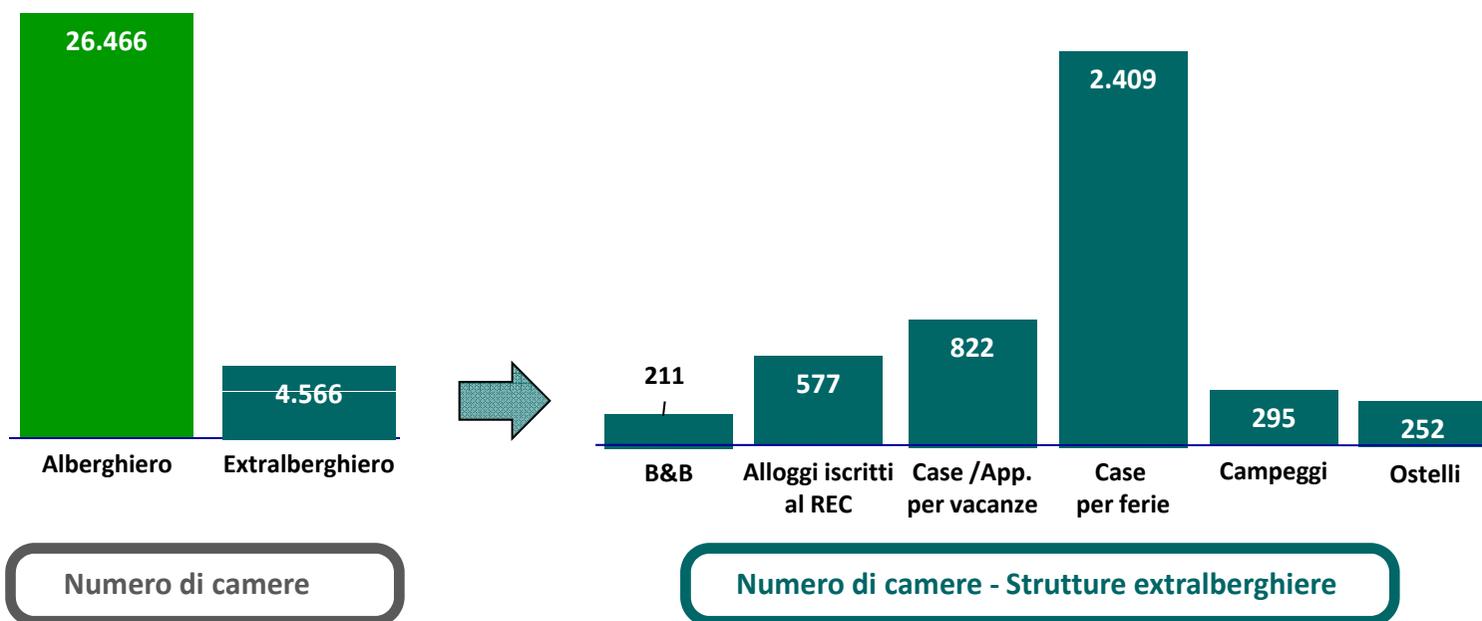


Anno di riferimento 2014

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

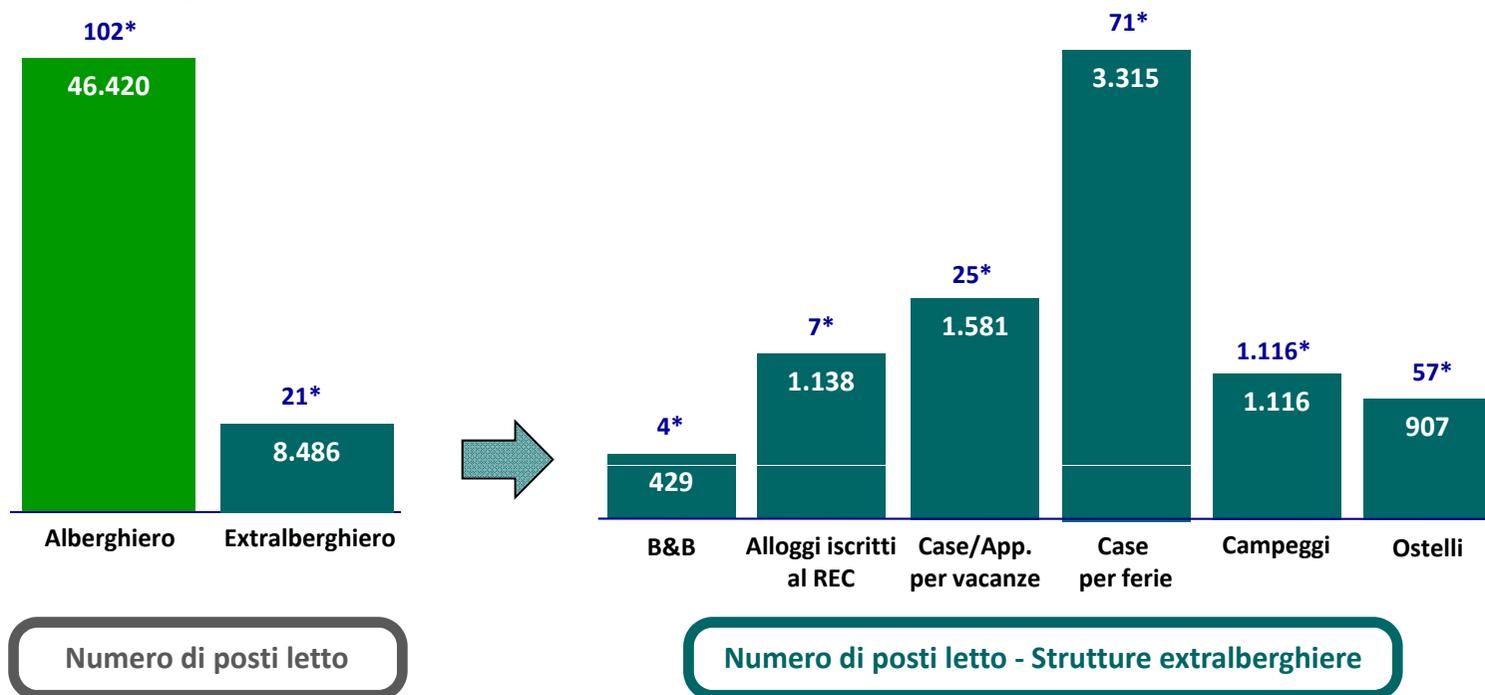


Anno di riferimento 2014

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



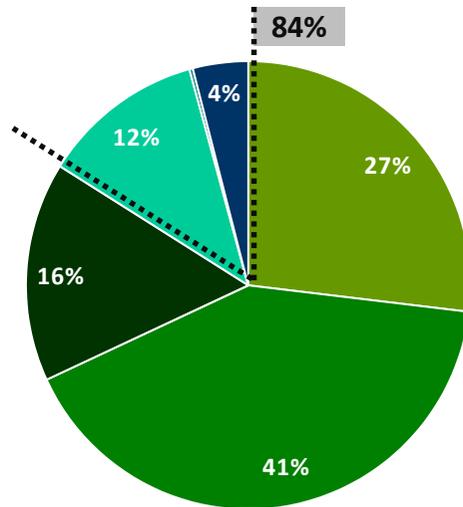
* **Dimensione media:** numero di posti letto / numero di esercizi

Anno di riferimento 2014

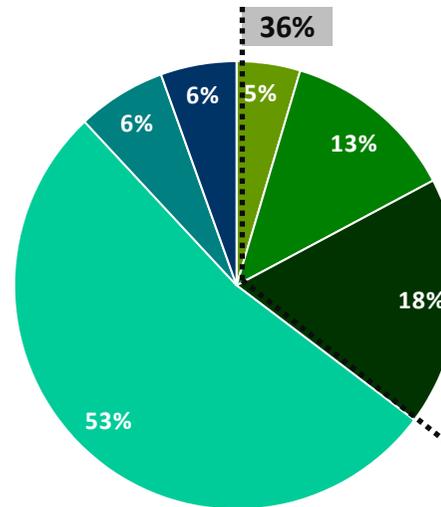
OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA

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%).

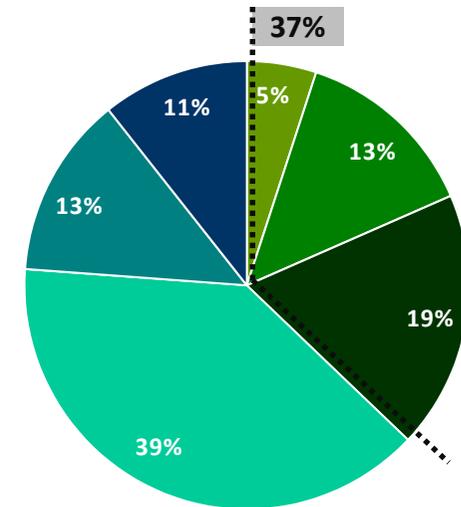
Bocconi



Esercizi



Camere



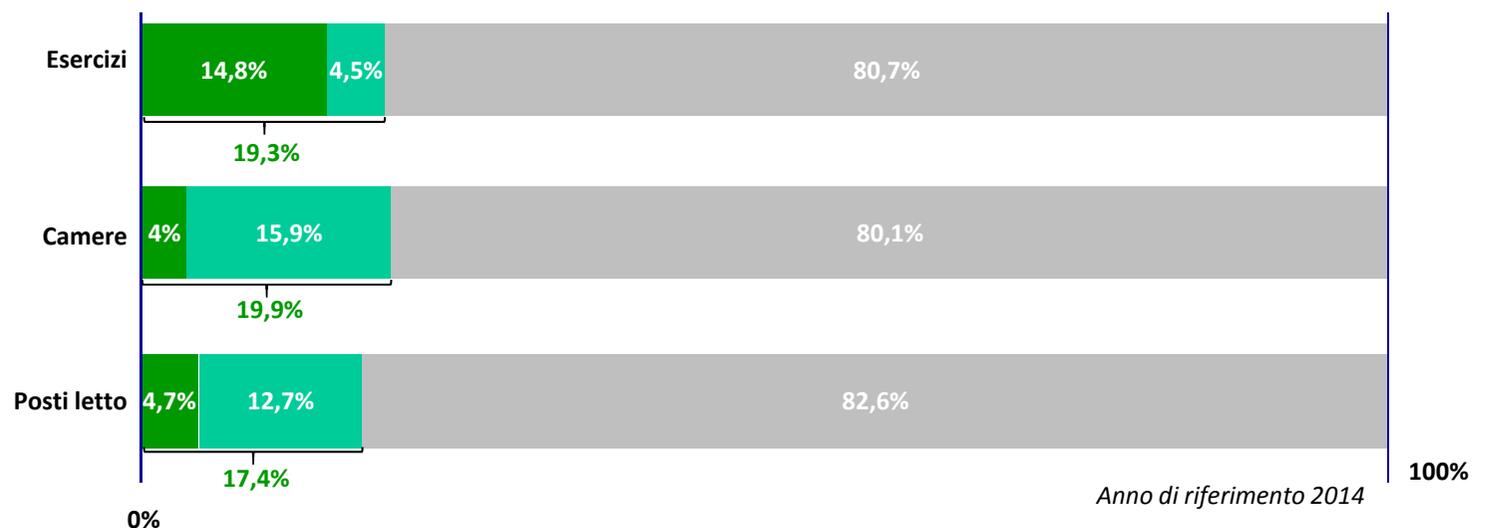
Posti letto

■ 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.



■ Ospitalità alternativa a Milano centro (B&B, alloggi iscritti al REC e case vacanze)
 ■ Altre strutture extralberghiere (ostelli e case per ferie) a Milano centro
 ■ Strutture extralberghiere nelle altre zone di Milano

Totale strutture extralberghiere a Milano centro

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

**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, 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**¹
- **guide ai quartieri: centro storico**
- **parola chiave: centro storico**

In base ai criteri impostati, il portale ha mostrato complessivamente **837 annunci**². 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.

¹ Sono state escluse le stanze condivise.

² 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.

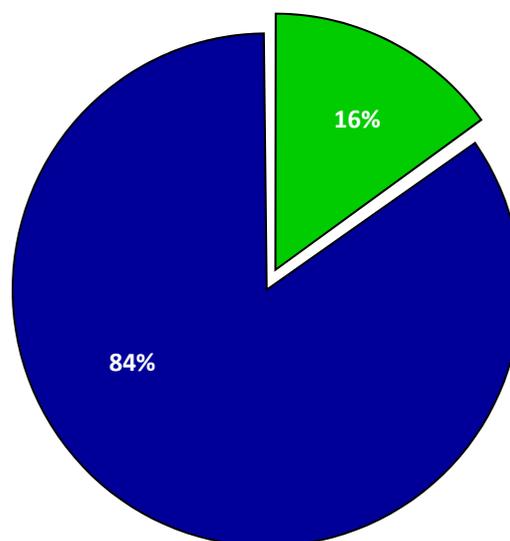
Bocconi

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

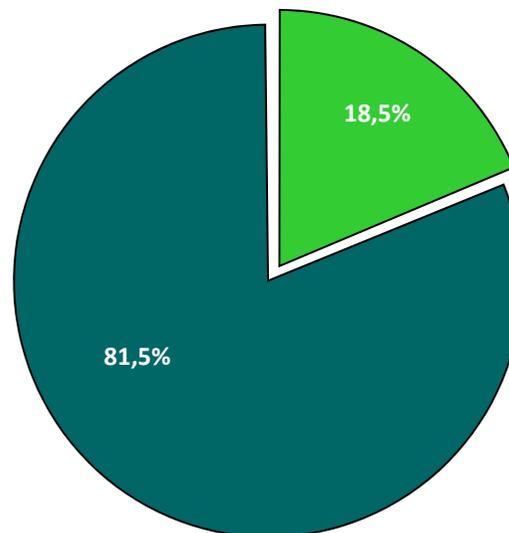
I **505 alloggi** analizzati risultano gestiti da **394 host**: il **61%** degli host (242 su 394) gestisce **solo l'alloggio a Milano** analizzato, mentre il restante **39%** (152 su 394), oltre all'alloggio analizzato a Milano, **affitta almeno un altro alloggio a Milano e/o in altra località** (in 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]
	81,5% [321]



proprietà a Milano e in altra località

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

Altre località	Milano	Percentuale
1 alloggio	meno di 3 alloggi	11,2% [44]
	più di 3 alloggi	0,5% [2]
2 alloggi	1 alloggio	2% [8]
	più di 1 alloggio	1,8% [7]
3 o più alloggi	1 o più alloggi	3% [12]
		18,5% [73]

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%

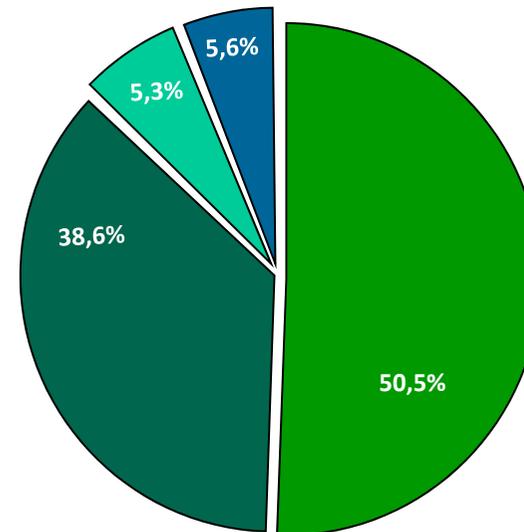
uomini

5,3%

coppie

5,6%

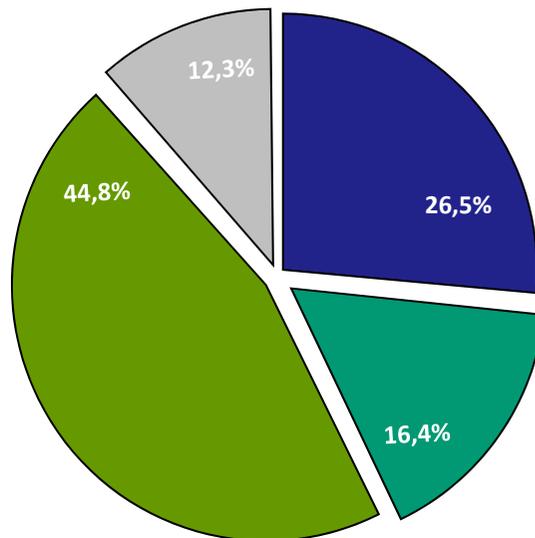
non disponibile



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]

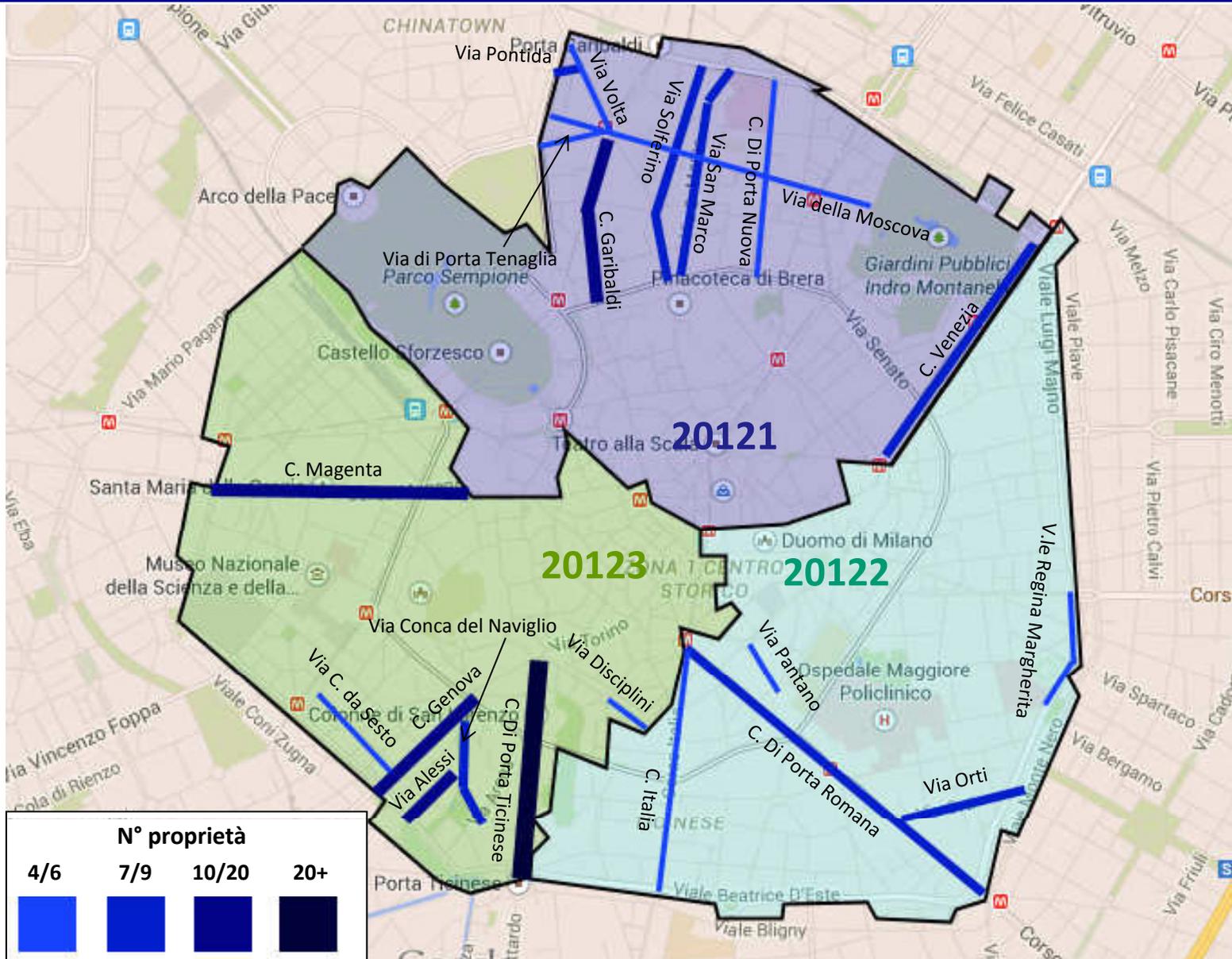


Quota di alloggi per ogni area (cap) gestita da host con più di 10 proprietà a Milano o altrove:

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

L'UBICAZIONE #2

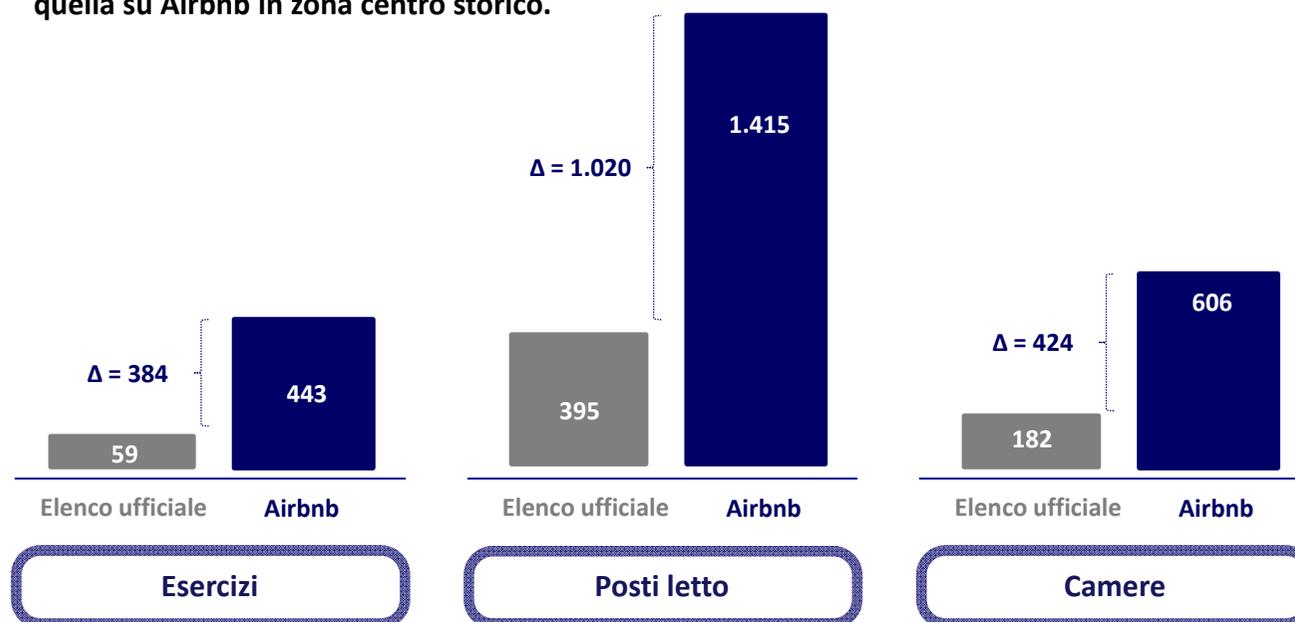
Bocconi



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 vacanze¹) 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 minimo review per struttura	3
Numero massimo review per struttura	153
Numero medio review per struttura	26
Giudizio medio	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 minimo review per struttura	3
Numero massimo review per struttura	146
Numero medio review per struttura	24
Giudizio medio	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:

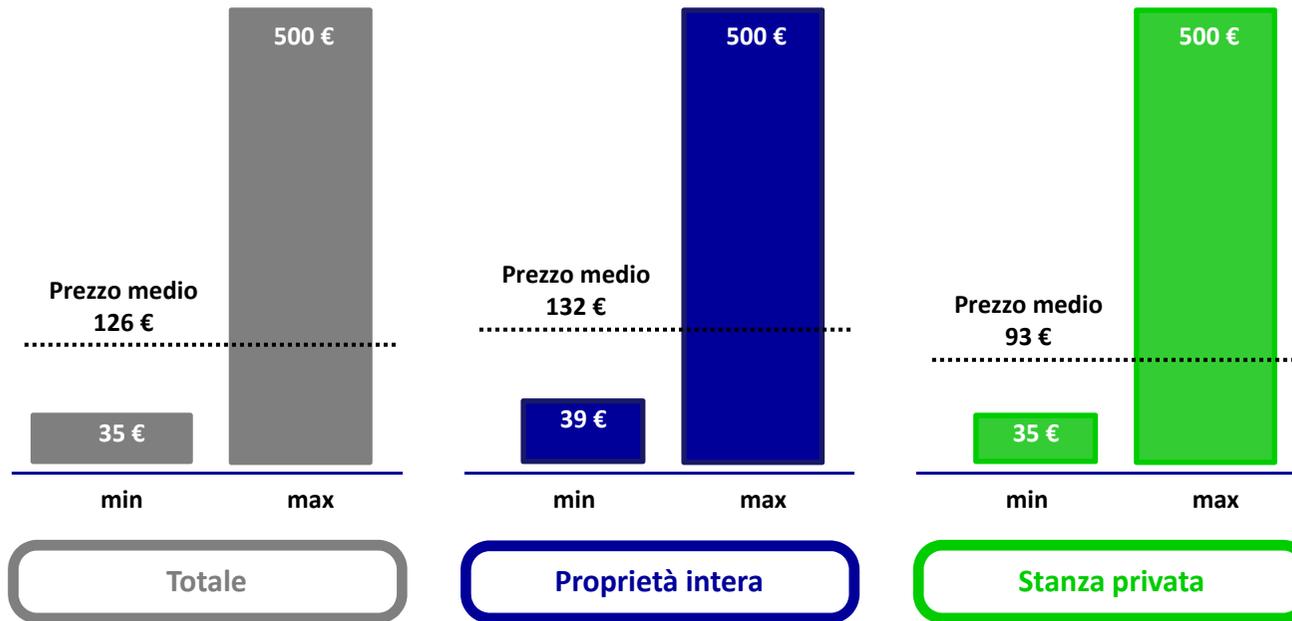
- **prezzo** base del pernottamento per **una notte** per **una persona**
- **prezzo** base del pernottamento per **una settimana** e per **un mese** (ove disponibili) per **una persona**
- eventuali spese di **pulizia**

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
Proprietà intera [totale: 426]	2%	40%	32%	14%	5%	7%	132 €	115 €
Stanza privata [totale: 79]	13%	70%	11%	2%	1%	3%	93 €	77 €
Totale [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.

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 Milano¹, 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.

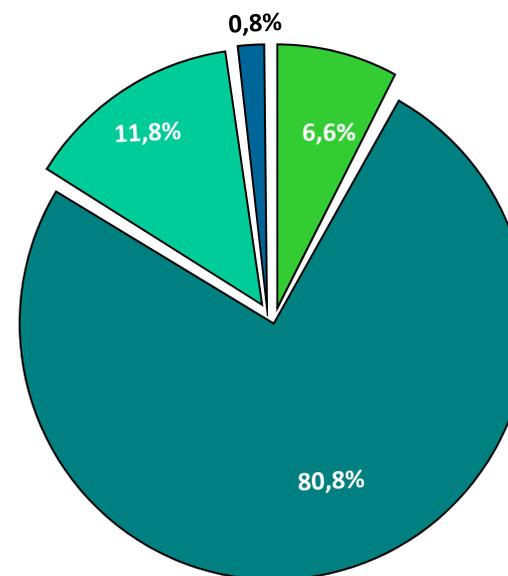
Bocconi

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%

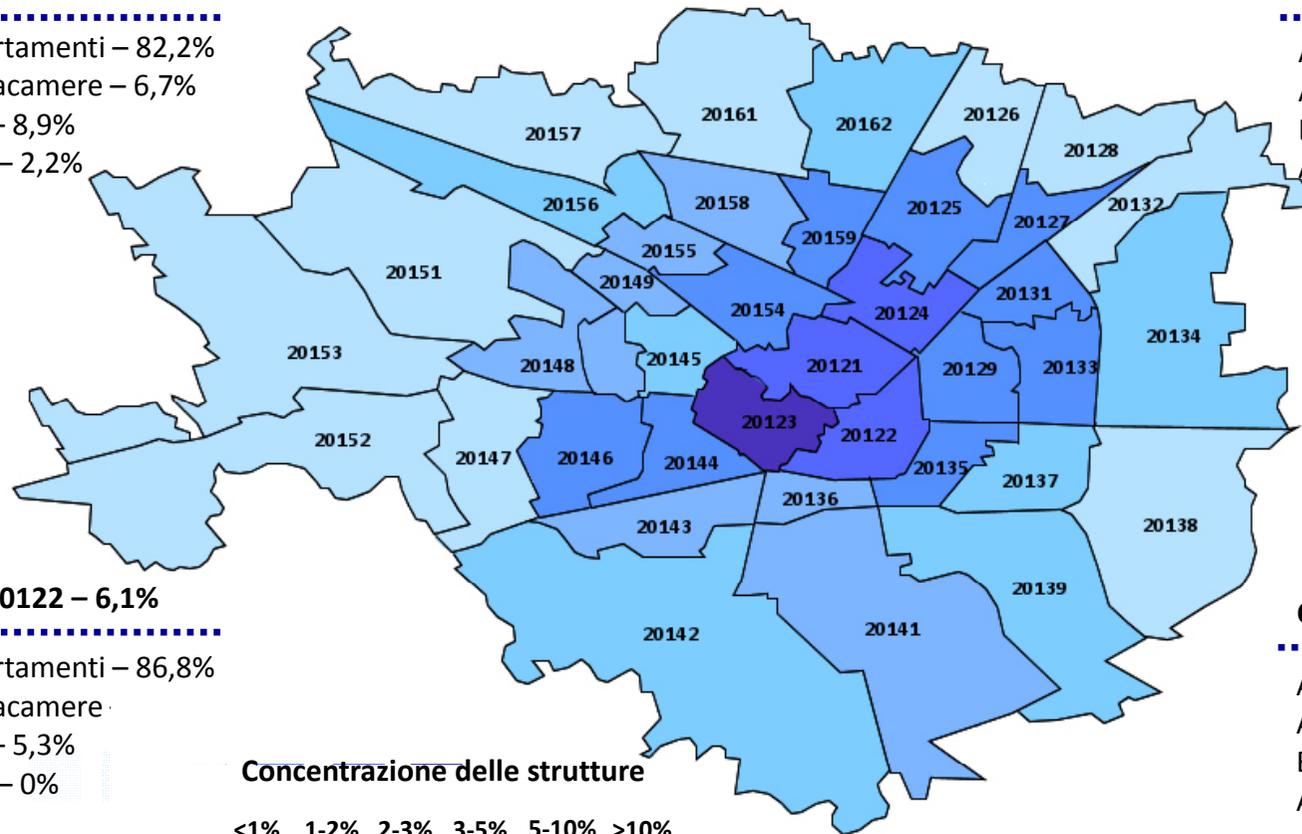
Appartamenti – 90,9%
Affittacamere – 3%
B&B – 4,6%
Altro – 1,5%

CAP 20122 – 6,1%

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

CAP 20124 – 8,2%

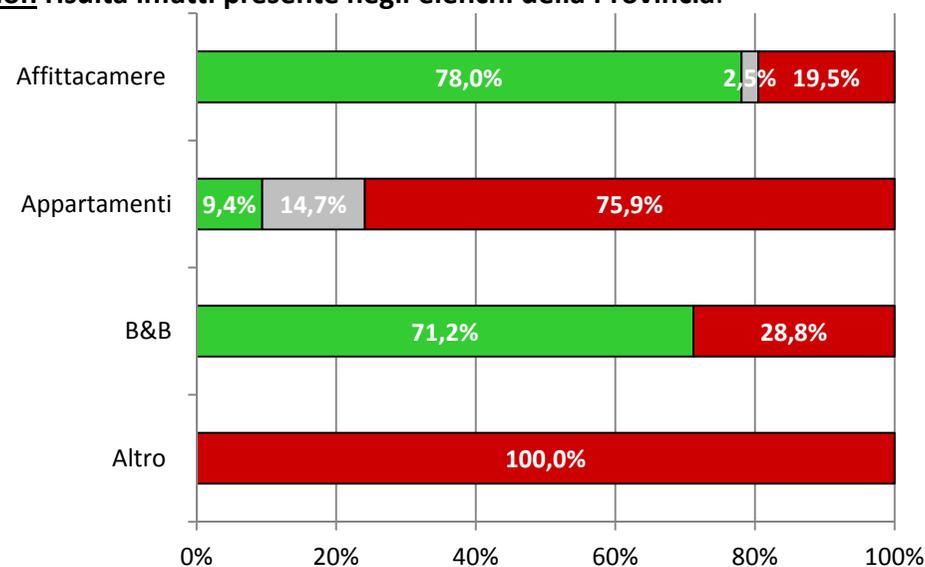
Appartamenti – 82,2%
Affittacamere – 6,7%
B&B – 8,9%
Altro – 2,2%



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 QUANTITATIVA¹

	Milano	Barcellona	Lione	Monaco	Stoccarda
Airbnb²	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

¹ Rilevazione compiuta il 7 Gennaio 2015 .

² 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.

Bocconi

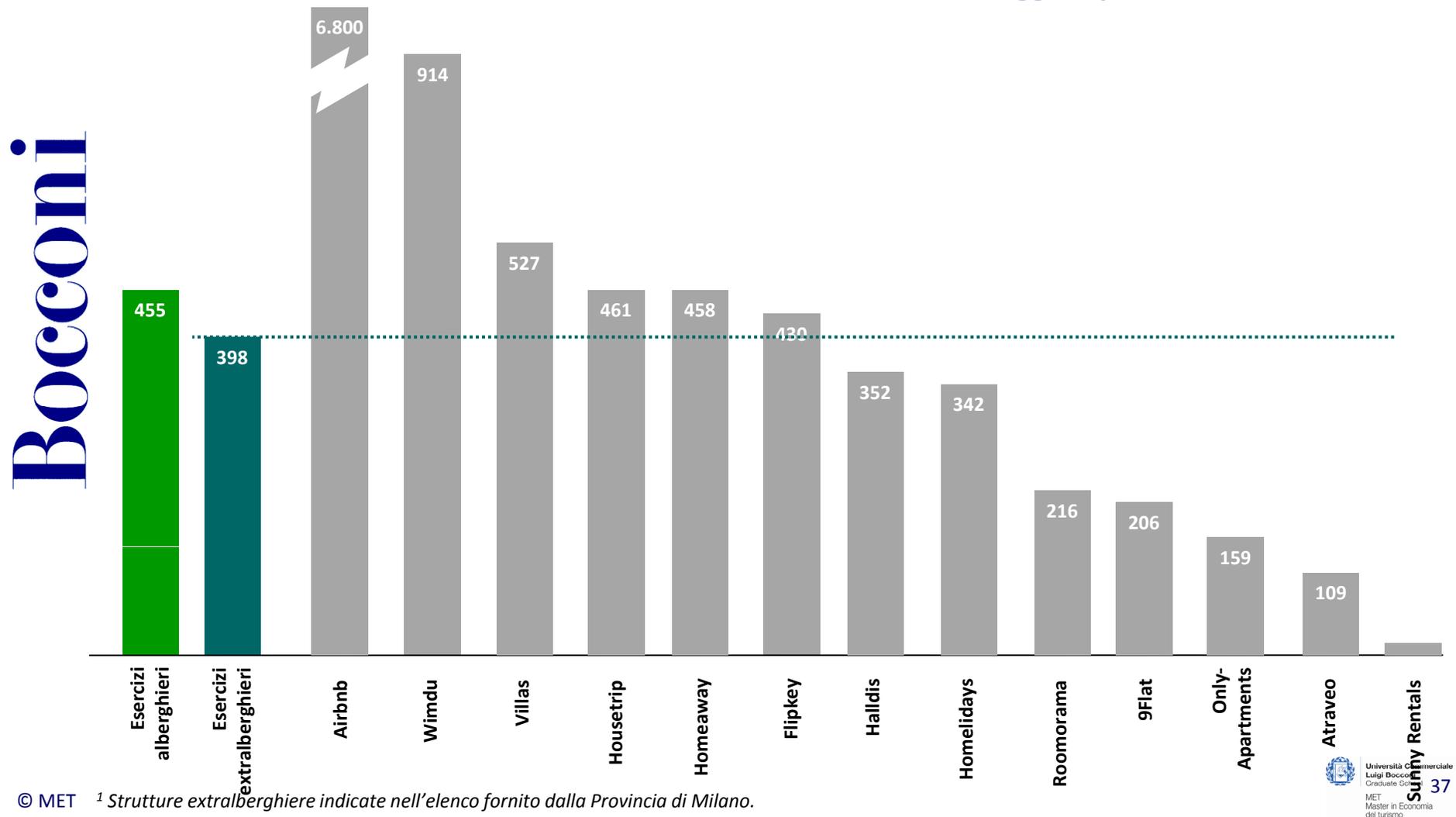
Pur rappresentando il 27% degli esercizi extralberghieri (107 su 398), queste strutture offrono, complessivamente, solo il 5% delle camere (211 su 4.566) e il 5% dei posti letto (429 su 8.486).

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 ufficiale¹, 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 società¹.

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).

¹ 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

▪ 9Flat:	206	2.639
▪ Flipkey:	430	2.404
▪ Homeaway:	458	3.505
▪ Homelidays:	342	2.132
▪ Housetrip:	461	3.215
▪ Wimdu:	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.