



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

---

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



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

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

# CHI GESTISCE AIRBNB A MILANO (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

Silvia Mugnano (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

### Analisi dei dati e scrittura del presente rapporto

Valeria Marina Borodi (Università degli Studi di Milano-Bicocca), Silvia Mugnano (Università degli Studi di Milano-Bicocca) e Riccardo Ramello (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

### Elaborazione preliminare dei dati

Matteo Beltramo (Politecnico di Torino)

### Proprietà dei dati

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

### Immagine di copertina

Alisa Skripina

### Impaginazione

Luisa Montobbio (Politecnico di Torino)

### Come citare questo rapporto:

Borodi V. M., Mugnano S., Ramello R. (2026). "Chi gestisce Airbnb a Milano (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024". FULL – *Future Urban Legacy Lab*.

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



2026 FULL - *Future Urban Legacy Lab*

Opera diffusa con licenza *Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (CC BY 4.0)*. È possibile condividere e adattare il contenuto, a condizione di attribuire il lavoro originale agli autori | This work is licensed under a *Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)* licence. You may share and adapt the content, provided you attribute the original work to the authors.



Politecnico  
di Torino

Future  
*Urban Legacy*  
Lab



# Sintesi

## **Il fenomeno Airbnb nel comune di Milano**

Con 38.258 annunci disponibili su Airbnb (l'85,3% dei quali relativi a intere abitazioni) Milano era, nel 2024, la seconda municipalità in Italia in termini di diffusione della piattaforma di affitti brevi a scopo turistico, con una crescita del 44% rispetto al 2017. A crescere nel periodo analizzato è stato anche il numero di notti complessive prenotate tramite la piattaforma, passate da 1,34 milioni nel 2017 a 3,23 del 2024 (+141%), in un quadro in cui tutte le prestazioni degli annunci sono migliorate (per esempio, il numero di notti prenotate annualmente per singola unità abitativa è passato da 47 a 85, con un aumento del 80,8%). Tutto ciò si è tradotto nell'incremento dei valori economici generati tramite Airbnb, giunti a quasi 482 milioni nel 2024 (+292% rispetto al 2017). A essere aumentati sono stati anche i ricavi per unità e per *host*<sup>1</sup>, cresciuti rispettivamente del 192% (da 4.317 euro nel 2017 a quasi 12.600 nel 2024) e del 270% (da 6.564 a 24.250 euro). L'incremento registrato per il giro d'affari totale nel comune di Milano risulta superiore al dato nazionale (aumentato del +242% dal 2017 al 2024): in Italia i ricavi medi per singola unità nel 2024 era 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 Milano sono gestiti da 19.871 *host* (+6%), l'84% dei quali sono *small host*, ossia soggetti che amministrano una o due abitazioni. I *medium host*, che gestiscono fra 3 e 10 abitazioni, sono circa il 12%. I *large host*, ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni sono poco meno del 3%. Il numero di questi ultimi è però cresciuto del 165%

---

<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.

tra il 2017 e il 2024. Inoltre, nel 2024 essi controllavano il 30,8% degli annunci totali rispetto al 13,4% del 2017 (con un aumento del 208% nel periodo considerato).

Si noti che la crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Milano è più marcata del dato nazionale, pari al 136%. Da questo punto di vista, il mercato milanese sembra essere più “veloce” rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello nazionale (in Italia, nel 2024 i *large host* gestivano il 24,6% delle unità totali). Inoltre, a Milano il numero medio di unità abitative gestite dai *large host* è aumentato da 18,7 a 21,8.

Come nel resto d'Italia, anche a Milano le prestazioni degli appartamenti gestiti da *large host* sono migliori rispetto a quelle gestite da *small host* e *medium host*. Per esempio, nel 2024 ogni appartamento affittato a Milano su Airbnb da un *large host* fruttava annualmente, in media, 20.000 euro (la media nazionale era di 17.100 €/anno), mentre fruttava “solo” 7.800 agli *small host* e 12.780 ai *medium host*.

Il fenomeno di Airbnb a Milano mostra una significativa variabilità territoriale a livello di Nuclei di Identità Locale (NIL), le unità territoriali statistiche del comune di Milano<sup>2</sup>. In questo report, il termine *Centro storico* è utilizzato per indicare l'aggregazione di 10 NIL, cioè Duomo, Brera, Giardini di Porta Venezia, Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Vigentina, Pagano, Ticinese, Sarpi<sup>3</sup>.

L'analisi evidenzia una forte concentrazione dell'offerta cittadina nelle aree centrali e semicentrali della città. Il Centro storico, così definito, ospita quasi un quarto dell'offerta cittadina. Più in generale, gli annunci localizzati nei NIL del Centro storico, insieme a quelli di Isola, XXII Marzo, Stazione Centrale, Loreto, Buenos Aires e Ticinese – cioè di 16 su 88 NIL – rappresentano quasi il 50% dell'offerta totale del 2024. La maggior parte di questi sono anche i NIL in cui, tra il 2017 e il 2024, vi è stato l'incremento maggiore in termini assoluti di unità disponibili su Airbnb (ad eccezione di XXII Marzo). Tra questi NIL, alcuni hanno registrato le maggiori

---

<sup>2</sup> I NIL costituiscono le unità territoriali statistiche del comune di Milano, definite dal Piano di Governo del Territorio (PGT) per la lettura dei quartieri e la pianificazione dei servizi locali. I NIL sono definiti come ambiti territoriali omogenei, la cui funzione è quella di evidenziare la peculiarità di ciascun nucleo e di supportare l'organizzazione della rete dei servizi locali. Complessivamente, il territorio comunale è suddiviso in 88 NIL, i quali si collocano all'interno dei nove municipi di Milano, che rappresentano le zone amministrative di decentramento. In termini descrittivi, i NIL possono essere ricondotti ai quartieri della città, intesi come ambiti urbani riconosciuti sul piano storico e percettivo. In questo senso, aggregazioni di più NIL possono individuare porzioni urbane più ampie e riconoscibili.

<sup>3</sup> I NIL di Ticinese, Pagano, Sarpi e Vigentina ricadono in più di una Zona di Decentramento.

variazioni dei valori di locazione del mercato immobiliare a scopo residenziale, con aumenti compresi tra il 20% e il 30% (tra cui, Porta Ticinese-Porta Genova, Brera e Buenos Aires-Loreto). Nello stesso periodo, la crescita percentuale più sostenuta in termini di unità disponibili su Airbnb si è registrata nei NIL limitrofi alle aree centrali, a testimonianza di un progressivo ampliamento dell'offerta verso zone più periferiche (Rogoredo, +210%; Chiaravalle, +167%). La differenza tra i diversi NIL di Milano è evidente anche se si prendono in considerazione altri indicatori. Per esempio, i NIL che nel 2024 garantivano i ricavi maggiori erano quelli del Centro storico (in media 19.086 €/anno, con il NIL del Duomo pari a oltre 35.000 €/anno), Stazione Centrale (16.885 €/anno), Quintosole (15.749 €/anno) e Porta Garibaldi (15.257 €/anno). Al contrario, la periferia sud e nord-ovest erano quelle meno redditizie (1.136 €/anno a Cascina Merlata, 1.325 €/anno ad Assiano, 2.205 €/anno a Chiaravalle e 2.519 €/anno a Gratosoglio, per citarne alcuni).

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

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi a scopo turistico a Milano è importante non limitarsi a considerare ciò che avviene all'interno dei confini municipali; bisogna infatti considerare la scala metropolitana per capire le geografie complesse del fenomeno Airbnb. Milano rimane il comune che accoglie la parte più consistente dell'offerta, con oltre 38.200 unità attive nel corso del 2024 (pari all'86% del totale). Nonostante una lieve diffusione del fenomeno verso alcuni comuni dell'hinterland, il mercato degli affitti brevi rimane polarizzato nel capoluogo regionale, sia in termini di offerta sia di domanda.

Nel corso degli anni, dunque, il mercato degli affitti brevi a scopo turistico è rimasto abbastanza accentrato nel capoluogo regionale, con le prestazioni degli annunci che hanno registrato importanti variazioni, mentre nei comuni dell'hinterland la diffusione del fenomeno ha interessato solo alcune realtà territoriali. Ad esempio, tra il 2017 e il 2024 il mercato degli affitti brevi nei comuni di Rho, Pero e Sesto San Giovanni ha registrato una forte espansione, con il numero di annunci, ADR e ricavi medi per annuncio più che raddoppiati, e le notti prenotate quasi triplicate, segnalando una crescita significativa sia dell'offerta sia della redditività del settore.



# PARTE 1

---

Airbnb a Milano (CM)



## 1.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

Nel 2024, gli alloggi attivi a Milano erano 38.258 (per un totale di più di 122.613 posti letto complessivi), facendo così del capoluogo lombardo la seconda municipalità per numero di annunci, preceduta da Roma e seguita da Napoli, Firenze e Venezia. Nell'intervallo temporale analizzato (2017-2024), si è registrato un incremento del numero di annunci del 44,3%, pari a 37.618 posti letto in più (tabella 1)<sup>4</sup>. Sebbene tale crescita sia inferiore al dato italiano (+52%), l'incremento in valore assoluto rimane particolarmente significativo, in quanto riferito a uno dei principali mercati urbani italiani per dimensione e intensità dell'offerta.

Anno	Unità	Posti letto	Posti letto per unità
2017	28.504	84.995	3,0
2018	29.636	88.737	3,0
2019	30.532	92.381	3,0
2020	24.625	75.476	3,1
2021	20.956	63.786	3,0
2022	24.916	74.902	3,0
2023	31.587	97.404	3,1
2024	38.258	122.613	3,2

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

L'arco temporale esaminato comprende naturalmente anche il periodo pandemico, nel corso del quale si è assistito a una diminuzione consistente del numero di alloggi presenti su Airbnb (con un picco negativo registrato nel 2021, con 20.956 unità attive a Milano). Il

---

<sup>4</sup> Per questioni di semplicità espositiva, in questo testo si usano i termini alloggi, annunci e unità abitative come sinonimi, per indicare tutti i tipi di spazi affittati tramite Airbnb (appartamenti, stanze private e stanze condivise).

ritorno a valori pre-pandemici è avvenuto solo nel corso del 2023, anno in cui erano presenti sulla piattaforma più di 31.500 annunci (figura 1). In termini generali, l'analisi longitudinale mostra una chiara tendenza alla crescita del numero di proprietà disponibili, con il periodo pandemico che si è configurato come una breve pausa all'interno di una traiettoria di crescita piuttosto pronunciata.

Parallelamente, l'aumento dei posti letto complessivi risulta più marcato rispetto a quello delle unità attive, determinando una crescita dei posti letto medi per unità. Questo segnala un processo di intensificazione dell'uso degli alloggi a fini turistici, suggerendo anche una progressiva trasformazione del patrimonio abitativo in infrastruttura turistica, con possibili implicazioni in termini di pressione abitativa e di riduzione dell'offerta nel mercato residenziale ordinario.

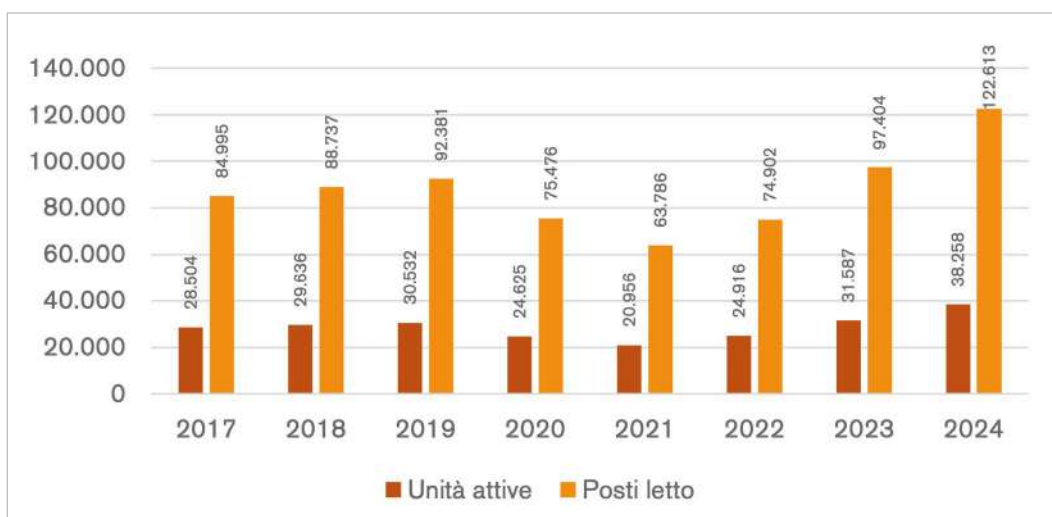


Figura 1 – Unità attive, 2017-2024

### Cos'è e come funziona Airbnb?

Airbnb è una piattaforma online attraverso la quale soggetti privati e aziende specializzate pubblicizzano i propri spazi per il soggiorno breve a scopo turistico. La piattaforma facilita l'incontro tra la domanda (chi ricerca una sistemazione, chiamato anche *guest*) e l'offerta (chi possiede un alloggio ed è intenzionato ad affittarlo, denominato *host*), fungendo da intermediario tra le due categorie. L'*host* non è necessariamente il diretto proprietario dell'immobile, ma può essere un soggetto terzo che gestisce i diversi aspetti della locazione tramite Airbnb.

Gli spazi presenti su Airbnb sono di diverso tipo: appartamento intero; stanza privata (a uso esclusivo del *guest*, in un'unità abitativa che comprende anche spazi comuni); stanza condivisa (che prevede la condivisione della camera con altri *guest* o con il proprietario dell'immobile). Tuttavia, nella maggior parte dei casi, a essere affittati su Airbnb sono interi appartamenti. Nel 2024, questi ultimi rappresentavano l'82% di tutti gli annunci presenti in Italia.

Parallelamente, l'aumento dei posti letto complessivi risulta più marcato rispetto a quello delle unità attive, determinando una crescita dei posti letto medi per unità. Questo segnala un processo di intensificazione dell'uso degli alloggi a fini turistici, suggerendo anche una progressiva trasformazione del patrimonio abitativo in infrastruttura turistica, con possibili implicazioni in termini di pressione abitativa e di riduzione dell'offerta nel mercato residenziale ordinario.

Nel 2024, le intere abitazioni erano maggioritarie a Milano, rappresentando 85,3% degli annunci presenti su Airbnb, seguite dalle stanze private (13,9%) (figura 2). Si consideri che nel 2017, le intere abitazioni erano 19.570 (68,6%), mentre le stanze private il 28,1% (tabella 2). Le stanze condivise rappresentano una componente marginale dell'offerta, pari a circa il 0,8% del totale, e hanno subito una marcata riduzione nel periodo considerato, passando da 856 a 302 unità (-64,7%). Le camere di albergo, invece, hanno un andamento altalenante, con un picco nel 2019-2020 e una successiva riduzione, fino a rappresentare nel 2024 lo 0,1% dell'offerta (contro il dato italiano pari a 0,8% e piuttosto stazionario pur nella sua marginalità). Anche le stanze private sono diminuite non solo dal punto di vista della rilevanza percentuale, ma anche in termini assoluti, passando da 8.014 nel 2017 a 5.306 nel 2023, con una diminuzione del 33,8%.

La Tabella 2 evidenzia dunque una progressiva riconfigurazione dell'offerta Airbnb a Milano a favore delle intere unità abitative, in linea con la tendenza nazionale.

<b>Anno</b>	<b>Intera abitazione</b>	<b>Stanza privata</b>	<b>Stanza condivisa</b>	<b>Camera d'albergo</b>
2017	19.570	8.014	856	64
2018	20.862	7.902	777	95
2019	22.396	7.336	666	134
2020	18.679	5.389	428	129
2021	16.511	4.086	277	82
2022	20.026	4.543	299	48
2023	26.086	5.147	317	37
2024	32.623	5.306	302	27

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

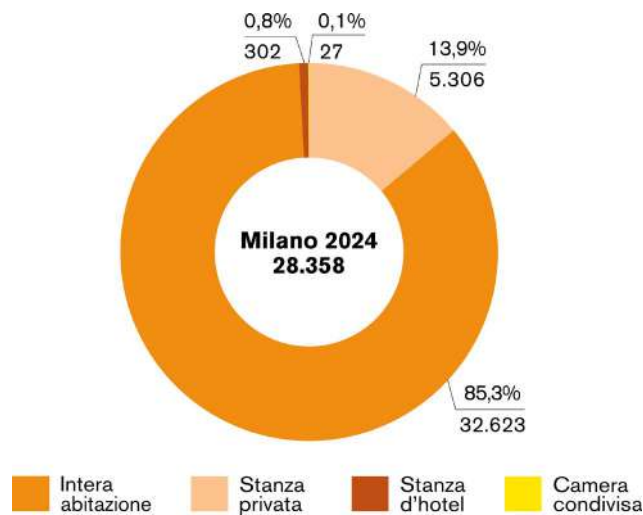


Figura 2 – Composizione percentuale dell'offerta per tipo di sistemazione, 2024

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 Milano, ha raggiunto le 3,23 milioni di notti prenotate nel corso del 2024 (figura 3). Il numero di notti prenotate è quasi triplicato nell'arco temporale considerato (nel 2017 erano state 1,34 milioni). La drastica riduzione verificatasi in periodo pandemico, che ha visto calare il numero di notti da 2,21 milioni nel 2019 a 960.000 nel 2020, è stata momentanea: già nel 2022 il dato era tornato ai livelli pre-pandemia (con 1,80 milioni di notti prenotate), per poi riprendere la sua crescita sostenuta negli anni successivi, attestando non solo la piena ripresa e il rafforzamento della domanda turistica a breve termine, ma anche la resilienza del settore e la sua capacità espansiva.

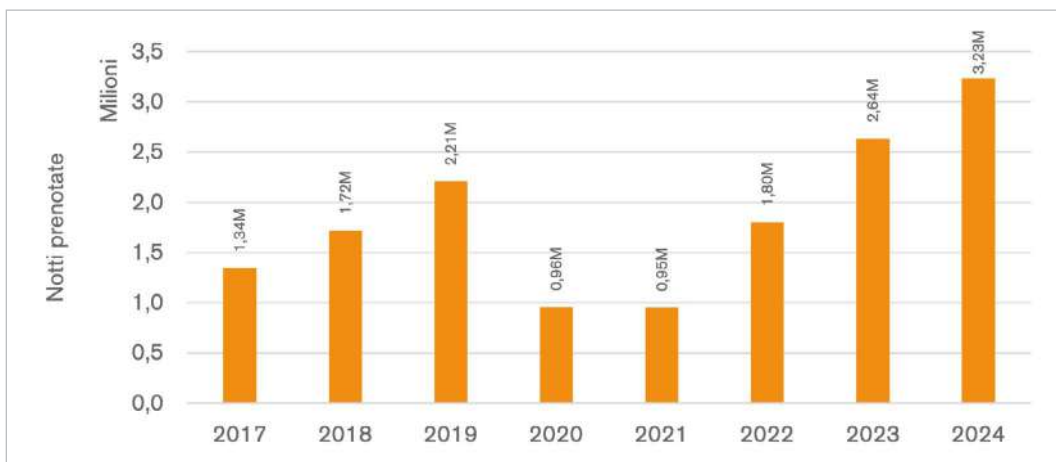


Figura 3 – Notti prenotate, 2017-2024

### La performance degli annunci

La *performance* degli annunci su Airbnb si definisce attraverso tre indicatori principali. Il tasso di occupazione è il rapporto tra il numero di notti prenotate e il numero di notti in cui l'annuncio è stato effettivamente disponibile (in molti casi, infatti, l'alloggio non è presente sulla piattaforma ogni singolo giorno dell'anno). Il numero di notti prenotate per unità è il numero medio di notti prenotate annualmente per singolo annuncio. L'*average daily rate* (ADR) è la tariffa media giornaliera pagata per ciascuna notte prenotata.

Parallelamente all'incremento di domanda e offerta, tra il 2017 e il 2024 si nota anche un miglioramento generalizzato delle prestazioni degli annunci. Come si evince dalla tabella 3, a eccezione del periodo pandemico (2020-2021) tutti i principali indicatori di prestazione sono cresciuti significativamente: il tasso di occupazione è passato da 0,23 a 0,41 (+78,3%); il numero di notti prenotate per unità è cresciuto da 47 a 85 (+80,8%); e l'*average daily rate* (ADR, ossia la tariffa media giornaliera) è passato da 92 a 149 €/ notte (+61,9%). L'incremento delle notti prenotate per unità indica inoltre un uso più intensivo e continuativo degli alloggi, che tendono sempre più a funzionare come vere e proprie strutture ricettive piuttosto che come abitazioni occasionalmente condivise. La tabella 3, nel complesso, evidenzia un rafforzamento delle *performance* operative degli annunci, sia in termini di occupazione sia di capacità di generare prenotazioni.

Anno	Tasso di occupazione	Notti prenotate per unità	ADR (€/notte)
2017	0,23	47	92
2018	0,30	58	97
2019	0,39	72	97
2020	0,21	39	96
2021	0,25	46	111
2022	0,45	72	128
2023	0,45	83	147
2024	0,41	85	149

Tabella 3 – Performance delle unità abitative, 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 dei valori economici generati dagli affitti tramite Airbnb (tabella 4): il giro di affari è passato da

circa 123,1 milioni di euro nel 2017 a 481,9 milioni nel 2024 (+291,6%). A essere aumentati sono anche i ricavi per unità e per *host*, cresciuti rispettivamente del 191,7% (da 4.317 euro a 12.595) e del 269,4% (da 6.564 euro a 24.250). Tali incrementi, particolarmente accentuati nel periodo post-pandemico, segnalano sia una crescita dei ricavi sia il miglioramento delle *performance* operative degli annunci, evidenziando il consolidamento degli affitti brevi come settore strutturato e altamente redditizio.

<b>Anno</b>	<b>Ricavi totali (€, mln)</b>	<b>Ricavi per unità (€/unità)</b>	<b>Ricavi per host (€/host)</b>
2017	123,1	4.317	6.564
2018	166,4	5.614	8.654
2019	5,1	7.045	11.075
2020	91,4	3.712	6.068
2021	105,8	5.047	8.715
2022	231,1	9.275	16.052
2023	387,5	12.269	21.652
2024	481,9	12.595	24.250

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

L'incremento registrato per il giro d'affari totale nel comune di Milano (+291,6%) risulta superiore al dato nazionale (aumentato del +242% dal 2017 al 2024). Lo stesso si può affermare per gli incrementi dei ricavi per unità e per *host* nel periodo 2017-2024: quelli per unità sono aumentati del 191,7% a Milano (+124% a livello nazionale), mentre quelli per *host* del 269,4% (+151% a livello nazionale). Se si osserva il dato assoluto, il mercato milanese risulta più remunerativo della media di quello nazionale: nel 2024 i ricavi medi per unità a Milano erano pari a 12.595 euro e i ricavi medi per *host* si attestavano a 24.250 euro, a fronte di una media italiana rispettivamente pari a 11.700 euro e poco superiore a 25.000 euro. Tuttavia, i ricavi di Milano si inseriscono in un contesto caratterizzato da valori immobiliari e costi di accesso al mercato significativamente superiori alla media italiana. In quest'ottica, una valutazione comparativa più completa dovrebbe considerare non solo i ricavi lordi, ma anche la redditività dell'investimento in rapporto al capitale immobilizzato.

Le prestazioni appena analizzate sono soggette a una certa variabilità relativa al tipo di unità affittata. Tutti gli indicatori di prestazione, infatti, sono sistematicamente migliori per le intere unità abitative rispetto alle singole camere private. Ciò dipende innanzitutto dal fatto che i due tipi di sistemazione presentano tariffe di locazione differenti (è intuibile che, a parità di qualità, la stanza singola risulti più economica rispetto all'intera abitazione; figura 5), ma anche dal fatto che le scelte degli utenti sono sempre più orientate verso le abitazioni indipendenti, infatti: il numero medio di notti prenotate e relativi tassi di occupazione per questo tipo di sistemazione sono superiori in termini assoluti e in crescita significativa rispetto alle camere private, le quali invece in numeri assoluti sono inferiori, mantenendosi sostanzialmente stabili nel tempo (figure 6 e 7).

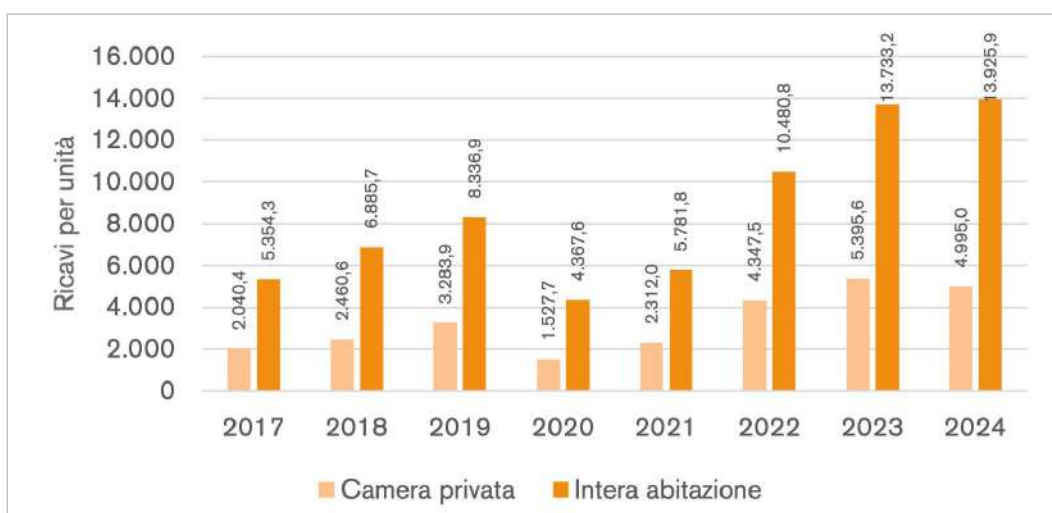


Figura 4 – Ricavi: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

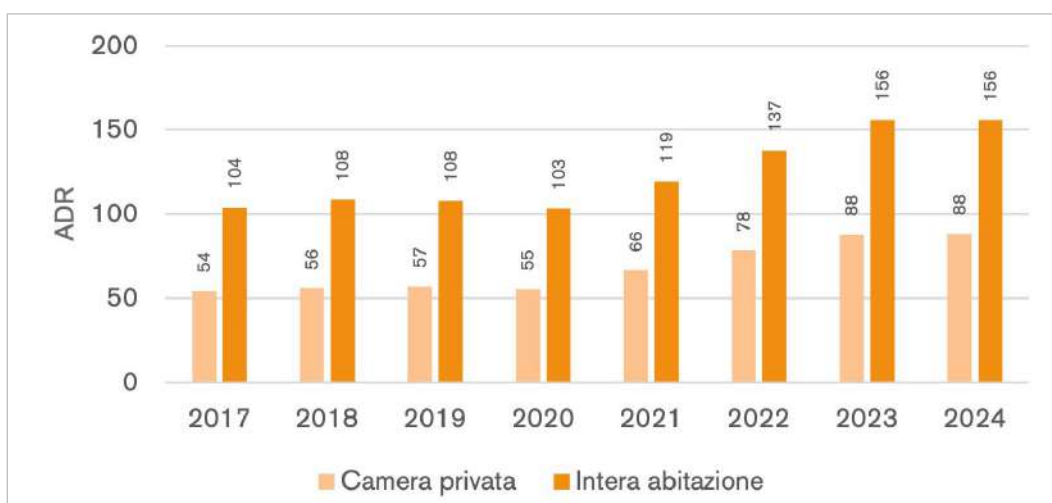


Figura 5 – ADR: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

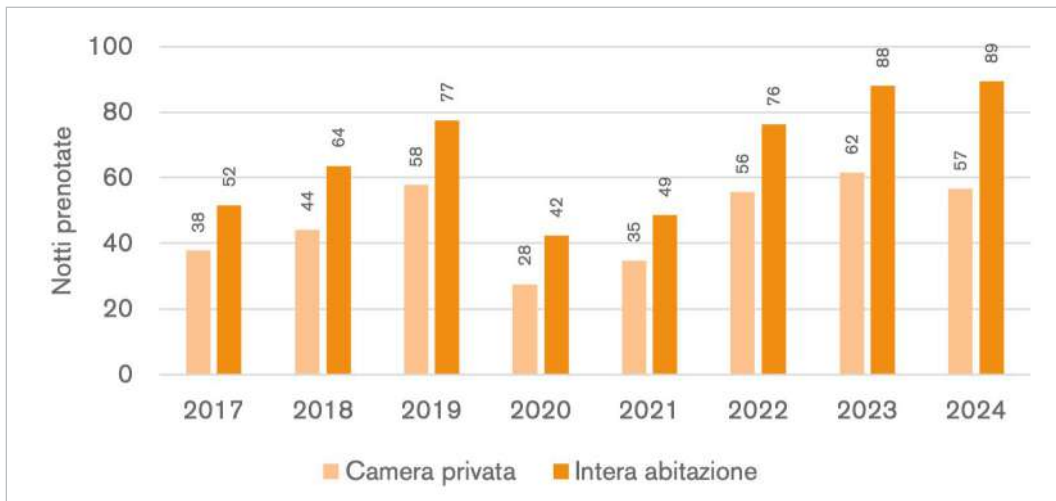


Figura 6 – Notti prenotate: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

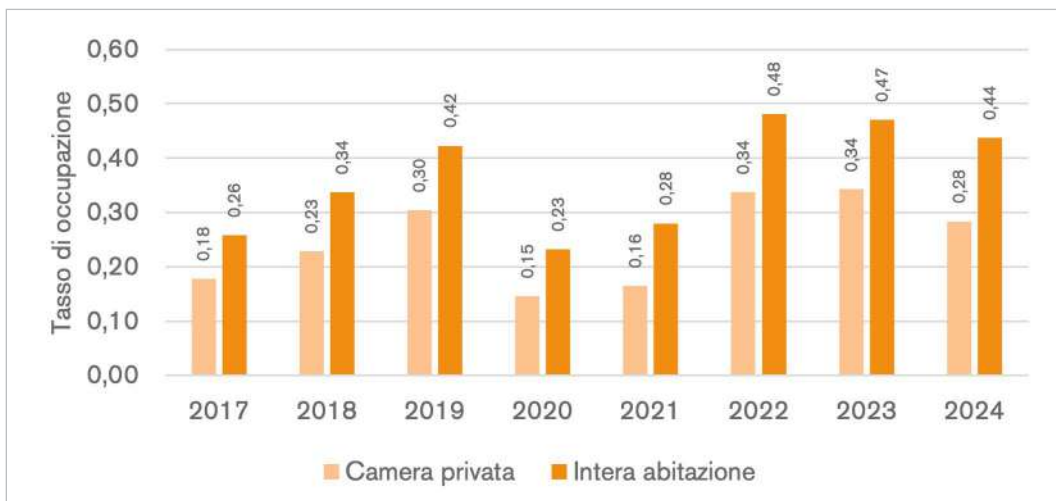


Figura 7 – Tasso di occupazione: camera privata e intera abitazione, 2017-2024

## 1.2 CHI GESTISCE IL MERCATO A MILANO?

### (CM)

Nel 2024 gli *host* attivi su Airbnb a Milano erano 19.871 (tabella 5), con un incremento del 6% (pari a circa 1.100 *host*) rispetto al 2017 – decisamente inferiore al dato a scala nazionale, pari a +36%. Ad aver inciso su questa dinamica potrebbe essere la contrazione registrata durante il Covid-19, dal momento che il numero di *host* attivi nel 2021 si è ridotto temporaneamente e in modo significativo (oltre 6.600 unità in meno nel 2021 rispetto al 2017). A essere cresciuto è invece il numero di unità gestite da ciascun *host*, passato da una media di 1,5 a 1,9, ma anche questo dato è inferiore alla media italiana (2,15), suggerendo una polarizzazione meno marcata in termini di numero medio di unità per *host*, pur in presenza di operatori professionali che svolgono un ruolo rilevante nel mercato milanese.

Anno	Host attivi	Unità per host attivo
2017	18.748	1,52
2018	19.223	1,54
2019	19.422	1,57
2020	15.063	1,63
2021	12.136	1,73
2022	14.396	1,73
2023	17.898	1,76
2024	19.871	1,93

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

Nel 2024, infatti, gli *small host* – ossia coloro che mettevano sul mercato una o due abitazioni (figura 8) – erano 84,4% del totale (in linea con la media italiana, pari all'84%). I *large host*, invece, poco meno del 3%. Nonostante ciò, il numero di questi ultimi è cresciuto significativamente nel periodo considerato, con un aumento del 164,7% dal 2017. Al contrario, gli *small host* sono addirittura diminuiti del 2,2% rispetto al 2017.

Il fenomeno delle piattaforme digitali per gli affitti brevi a scopi turistici è caratterizzato da una grande varietà in termini di attori che gestiscono le unità abitative (ossia, gli *host*). Questi ultimi possono essere tanto soggetti che affittano un appartamento per integrare il proprio reddito senza fare di ciò la propria attività lavorativa principale, quanto soggetti più professionali, tra cui si situano anche veri e propri imprenditori e agenzie specializzate, attive anche in diverse località. Il modo più diffuso di distinguere i diversi tipi di *host* è in base al numero di unità gestite. Si possono individuare tre categorie principali: *small host* [SM], che gestiscono 1 o 2 abitazioni; *medium host* [MH], che gestiscono tra 3 e 10 abitazioni; *large host* [LH], che gestiscono più di 10 abitazioni.

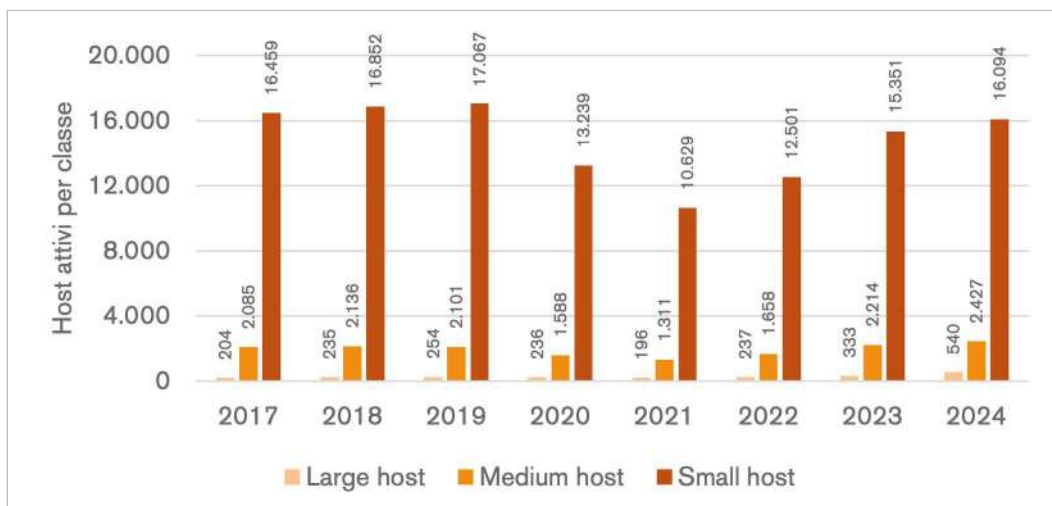


Figura 8 – Host attivi per classe, 2017-2024

Se lo sguardo si sposta dal numero di *host* al numero complessivo di abitazioni presenti su Airbnb, la reale rilevanza dei *large host* comincia a emergere con maggiore chiarezza: sebbene una parte consistente delle abitazioni (49,2% del totale) rimanga in mano agli *small host*, il peso dei *large host* cresce notevolmente (figura 9). Infatti, su più di 38.000 abitazioni presenti su Airbnb, 30,8% erano gestiti da *large host* (nel 2017 le abitazioni in mano a LH erano 13,4% del totale) con un aumento, nel periodo considerato del 208%. I *large host*, pur essendo pochi, gestiscono una quota piuttosto grande delle unità totali, mentre gli *small host* controllano una parte relativamente ridotta dell'offerta complessiva. Tale dato aumenta se si considerano i posti letto: nel 2024 i *large host* ne mettevano a disposizione 42.457, ossia il 34,6% del totale (nel 2017 ne offrivano 13.854, ossia il 16,3% degli 85.000 posti letto totali; l'incremento in otto anni è stato del 206,5%) (figura 10). I dati suggeriscono che i *large host* possiedono non solo una maggiore quantità di unità, ma anche una maggiore capacità ricettiva per unità.

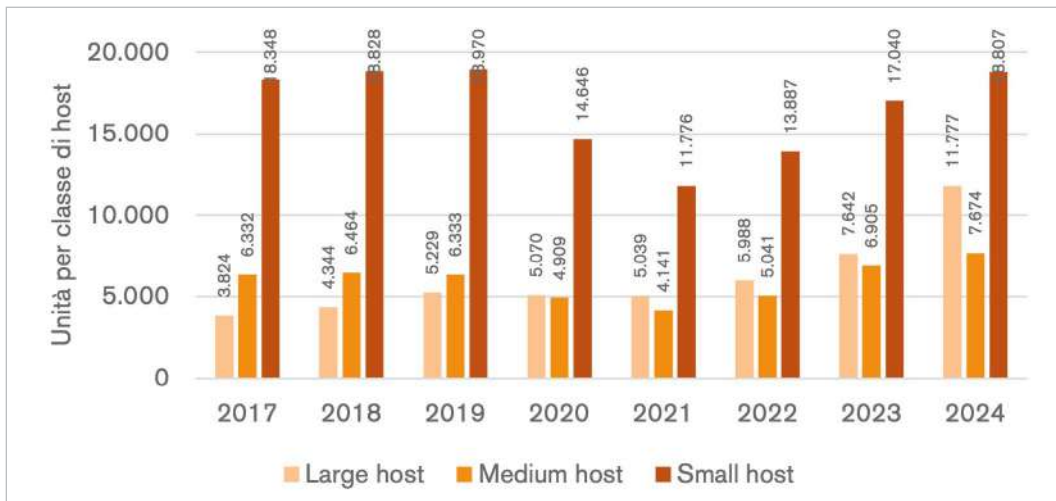


Figura 9 – Unità per classe di host, 2017-2024

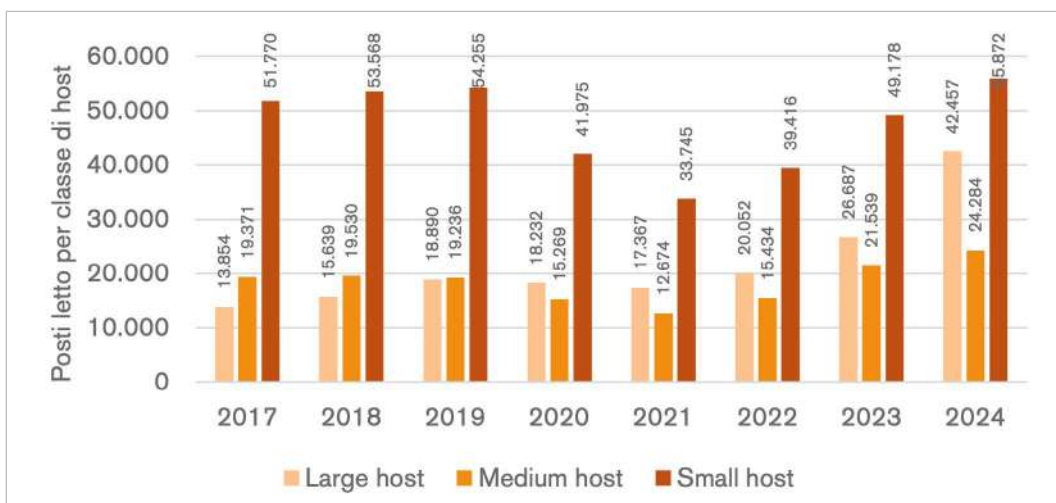


Figura 10 – Posti letto per classe di host, 2017-2024

La crescita percentuale di unità gestite da *large host* a Milano risulta molto più marcata del dato nazionale, pari a 136%. Da questo punto di vista, il mercato milanese è anche più “veloce” rispetto alle linee di tendenza diffuse a livello nazionale (in Italia, nel 2024 i *large host* intercetavano il 24,6% delle unità totali).

Inoltre, a Milano il numero medio di unità abitative gestito dai *large host* è aumentato da 18,7 a 21,8 (questo valore ha registrato il suo picco nel 2021-2022), mentre per le altre due categorie si è mantenuto stabile.

Anno	Media di unità gestite da SH	Media di unità gestite da MH	Media di unità gestite da LH
2017	1,1	3,0	18,7
2018	1,1	3,0	18,5
2019	1,1	3,0	20,6
2020	1,1	3,1	21,5
2021	1,1	3,2	25,7
2022	1,1	3,0	25,3
2023	1,1	3,1	22,9
2024	1,2	3,2	21,8

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

Le differenze precedentemente illustrate in relazione ai diversi tipi di *host* si riflettono anche nelle prestazioni delle unità abitative gestite da questi ultimi, lette attraverso alcuni indicatori significativi già menzionati: notti prenotate per unità abitativa (figura 11), tasso di occupazione (figura 12), *average daily rate* (ADR, la tariffa media giornaliera) (figura 13), ricavi medi per unità abitativa (figura 14) e ricavi complessivi (figura 15).

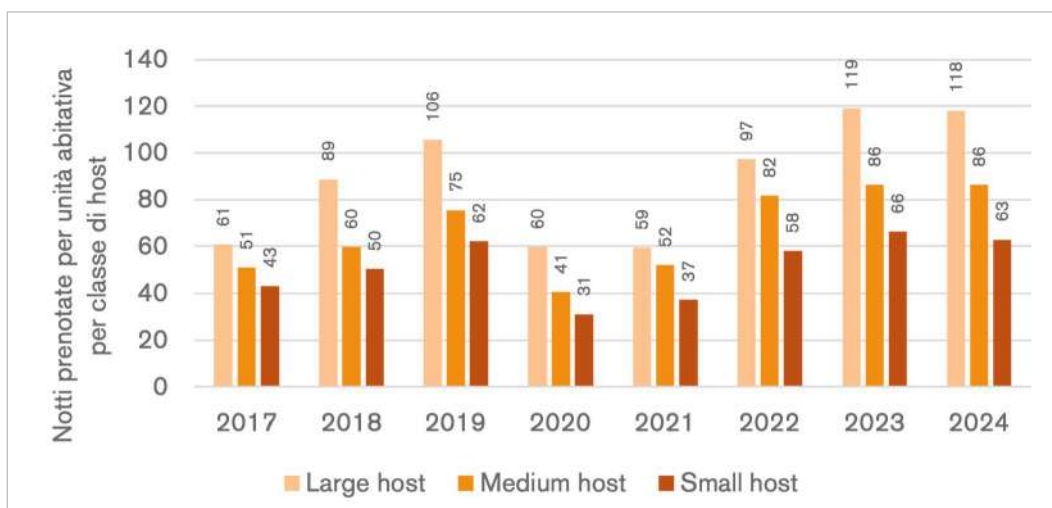


Figura 11 – Notti prenotate per unità abitativa per classe di host, 2017-2024

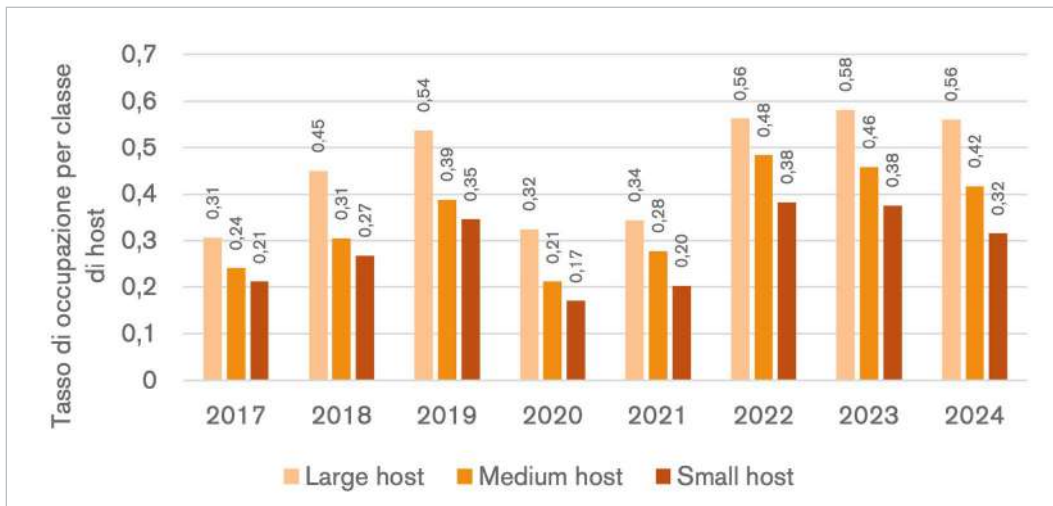


Figura 12 – Tasso di occupazione per classe di host, 2017-2024

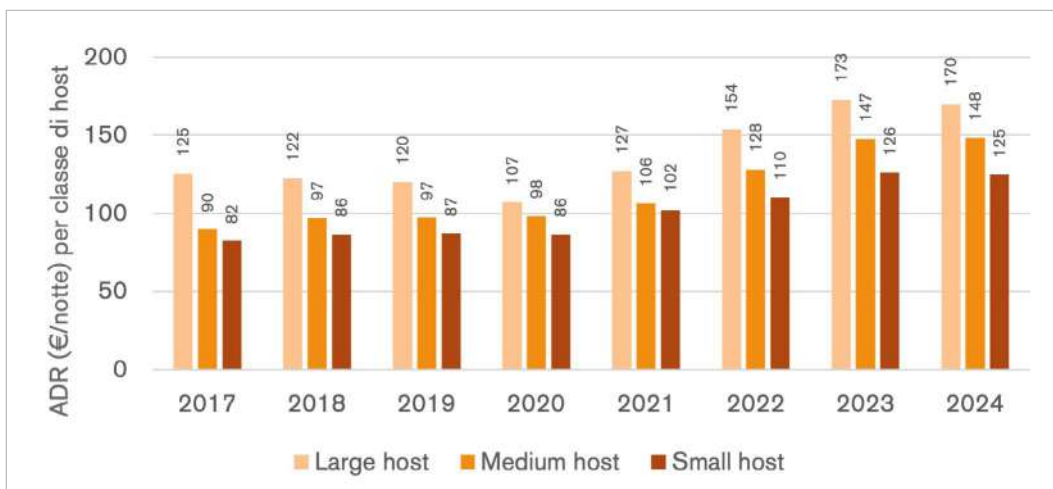


Figura 13 – ADR (€/notte) per classe di host, 2017-2024

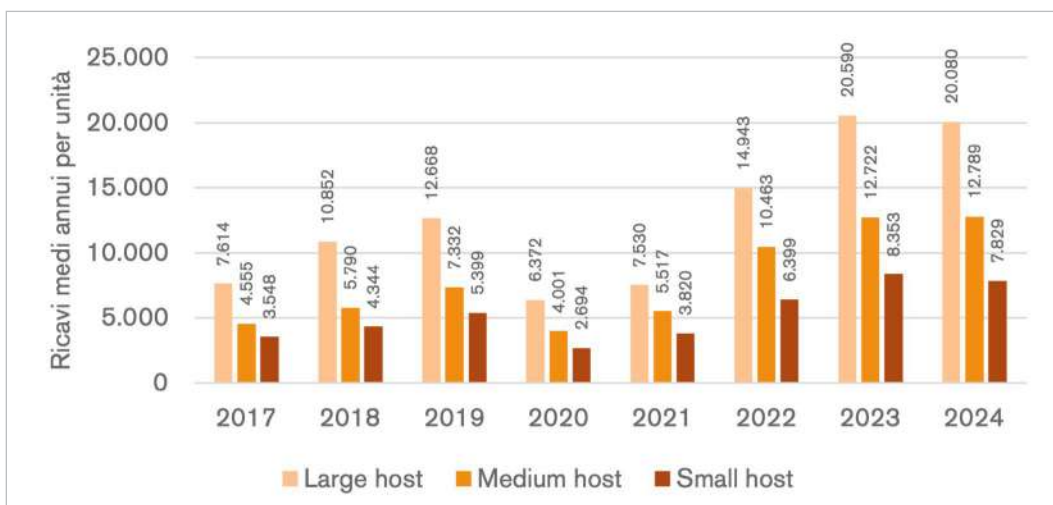


Figura 14 – Ricavi medi annui per unità, per classe di host, 2017-2024

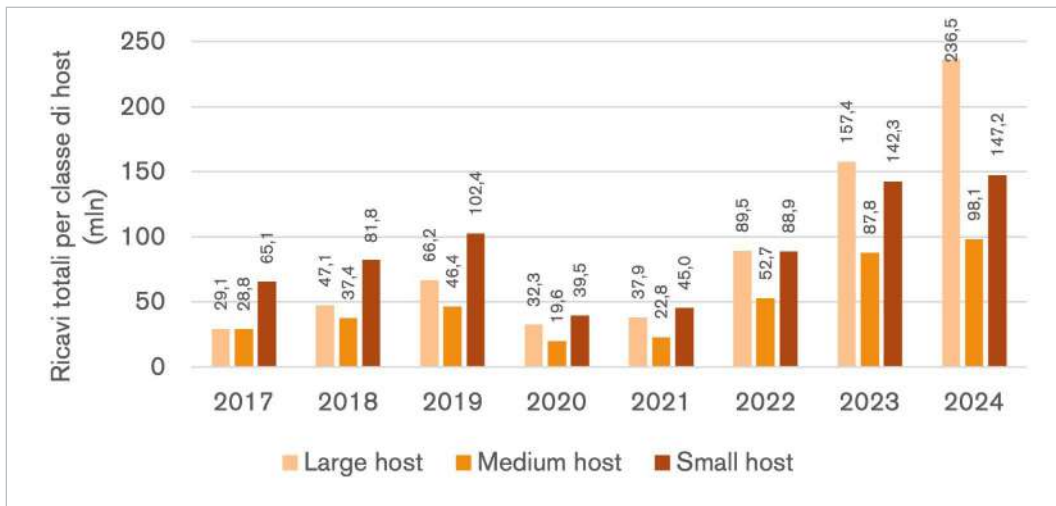


Figura 15 – Ricavi totali per classe di host, 2017-2024

In linea con il dato nazionale, anche a Milano appare evidente come i rendimenti e le prestazioni degli annunci sono strettamente collegati alle dimensioni dell'*host*. In altre parole, maggiore è il numero di unità gestite, migliori sono le *performance*, da tutti i punti di vista presi in esame. Ciò è esemplificato dal dato relativo al numero di notti occupate per unità: nel 2024 sono state in media 63 all'anno per gli *small host*, 86 per i *medium host* e 118 per i *large host* (figura 11). Un maggiore tasso di occupazione (combinato con tariffe giornaliere in media più alte per gli appartamenti gestiti da *large host*; figure 12 e 13) si riflette in ricavi medi per unità superiori per i grandi “padroni di casa”. Nel 2024 ogni appartamento affittato a Milano su Airbnb da un *large host* ha fruttato in media 20.080 euro, ma “solo” 7.829 agli *small host* e 12.789 ai *medium host* (figura 14). Le differenze più evidenti tra i dati milanesi e quelli nazionali sono relative alle tariffe diurne (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 17.1000 €/anno per i *large host*, a Milano si osserva un ADR inferiore (170 €/notte), associato tuttavia a livelli di ricavo medio per unità più elevati. La lettura longitudinale dei dati sui ricavi racconta come dal 2017 al 2024 si sia assistito a un aumento di redditività generalizzato per gli appartamenti affittati su Airbnb a Milano per tutte le classi di *host*, che hanno più che raddoppiato la rendita media garantita al proprietario per singola unità (+159%, con differenze significative a seconda del tipo di *host*: +164% per i *large host*; +181% per i *medium host*; +121% per gli *small host*)

(figura 14). Il picco di redditività per i *large* e gli *small host* si è verificato nel 2023, mentre per i *medium host* nel 2024.

Su questo sfondo, se si analizza la relazione tra i ricavi complessivi dei diversi *host* che operano su Airbnb, la traiettoria prima evidenziata in termini di crescita progressiva della rilevanza dei *large host* giunge al suo apice: nonostante essi rappresentino solo poco meno del 3% di tutti gli *host* a Milano, hanno incamerato nel 2024 il 49,1% del totale dei ricavi (236,5 milioni di euro) su un totale di 481,9 milioni di euro, un dato molto superiore alla media nazionale (27,9%). Si consideri che nel 2017 i *large host* avevano ricavato “appena” 29,1 milioni (pari al 23,6% del totale). Questo andamento evidenzia come il mercato degli affitti brevi non distribuisca le opportunità economiche in modo uniforme tra tutti gli operatori. Al contrario, esso tende a premiare chi opera su scala maggiore, rafforzando processi di professionalizzazione e finanziarizzazione dell'abitare.

## 1.3 LA DISTRIBUZIONE SPAZIALE E TEMPORALE DEGLI ANNUNCI

I dati a scala municipale presentati nelle pagine precedenti mostrano una certa variabilità se l'analisi si sposta ai diversi Nuclei di Identità Locale che compongono la città di Milano. La mappa di densità degli annunci (figura 16) nei NIL di Milano, evidenzia una maggiore concentrazione dell'offerta nelle aree a ridosso del Centro storico, come Porta Ticinese (1.140 unità/kmq), Brera (935 unità/kmq) e Duomo (917 unità/kmq)<sup>5</sup>. Anche i NIL limitrofi presentano una densità piuttosto elevata, esempi sono: Buenos Aires con 1.046 unità ogni kmq, Loreto (948,6 unità/kmq), Stazione Centrale (938,2 unità/kmq) e Isola (933,6 unità/kmq). Al contrario, i NIL

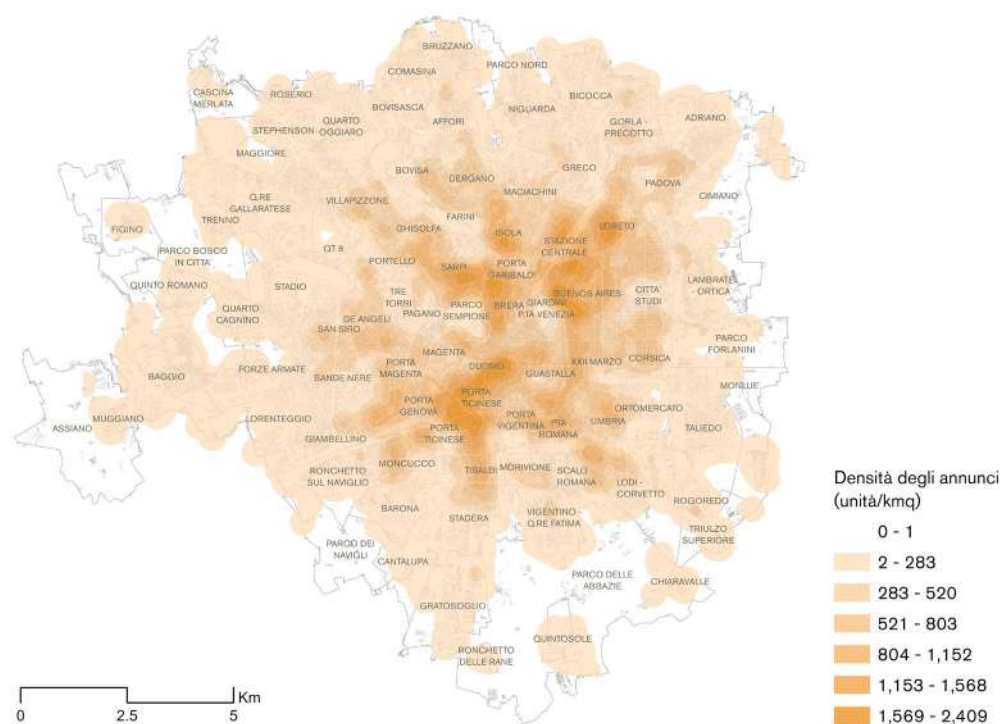


Figura 16 – Densità degli annunci (unità/kmq), anno 2024

<sup>5</sup> I valori di concentrazione degli annunci (annunci/kmq<sup>2</sup>) rappresentati nella *heatmap* non coincidono necessariamente con quelli riportati nella tabella per ciascun NIL. La *heatmap* deriva infatti da una stima di densità continua che opera su unità spaziali più ristrette e indipendenti dai confini amministrativi, mentre i valori tabellari sono calcolati aggregando gli annunci sull'intera superficie del NIL.

più periferici o caratterizzati da ampie superfici verdi o da minore attrattività turistica, tra cui Assiano, Parco Nord, Cascina Merlata e Baggio, presentano valori di densità compresi tra 0,5 e 37,4 unità/kmq, evidenziando una marcata differenziazione territoriale nella diffusione del fenomeno.

In termini numerici, si osserva una marcata polarizzazione dell'offerta nell'area del centro città (figura 17): il solo Centro storico raccoglie 8.384 annunci, pari a circa il 22% dell'offerta cittadina (38.200 unità). Seguono Buenos Aires (3.012 annunci, pari 7,9% del totale) e Loreto (con 1.659 annunci; 4,3%).

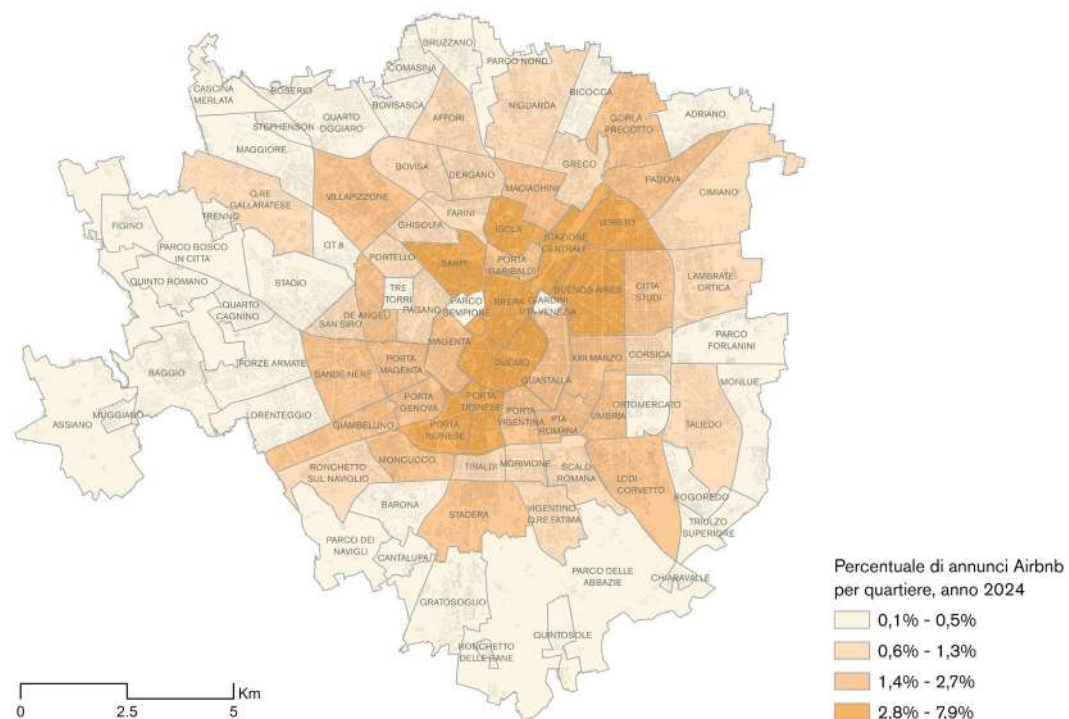


Figura 17 – Percentuale di annunci Airbnb per quartiere, anno 2024

Gli annunci del Centro storico (composto da 10 NIL: Duomo, Brera, Giardini di Porta Venezia, Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Vigentina, Pagano, Ticinese, Sarpi), Isola, XXII Marzo, Stazione Centrale, Loreto, Buenos Aires e Porta Ticinese<sup>6</sup> – dunque di 16 NIL su

<sup>6</sup> Porta Ticinese identifica due unità territoriali distinte nel sistema dei NIL di Milano: una appartenente al Centro storico e una collocata nella Zona 6. Le due unità sono pertanto considerate separatamente nell'analisi e nel conteggio degli annunci.

88 – rappresentano insieme il 47,7% del totale dell'offerta. Alcune di queste aree sono anche quelle caratterizzate da un maggiore incremento in termini assoluti di unità attive su Airbnb tra il 2017 e il 2024 (figura 18): Centro storico, +1.989 annunci; Buenos Aires, +834; Stazione Centrale, +567; Loreto, +410; Isola, +317.

Altri NIL che hanno assistito in termini assoluti a un maggiore incremento di unità attive sono invece: Lodi-Corvetto e Padova, entrambe +289 annunci; Villapizzone, +266; e Gorla-Precotto, +265. L'aumento osservato in questi NIL può essere ricondotto sia alla loro buona accessibilità rispetto al centro di Milano (grazie alla presenza delle metro M1 e M2, o di treni e passanti ferroviari) sia a più ampi processi di trasformazione urbana e di progressiva gentrificazione, accompagnate anche da strategie di micro-branding urbano, che hanno interessato queste aree negli ultimi anni e volte a ridefinire l'immagine e attrattività dei quartieri.

Nel caso di Lodi-Corvetto, l'aumento può essere ricondotto ai processi di trasformazione urbana legati alla realizzazione del villaggio olimpico per le Olimpiadi invernali di Milano-Cortina 2026, nonché alla presenza di nuovi poli culturali come Fondazione Prada, che hanno contribuito ad accrescere l'attrattività dell'area. Per Villapizzone, invece, l'incremento può essere

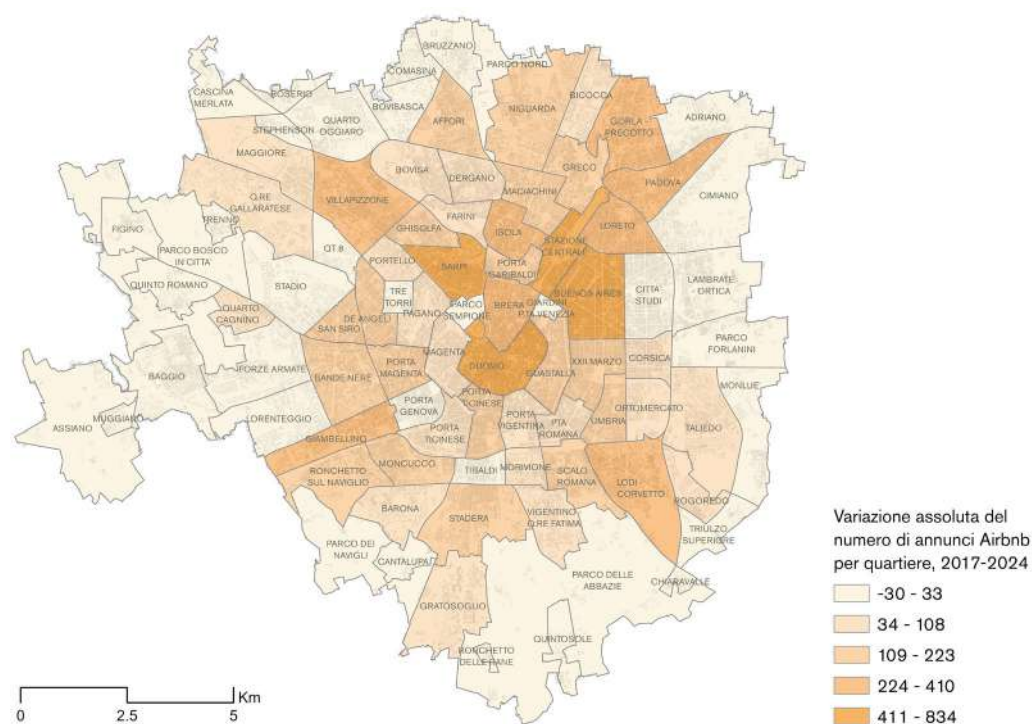


Figura 18 – *Variazione assoluta del numero di annunci Airbnb per quartiere, 2017-2024*

associato agli interventi di riqualificazione dell'ex scalo Farini-Certosa e allo sviluppo del Milano Certosa District, oltreché alla prossimità con il campus del Politecnico nella sede di Bovisa. Infine, l'aumento osservato nei NIL di Padova e Gorla-Precotto può essere spiegato dalla loro posizione relativamente periferica ma ben collegata con il centro di Milano grazie alla presenza delle metropolitane M1 e M2, dalla vicinanza – nel caso del NIL di Gorla-Precotto – con il polo universitario di Milano-Bicocca e dai processi di gentrification che hanno interessato questi quartieri negli ultimi anni. In particolare, iniziative di micro-branding come il caso di NoLo (North of Loreto) nell'area di via Padova hanno contribuito a ridefinire l'immagine e la percezione di queste zone, rendendole progressivamente più attrattive anche per investitori e operatori immobiliari. Queste dinamiche si inseriscono in più ampi processi di *financialization* dell'abitare, in cui la logica abitativa tende a intrecciarsi sempre più con logiche di rendimento e investimento. Osservando l'aumento delle unità in termini percentuali (figura 19), tuttavia, il quadro cambia. Gli incrementi maggiori si sono registrati nei NIL limitrofi alle aree centrali, a testimonianza di un progressivo ampliamento dell'offerta verso zone più periferiche. Spiccano i NIL di Quintosole (+2.300%, Rogoredo (+210%) e Chiaravalle (+167%). Nei casi di Quintosole e Chiaravalle le

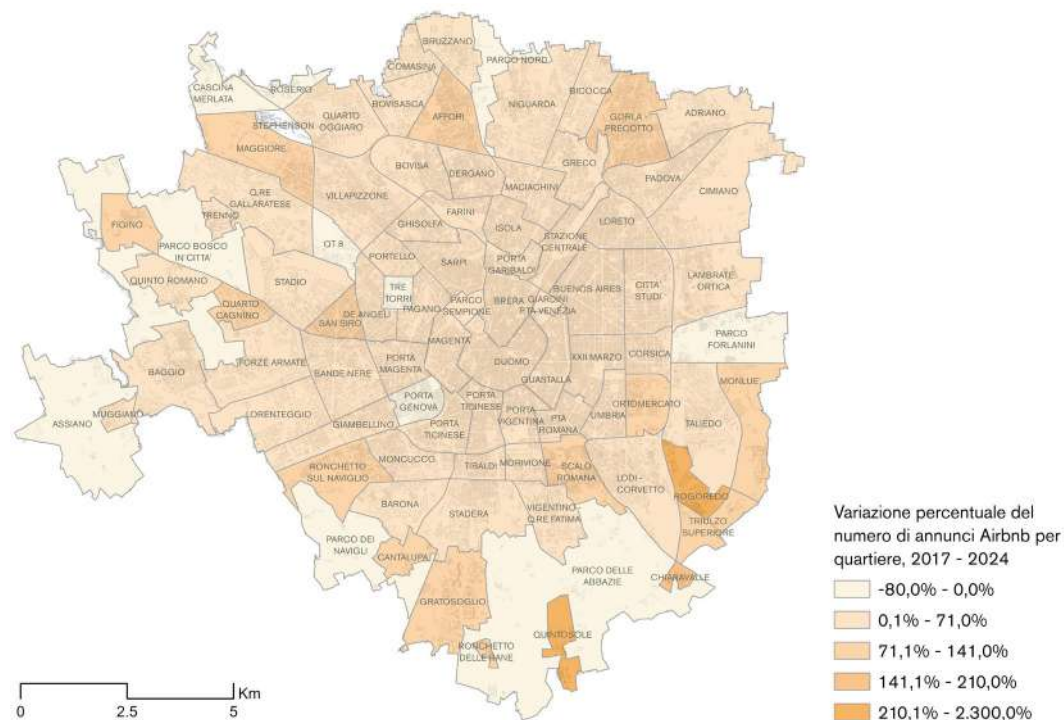


Figura 19 – *Variation percentage of the number of Airbnb listings by district, 2017-2024*

variazioni molto elevate sono riconducibili alla ridotta base di partenza nel 2017, che amplifica l'aumento percentuale anche a fronte di incrementi numerici relativamente contenuti.

Seppur partendo da valori assoluti molto ridotti, anche alcuni NIL più periferici o caratterizzati da una forte presenza di aree verdi e agricole – come Monluè (+126,3%) e Triulzo Superiore (+105,9%) – hanno registrato incrementi percentuali particolarmente elevati. Al contrario, i quartieri più centrali e consolidati dell'offerta turistica hanno mostrato incrementi percentuali più contenuti, pur registrando aumenti rilevanti in termini assoluti, a conferma di un mercato già ampiamente sviluppato in queste aree.

Su questo sfondo, è interessante sottolineare come alcune delle zone che presentano i maggiori aumenti in termini assoluti di unità attive su Airbnb sono anche quelle che, nel periodo 2017-2024, hanno visto crescere in maniera più sostenuta i canoni di locazione (figura 20)<sup>7</sup>.

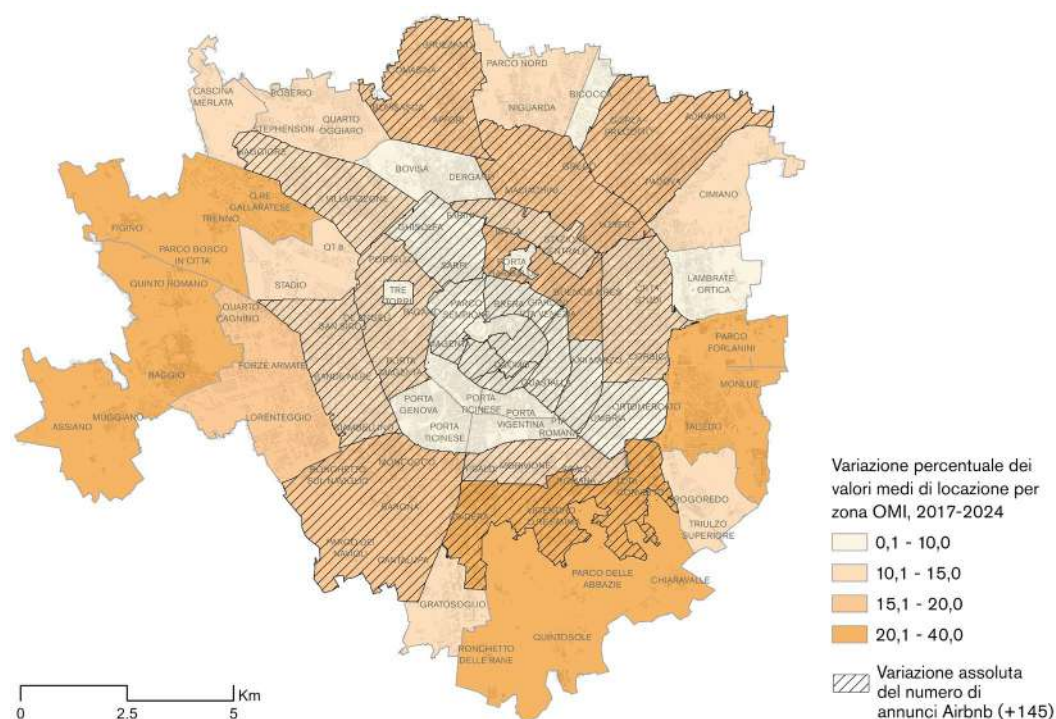


Figura 20 – *Variazione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI, 2017-2024*

<sup>7</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.

In particolare, le variazioni più rilevanti dei valori di locazione hanno interessato le zone OMI<sup>8</sup> centrali e semicentrali della città di Milano, tra cui Porta Ticinese-Porta Genova, Brera, Stazione Centrale e l'aera di Buenos Aires-Loreto, con incrementi generalmente compresi tra il 20% e il 30%. Alcuni di questi NIL sono anche quelli che hanno registrato gli aumenti più consistenti nel numero assoluto di annunci Airbnb (come Buenos Aires e Stazione Centrale). Tale sovrapposizione territoriale suggerisce la possibile esistenza di una correlazione tra l'espansione degli affitti brevi e la crescita dei valori di locazione. 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 piuttosto significative. Come già illustrato, la tariffa media notturna (ADR) è aumentata in tutto il territorio comunale. Nel 2024 le aree più costose erano Centro storico, Porta Garibaldi, Pagano, Tre Torri e Quintosole, mentre quelle più economiche erano Ronchetto delle Rane, Assiano, Parco delle Abbazie e Roserio (figura 21).

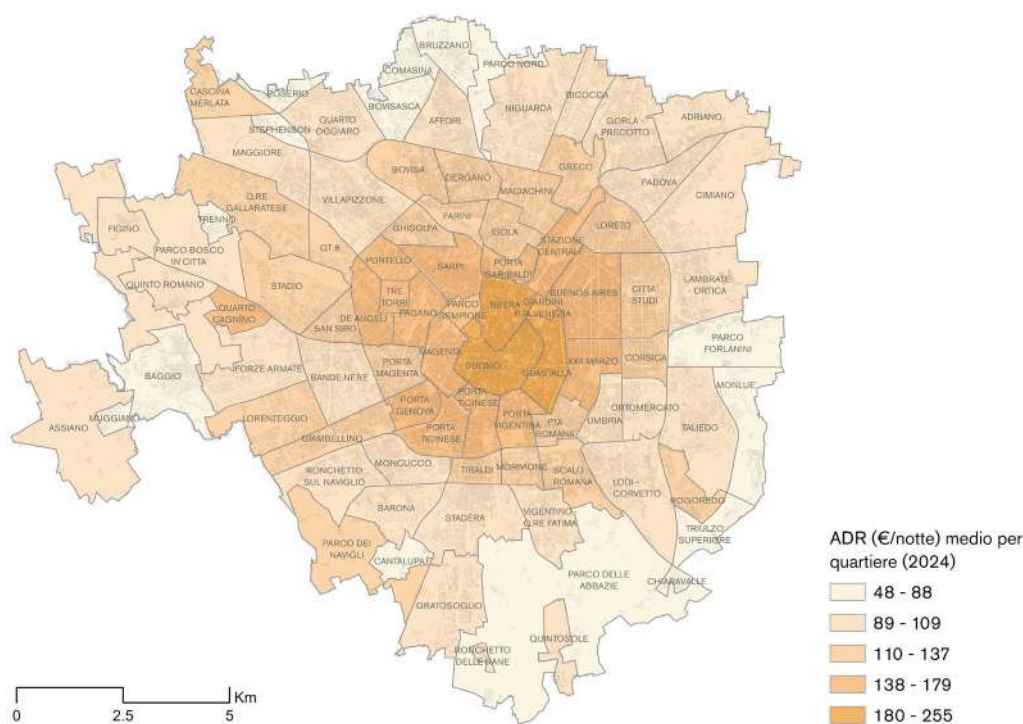


Figura 21 – ADR (€/notte) medio per quartiere, anno 2024

<sup>8</sup> Le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 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.

Per quanto riguarda il tasso di occupazione, i NIL periferici di Quintosole (a sud di Milano) e Trenno (a Nord-ovest) presentano indici piuttosto elevati, pari al 52%, superiori persino ad Isola, Loreto e XXII Marzo. I tassi di occupazione, dunque, sono alti non solo nelle usuali aree del Centro storico, Stazione Centrale, Porta Garibaldi e Buenos Aires, ma anche ad Affori, Parco Nord, Bicocca e Niguarda. Fanalino di coda sono anche in questo caso Ronchetto delle Rane, Cascina Merlata e Assiano (figura 22).

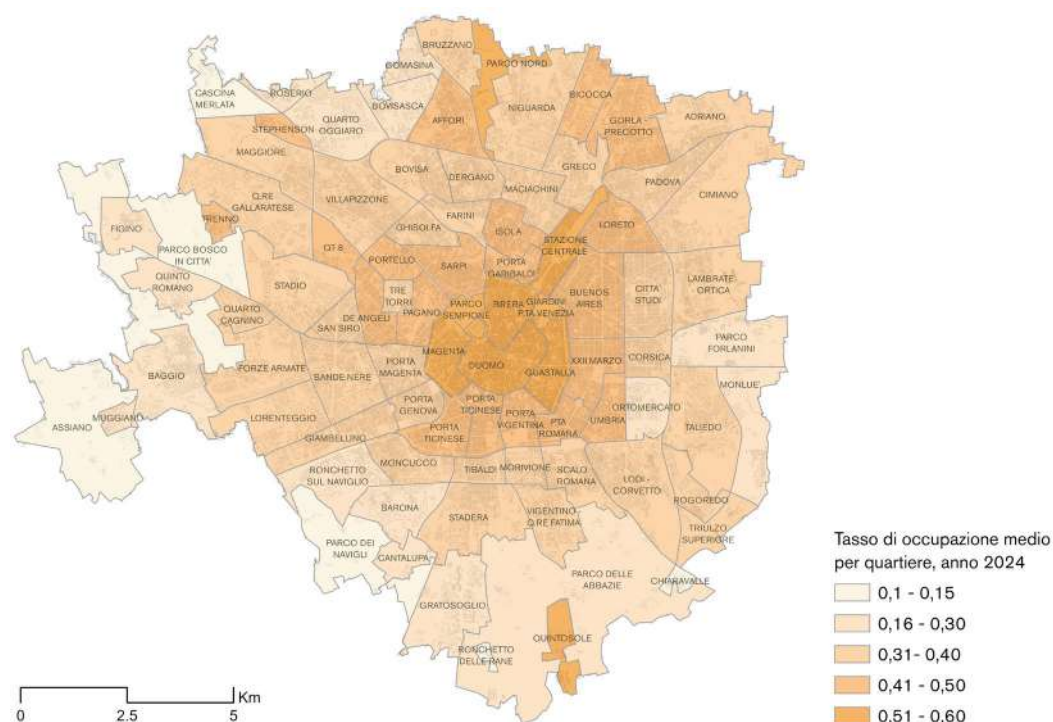


Figura 22 – Tasso di occupazione medio per quartiere, anno 2024

Il panorama dei ricavi medi per annuncio (figura 23) è invece simile a quello relativo ad ADR. I NIL che nel 2024 garantivano incassi superiori erano quelli del Centro storico (in media 19.086 €/anno, con il NIL del Duomo pari a oltre 35.000 €/anno), Stazione Centrale (16.885 €/anno), Quintosole (15.749 €/anno) Porta Garibaldi (15.257 €/anno), Pagano (14.027 €/anno), e Tre Torri (13.278 €/anno).

Al contrario, la periferia sud e nord-ovest erano quelle meno redditizie (1.136 €/anno a Cascina Merlata, 1.325 €/anno a Assiano, 2.205 €/anno a Chiaravalle e 2.519 €/anno a Gratosoglio, per citarne alcuni).

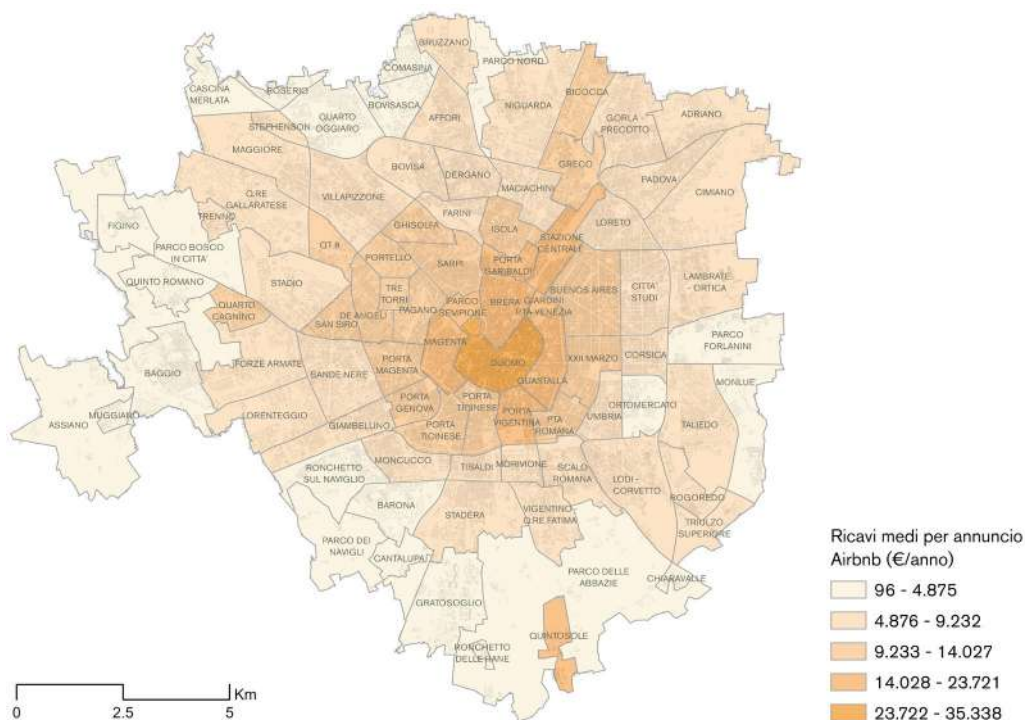


Figura 23 – Ricavi medi (€/anno) per annuncio Airbnb per quartiere, anno 2024

Dal punto di vista della distribuzione temporale, nella figura 24 si può osservare una marcata stagionalità dell'offerta Airbnb a Milano. Il numero di unità attive raggiunge un picco ad aprile (circa 26.000), per poi mantenersi su livelli elevati durante l'estate. Anche in autunno si registra un elevato numero di unità attive, mentre l'inverno – e, in particolare, gennaio (con 22.302 unità) – è la stagione con i valori più bassi.

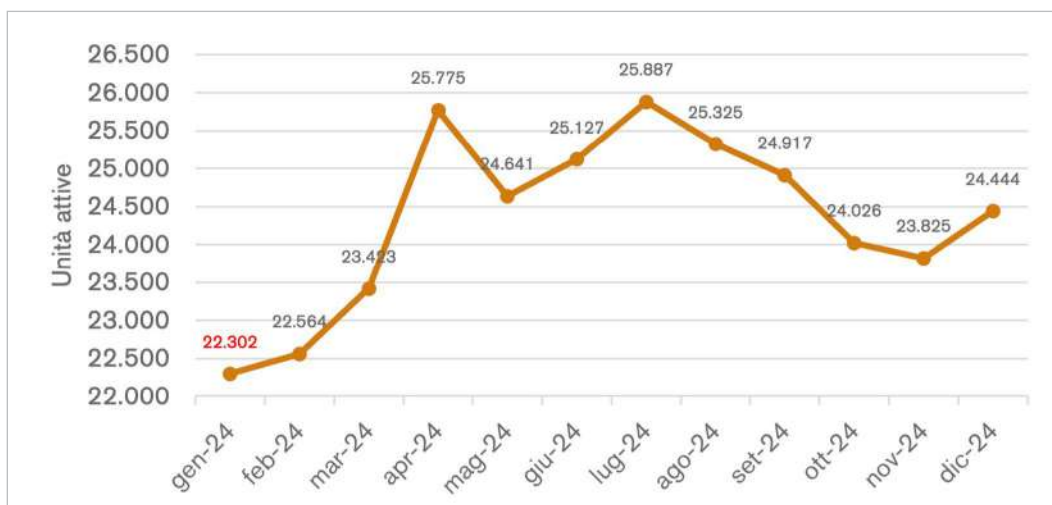


Figura 24 – Analisi mensile: numero di unità Airbnb attive, anno 2024

In relazione alle prestazioni delle unità, i valori più contenuti si osservano a gennaio e febbraio: il tasso medio di occupazione per unità è stato pari a 0,26 a gennaio e 0,34 a febbraio (figura 25); le notti complessive prenotate hanno raggiunto il minimo annuale (157.000 notti a gennaio e quasi 200.000 a febbraio), con una media di 11 notti al mese per annuncio (figura 26 e 27); un ragionamento analogo riguarda anche le tariffe medie giornaliere, dal momento che i mesi in cui costava meno affittare un'unità a Milano erano proprio quelli invernali (figura 27).

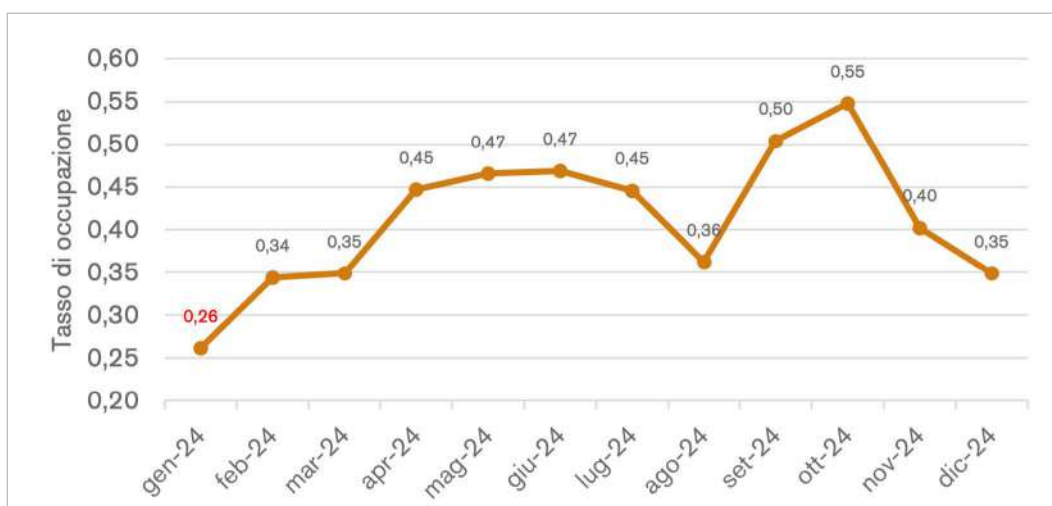


Figura 25 – Analisi mensile: tasso di occupazione medio, anno 2024

Il picco verso l'alto si è verificato invece in primavera e autunno. Nel trimestre aprile-giugno e nei mesi di settembre e ottobre del 2024, infatti, si sono avuti i picchi di occupazione (da 0,45 a 0,47 in primavera e 0,50 e 0,55 in autunno) e di notti prenotate (da 298 in media ad aprile, fino a 354 a ottobre). La medesima dinamica si è riscontrata anche in relazione alle tariffe medie giornaliere: in particolare, ad aprile – in coincidenza con il mese della Fiera del Salone del Mobile – l'ADR ha raggiunto i 180 €/notte. Analogamente, i picchi autunnali risultano coerenti con il calendario dei grandi eventi cittadini, tra cui le Fashion Week milanesi, che contribuiscono ad accrescere la domanda turistica e la pressione sulla capacità ricettiva. Le notti prenotate mensilmente hanno infatti raggiunto un picco di 14 notti nel mese di ottobre.



Figura 26 – Analisi mensile: notti prenotate, anno 2024

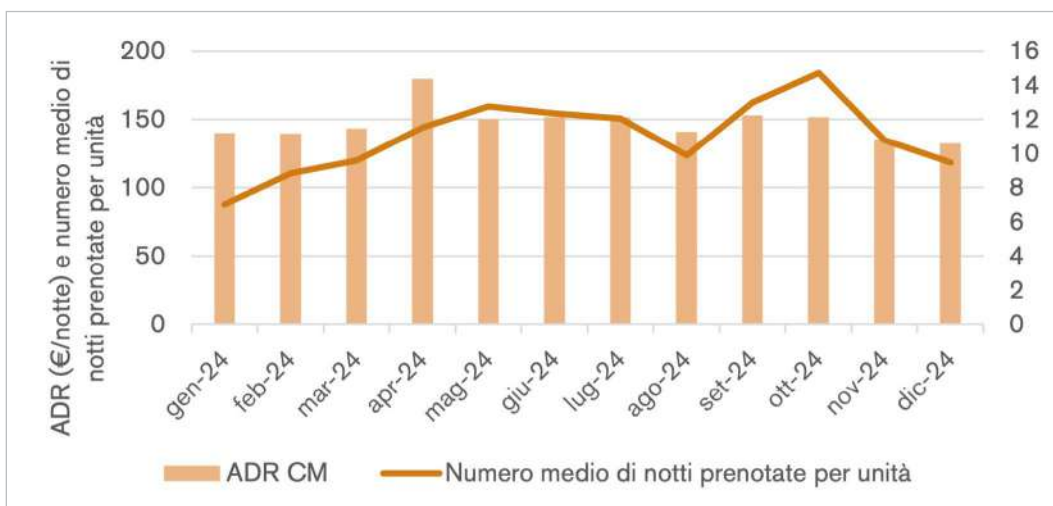


Figura 27 – Analisi mensile: numero medio di notti prenotate per annuncio e ADR (€/notte), anno 2024



## **PARTE 2**

---

Airbnb nell'area metropolitana di  
Milano (SLL e OM)



## 2.1 DOMANDA, OFFERTA E PRESTAZIONI

### Nota terminologica

- **Mercato centrale (CM):** si riferisce al capoluogo metropolitano del sistema locale del lavoro (SLL) di riferimento (Milano).
- **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 Milano, è importante non limitarsi ai confini municipali e considerare anche ai territori limitrofi. È quindi utile osservare la scala metropolitana milanese per intercettare le geografie più complesse del fenomeno Airbnb. Questa sezione analizza dunque i dati relativi a SLL (il sistema locale del lavoro)<sup>9</sup>, che comprende Milano (CM) e l'insieme delle altre municipalità dell'area (OM).

L'offerta di affitti brevi relativi al sistema locale del lavoro milanese superava nel 2024 le 44.400 unità, con più di 142.500 posti letto disponibili (+36,1% di unità attive e +45,2% di posti letto rispetto al 2017). Milano rappresenta la parte più consistente dell'offerta, con oltre 38.200 unità attive nel corso del 2024 (86% del totale, in leggera diminuzione rispetto all'87,2% del 2017). Anche dal punto di vista della domanda il capoluogo regionale domina il panorama, con l'88,8% delle prenotazioni su Airbnb dell'intero SLL del 2024 (anche qui in leggera diminuzione rispetto al 2017, quando era il 90,2%, a testimonianza di una diffusione dell'utilizzo della piattaforma nei comuni OM).

---

<sup>9</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."

Dal punto di vista delle prestazioni, nell'arco temporale considerato il SLL milanese ha visto il numero medio annuo di notti prenotate per singola proprietà passare da 45 a 82 (+79,6%), mentre il tasso di occupazione passare da 0,22 a 0,40 (+81,8%). 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. Indubbiamente, le prestazioni degli annunci di Milano sono migliorate tra il 2017 e il 2024, ma 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 35 a 65 (+88%) e il tasso di occupazione medio è di +120%. La crescita di tutte queste variabili è stata accompagnata da un aumento delle tariffe. La media, a livello di SLL, è cresciuta del 61,1%, passando da 89 €/notte a 142 €/notte, rimanendo tuttavia inferiore alla media nazionale nel 2024, che era di 167 €/notte, con un aumento da 61 a 92 (+51,2%) nei comuni OM. Tutto ciò si è tradotto in un incremento dei ricavi annuali sia per *host* sia per unità. Ciò è avvenuto alle diverse scale geografiche prese in esame: i ricavi per unità sono passati da 4.037 a 11.678 (+189,3%, con un giro d'affari complessivo che è passato da 132 a 387 milioni di euro) nel sistema locale del lavoro, mentre da 2.122 a 6.031 (+184,2%) nei comuni OM (tabella 7).

Variabile	Milano (CM)			Comuni (OM)			Sistema locale del lavoro		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	28.504	38.258	+34,2%	4.168	6.215	+49,1%	32.672	44.473	+36,1%
Posti letto	84.995	122.613	+44,3%	13.137	19.917	+51,6%	98.132	142.530	+45,2%
Notti prenotate	1.344.586	3.234.841	+140,6%	144.796	405.841	+180,3%	1.489.382	3.640.682	+144,4%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	47	85	+79,2%	35	65	+88,0%	46	82	+79,6%
Tasso di occupazione medio	0,23	0,41	+78,3%	0,15	0,33	+120,0%	0,22	0,40	+81,8%
ADR (€/notte)	92	149	+62,8%	61	92	+51,2%	89	142	+61,1%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	4.317	12.595	+191,7%	2.122	6.031	+184,2%	4.037	11.678	+189,3%
Ricavi totali (mln, €)	123,1	481,9	+291,6%	8,8	28,6	+323,7%	131,9	387,5	+293,7%

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

Il quadro appena fornito a scala di SLL e OM mostra rilevanti variazioni territoriali. Mentre in alcuni comuni il fenomeno di Airbnb è praticamente sconosciuto – è questo il caso di Colturano, Parabiago, Nerviano e Abbiategrasso, tra gli altri, che nel 2024 non presentavano annunci

attivi sulla piattaforma – in altri è decisamente significativo. Escludendo il comune di Milano, nel 2024 i nove comuni che avevano il maggior numero di unità abitative su Airbnb nel SLL milanese erano Rho (436 annunci) Sesto San Giovanni (398), Rozzano (221), San Donato Milanese (200), Pero (173), Cinisello Balsamo (168), Segrate (144), Corsico (132) e Cologno Monzese (119).

Per alcuni di questi, la vicinanza al capoluogo ha evidentemente giocato un ruolo di traino in termini di diffusione del fenomeno (figura 28).

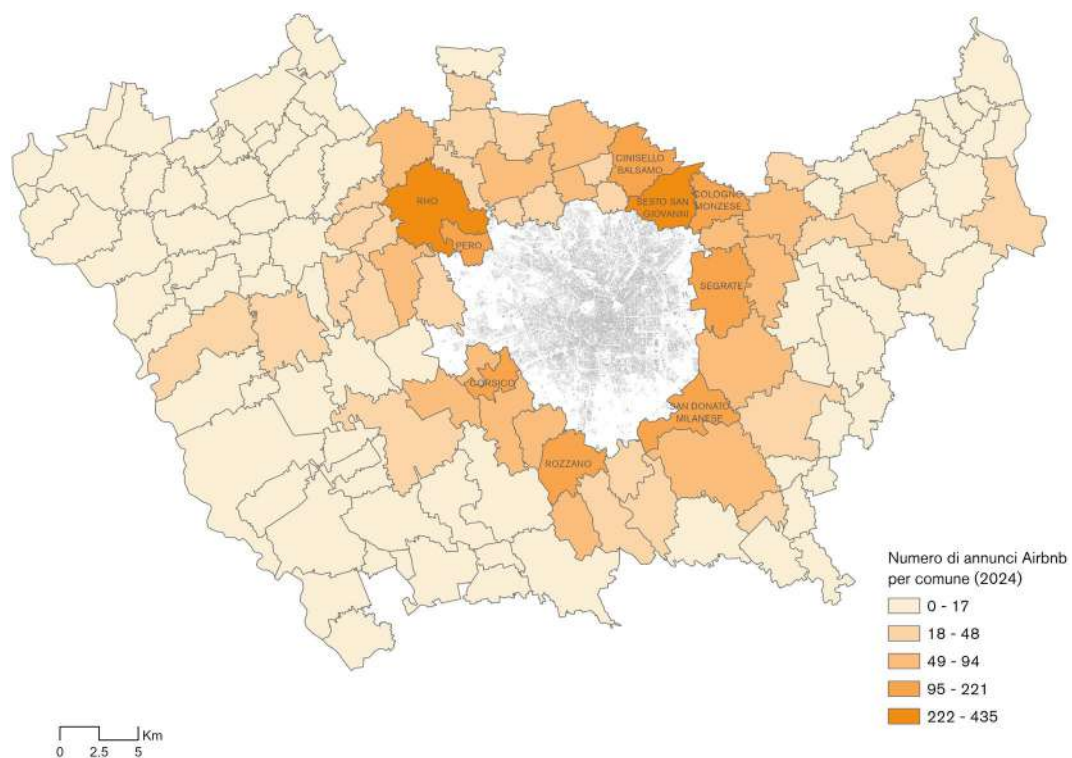


Figura 28 – Numero di annunci Airbnb per comune OM, anno 2024

Su questo sfondo, è interessante un veloce approfondimento su tre comuni che, per diversi motivi, sono significativi della diffusione degli affitti brevi a scopo turistico al di fuori di Milano: Rho, Pero e Sesto San Giovanni. Tra il 2017 e il 2024 si osserva una crescita molto marcata del mercato degli affitti brevi in tutti e tre i comuni, sia in termini di offerta sia di *performance* economica (tabella 8).

Variabile	Rho			Pero			Sesto San Giovanni		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	332	436	+31,3%	87	173	+89,8%	237	398	+67,9%
n° annunci ogni 100 abitanti	0,6	0,8	+33,3%	0,7	1,5	+114,3%	0,3	0,5	+66,7%
Notti prenotate	11.020	32.830	+197,9%	3.654	13.485	+269,0%	9.912	27.219	+174,6%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	33	75	+127,3%	42	78	+85,7%	42	68	+61,9%
Posti letto	1.137	1.475	+29,7%	299	596	+99,3%	644	1.164	+80,7%
ADR (€/notte)	31	83	+170,0%	40	92	+129,8%	30	65	+121,2%
Tasso di occupazione	0,18	0,36	+100,0%	0,26	0,36	+38,5%	0,27	0,40	+48,1%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	2.459	8.568	+248,4%	3.463	9.533	+175,3%	175,3	6.043	+203,3%

Tabella 8 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei comuni di Rho, Pero e Sesto San Giovanni, 2017-2024

Rho registra una crescita molto marcata della domanda. Il numero di notti prenotate è quasi triplicato, passando da 11.020 a 32.830 (+198%). Anche l'ADR mostra una crescita molto significativa, più che raddoppiando da 30,61 €/notte a 82,62 €/notte. Di conseguenza, i ricavi medi per annuncio sono cresciuti in misura rilevante, da 2.459 € a 8.568 € annui.

Pero presenta la dinamica più intensa in termini relativi, sia sul lato dell'offerta sia su quello dei prezzi. Il numero di annunci è quasi raddoppiato (da 87 a 173), mentre le notti prenotate sono quasi quadruplicate, passando da 3.654 a 13.485. L'ADR più che raddoppia (da 39,95 €/notte a 91,82 €/notte), raggiungendo il valore più alto tra i tre comuni nel 2024. Anche i ricavi medi per annuncio sono quasi triplicati, passando da 3.841 € a 10.575 €, anch'essi i più elevati nel 2024.

Sesto San Giovanni evidenzia invece l'espansione più rilevante in termini di dimensione complessiva del mercato. Il numero di annunci cresce in modo molto significativo (da 237 a 398, +67,9%), mentre le notti prenotate quasi triplicano, passando da 9.912 a 27.219 (+174,6%). Anche la capacità ricettiva aumenta sensibilmente, con i posti letto che passano da 644 a 1.164 (+80,7%). I ricavi medi per annuncio più che triplicano, passando da 1.992 € a 6.043 € annui (+203,3%), pur rimanendo inferiore rispetto agli altri due comuni.

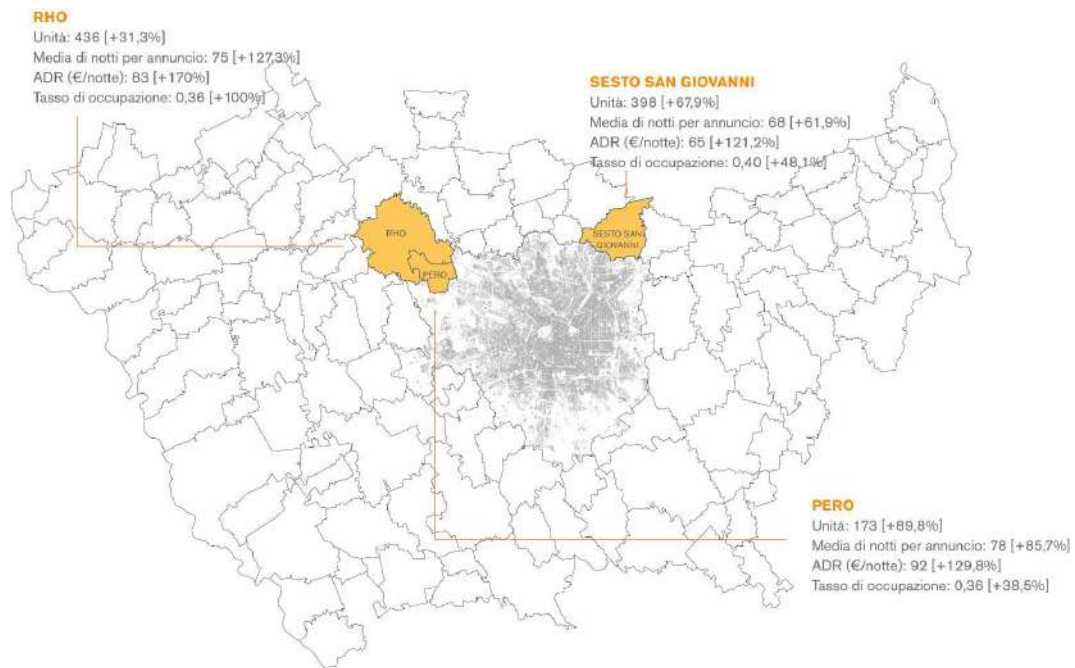


Figura 29 – Confronto dei tre comuni OM selezionati con i valori medi della città di Milano, 2017-2024

## 2.2 CHI GESTISCE IL MERCATO NELL'AREA DI METROPOLITANA MILANESE?

Nel 2024, gli *host* attivi su Airbnb nel SLL milanese erano 23.638, con un incremento del 9,5% (pari a 2.056 *host*) rispetto al 2017. In relazione ai comuni OM, tale incremento è stato del 36,6%, equivalente a 1.117 *host*.

Nel 2024 gli *small host* erano la maggioranza sia a livello di SLL sia a scala OM, costituendo rispettivamente l'85,6% e l'82,4% del totale degli *host* attivi (la media nazionale era 83,9%). I *large host* (ossia coloro che gestiscono più di 10 abitazioni), per contro, rappresentavano una quota minoritaria (rispettivamente di 2,4% e 3,6%); in termini assoluti, i LH a scala SLL erano 559, caratterizzandosi per una traiettoria di crescita tra il 2017 e il 2024 (+150,7% in relazione a SLL, e +198% in relazione a OM).

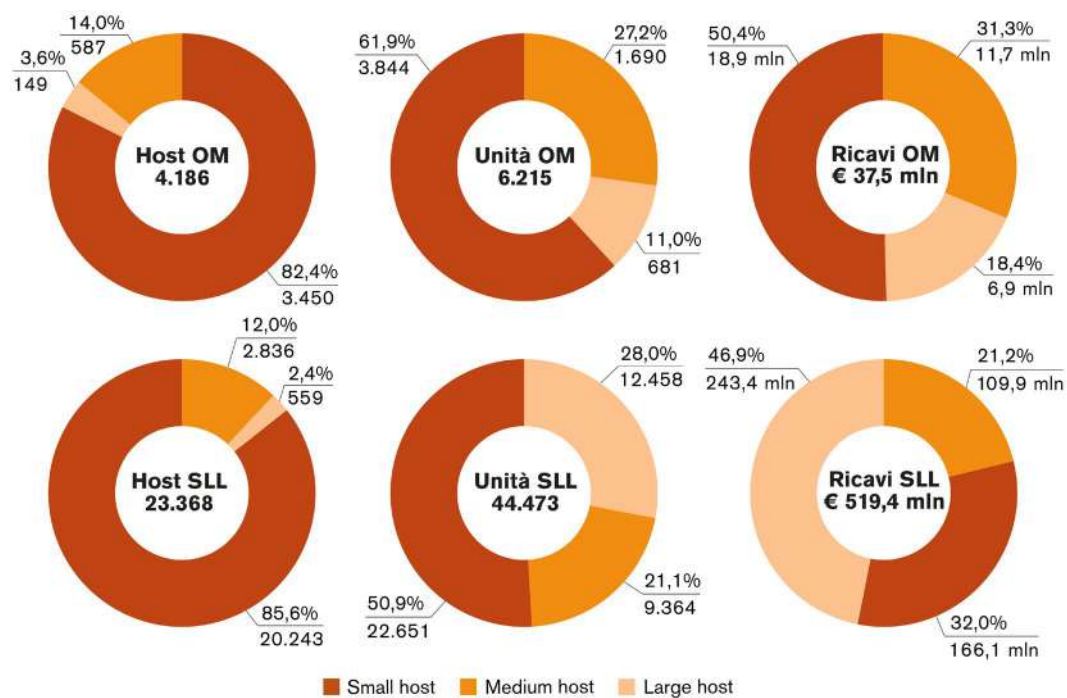


Figura 30 – Numero di host, unità e ricavi per tipologia di host, OM e SLL a confronto, anno 2024

Nonostante i *large host* fossero pochi, essi gestivano il 28% delle unità attive ed il 31,6% del totale dei posti letto presenti su Airbnb nel 2024 nel SLL nel suo complesso (a scala OM tali dati si attestavano, rispettivamente, a 11% e 13,4%); ciascun *large host* gestiva in media 22 appartamenti.

La figura 30 segnala forti asimmetrie economiche all'interno del mercato a favore dei *large host*. Questo risulta particolarmente evidente se si osserva la distribuzione dei ricavi nel SLL. Infatti, essi riescono a massimizzare i profitti delle proprie unità, con prestazioni significativamente più elevate delle altre due categorie di gestori. Appena il 2,4% degli *host* gestiva il 28% delle unità nel corso del 2024, dalle quali riusciva a ottenere quasi 243,4 milioni di euro, pari al 47% dei ricavi totali. Questo enfatizza una traiettoria di accumulazione e professionalizzazione dell'attività. Tale dinamica era meno visibile all'interno dei comuni del mercato OM, dove i *large host* continuavano a controllare un numero limitato di unità (l'11%; la media nazionale è del 24,6%). Indipendentemente da ciò, le prestazioni degli annunci gestiti da *large host* sono cresciute in maniera significativa nel periodo considerato anche nei comuni OM. Ad esempio, in relazione al numero di notti prenotate per unità abitativa, nel 2024 la media nel SLL nel suo complesso era pari a 116, mentre si attestava 91 a scala OM, con una crescita, rispettivamente, del 95% e del 108% rispetto ai dati del 2017. Nel 2024 erano cresciuti anche i tassi di occupazione, pari a 0,55 per il SLL e 0,46 per i comuni OM (con incrementi pari a 89,6% e 142,1% rispetto al 2017) e le tariffe medie, pari, nel 2024, a 167 €/notte (SLL) e a 111 €/notte (OM). In conseguenza di ciò, i ricavi per annuncio gestiti da *large host* erano, nel 2024, pari a 19.536 €/anno nel SLL (+163%) e a 10.114 €/anno nei comuni OM (+134,7%).

### **Conclusioni**

L'analisi della distribuzione e dell'evoluzione del fenomeno Airbnb a Milano tra il 2017 e il 2024 evidenzia come il mercato degli affitti brevi stia attraversando una fase di progressiva professionalizzazione del settore, in linea con quanto emerge anche da altre ricerche su contesti urbani comparabili. Se nelle fasi iniziali della diffusione della piattaforma il fenomeno era caratterizzato prevalentemente da *small host* che mettevano a reddito singole unità abitative, negli anni più

recenti si osserva un crescente ruolo dei *large host*, spesso operanti come *property manager*, che gestiscono portafogli immobiliari più ampi e adottano strategie di gestione professionale degli alloggi. Questa evoluzione segnala un cambiamento significativo nella natura del fenomeno. In questo processo, il ruolo delle piattaforme digitali appare profondamente mutato rispetto alla retorica originaria della *sharing economy*. Inizialmente presentato come uno strumento di condivisione dell'abitazione e di integrazione del reddito per piccoli proprietari, il modello promosso da Airbnb si è progressivamente trasformato in una infrastruttura di intermediazione tipica del *platform capitalism*, capace di facilitare l'ingresso di operatori professionali e di strategie di investimento immobiliare orientate alla massimizzazione della rendita urbana.

L'espansione degli affitti brevi si inserisce inoltre in più ampie dinamiche di *financialization* dell'abitare, in cui la casa tende ad essere sempre più trattata come un *asset* finanziario piuttosto che come un bene destinato alla residenza stabile. Questo processo appare particolarmente evidente nel contesto milanese, dove il mercato immobiliare presenta caratteristiche che lo distinguono nettamente dal resto del panorama nazionale, assumendo per molti aspetti traiettorie simili a quelle delle grandi città globali ed europee. L'aumento dei prezzi immobiliari, significativamente più elevati rispetto alla maggior parte delle altre città italiane, ha contribuito a rafforzare processi di *commodification* dell'abitare, nei quali lo spazio residenziale viene progressivamente incorporato nelle logiche di valorizzazione economica e di estrazione di valore. In questo senso, il fenomeno Airbnb non rappresenta un elemento isolato, ma deve essere interpretato come parte di più ampie trasformazioni del regime urbano della rendita che caratterizzano Milano nel nuovo millennio. All'interno di questo quadro, assume un ruolo rilevante anche la *governance* urbana, ovvero l'insieme di politiche pubbliche, regolazioni e scelte istituzionali che contribuiscono a modellare l'evoluzione del mercato immobiliare e turistico. Rispetto a molte altre città italiane, Milano ha progressivamente sviluppato una nuova capacità attrattiva, diversificando la propria base economica e rafforzando la propria posizione nei circuiti internazionali della mobilità, della cultura e del turismo. In particolare, a partire dall'evento dell'Expo 2015, la città ha registrato un considerevole incremento dei flussi turistici, raggiungendo nel 2024 i 9 milioni di arrivi nel comune di Milano e, secondo i dati rilasciati dal comune, la maggior

parte dei pernottamenti (67%) è generata da turisti internazionali. Parallelamente si è ampliata e diversificata la composizione della domanda turistica, che oggi include non solo il tradizionale turismo *business*, ma anche turismo culturale, turismo urbano internazionale e turismo legato ai grandi eventi. Interessante anche la relazione tra abitazioni a breve termine e il ruolo che Milano ricopre nel sistema nazionale per le eccellenze sanitarie, come viene evidenziato nell'appendice. Questo processo ha contribuito ad alimentare dinamiche di *touristification* urbana, in cui parti della città vengono progressivamente riconfigurate per rispondere alla domanda turistica globale.

Il mercato degli affitti brevi – e in particolare quello mediato da piattaforme come Airbnb – ha risposto rapidamente a questa domanda, ampliando in modo significativo l'offerta di posti letto e contribuendo a ridefinire il rapporto tra spazio urbano, turismo e residenza. Un aspetto particolarmente interessante riguarda la dimensione territoriale di questa espansione. La crescita del fenomeno non si è limitata ai quartieri centrali della città, ma ha coinvolto progressivamente aree che fino a pochi anni fa erano considerate periferiche o semi-periferiche, trasformandole in nuovi spazi di espansione del mercato degli affitti brevi. Sebbene nei quartieri centrali l'offerta Airbnb rimanga ancora molto consistente, alcune zone caratterizzate da rapidi processi di trasformazione urbana mostrano oggi le dinamiche di crescita più significative. In alcuni casi, tali trasformazioni sono legate a processi di riqualificazione delle aree commerciali, in altri alla presenza di nuovi attrattori culturali e istituzionali, come nuove sedi universitarie, centri artistici o spazi culturali. In questi contesti, l'espansione degli affitti brevi si intreccia spesso con dinamiche di gentrification e di riconfigurazione funzionale dei quartieri e micromarketing urbano (re-branding di quartieri come NoLo, NoCe, NaPa, ecc.), contribuendo a ridefinire gli equilibri tra funzioni residenziali, turistiche e commerciali.

Più recentemente, alcune nuove regolamentazioni del mercato degli affitti brevi introdotte a livello nazionale, insieme ad azioni più puntuali a livello locale – come, ad esempio, gli interventi del comune di Milano contro i *locker* per il *self check-in* – si inseriscono in un contesto più ampio di politiche rivolte ad altri segmenti del mercato della locazione. Tra queste si possono ricordare le agevolazioni fiscali per i contratti temporanei e la recente revisione al rialzo

dei valori immobiliari del Patto territoriale per i contratti a canone concordato (2024). Questi cambiamenti potrebbero favorire, nel breve periodo, uno spostamento di una parte dello stock abitativo precedentemente destinato agli affitti turistici verso segmenti di locazione di medio o lungo periodo. In questo quadro si osserva infatti una parziale riallocazione di operatori provenienti dal mercato degli affitti brevi, attratti da una domanda più stabile nel corso dell'anno e da minori costi di gestione rispetto alla locazione giornaliera. Il mercato immobiliare milanese degli affitti temporanei appare dunque sempre più segmentato tra un'offerta orientata al turismo, caratterizzata da locazioni di breve durata e alta rotazione, e un'offerta orientata alle popolazioni urbane temporanee – studenti, lavoratori temporanei, professionisti in mobilità – basata su contratti di medio periodo e maggiore stabilità, riflettendo l'emergere di nuovi modelli di intermediazione immobiliare che contribuiscono a ridefinire il ruolo dell'affitto temporaneo all'interno del sistema abitativo cittadino. Tuttavia, questo meccanismo di vasi comunicanti non sembra avere nessun effetto positivo rispetto al tema dell'*housing affordability*, né contribuire a contenere il progressivo aumento dei canoni di locazione e le crescenti difficoltà di accesso all'abitazione per alcune categorie di residenti, in particolare giovani, studenti e lavoratori con redditi medi o medio-bassi.



# **APPENDICE 1**

---

Il turismo sanitario a Milano



La Lombardia rappresenta la principale regione italiana per attrattività della mobilità sanitaria, cioè per il numero di pazienti provenienti da altre regioni che si spostano per ricevere cure mediche specialistiche. Infatti, secondo l'Osservatorio GIMBE sulla mobilità sanitaria interregionale nel 2023<sup>10</sup>, in Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto si concentra il 95,1% del saldo attivo della mobilità sanitaria, cioè la differenza tra risorse ricevute per curare pazienti di altre Regioni e quelle versate per i propri residenti curati altrove, di cui il 43,2% è relativo alla sola regione Lombardia.

All'interno di questo quadro, la città metropolitana di Milano occupa una posizione particolarmente rilevante dal momento che ospita un'elevata concentrazione di strutture ospedaliere e poli sanitari di eccellenza. Nel territorio metropolitano sono infatti presenti 24 presidi ospedalieri, tra cui: IRCSS privati e fondazioni, ospedali a gestione diretta e ospedali classificati o assimilati ai sensi dell'art.1, ultimo comma, della Legge 132/1968 (Figura A.1).

La forte capacità attrattiva del sistema sanitario milanese contribuisce dunque a generare consistenti flussi di mobilità temporanea, legati a esigenze sanitarie, assistenziali e di cura. Ciò significa che il turismo sanitario costituisce una componente rilevante della domanda di alloggi temporanei nell'area milanese, con possibili implicazioni anche per il mercato degli affitti brevi e delle locazioni di medio termine mediate da Airbnb.

Per approfondire meglio il legame tra turismo sanitario e affitti brevi, l'analisi si concentra su tre importanti centri oncologici della città metropolitana di Milano: Il Cancer Center del Grande Ospedale Metropolitano Niguarda collocato nel NIL di Niguarda, la Fondazione IRCSS Istituto Nazionale dei Tumori nel NIL di Città Studi e L'Istituto Europeo di Oncologia situato nel NIL del Parco delle Abbazie (Figura A.2). la scelta di queste strutture deriva non solo dalla loro rilevanza sul sistema nazionale locale ma anche dalla loro elevata capacità attrattiva su scala nazionale e internazionale.

---

<sup>10</sup> Report Osservatorio GIMBE n.1/2026. La mobilità sanitaria interregionale nel 2023. Fondazione GIMBE: Bologna. Marzo 2026. Disponibile a: <https://www.salviamo-ssn.it/attivita/osservatorio/mobilita-sanitaria-2023.it-IT.html>. Ultima consultazione: 4 maggio 2026.

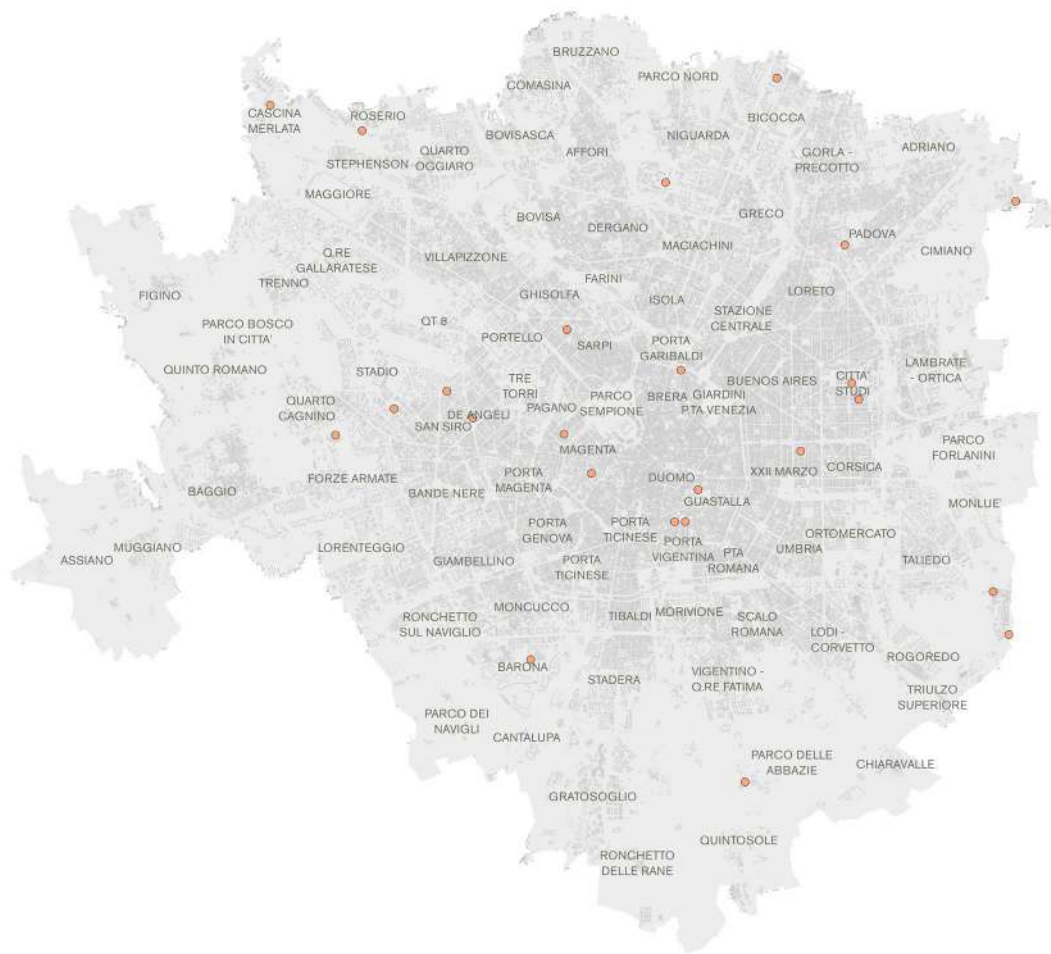


Figura A.1 – Presidi ospedalieri nella città metropolitana di Milano, anno 2023

L'Ospedale di Niguarda è stato confermato come il migliore ospedale pubblico italiano, secondo solo al Policlinico Universitario Fondazione Agostino Gemelli di Roma (polo ospedaliero privato), e come uno dei migliori al mondo (al 43esimo posto) secondo la classifica *World's Best Hospitals*<sup>11</sup> stilata dalla rivista Newsweek in collaborazione con la società di ricerca Statista. Lo IEO (presidio privato) e l'Istituto Nazionale dei Tumori (presidio pubblico) sono invece all'11esimo e al 27esimo posto nella classifica *World's Best Specialized Hospitals 2026*<sup>12</sup> in oncologia. Tutti e tre, dunque, rappresentano casi particolarmente significativi per analizzare come i flussi di mobilità sanitaria possano contribuire a generare domanda di alloggi temporanei e,

<sup>11</sup> Alexis Kayser. *World's Best Hospitals 2026*. Newsweek e Statista. Febbraio 2026. Disponibile a: <https://rankings.newsweek.com/worlds-best-hospitals-2026>. Ultima consultazione: 4 maggio 2026.

<sup>12</sup> Alexis Kayser. *World's Best Specialized Hospitals 2026*. Newsweek e Statista. Febbraio 2026. Disponibile a: <https://rankings.newsweek.com/worlds-best-specialized-hospitals-2026>. Ultima consultazione: 4 maggio 2026.

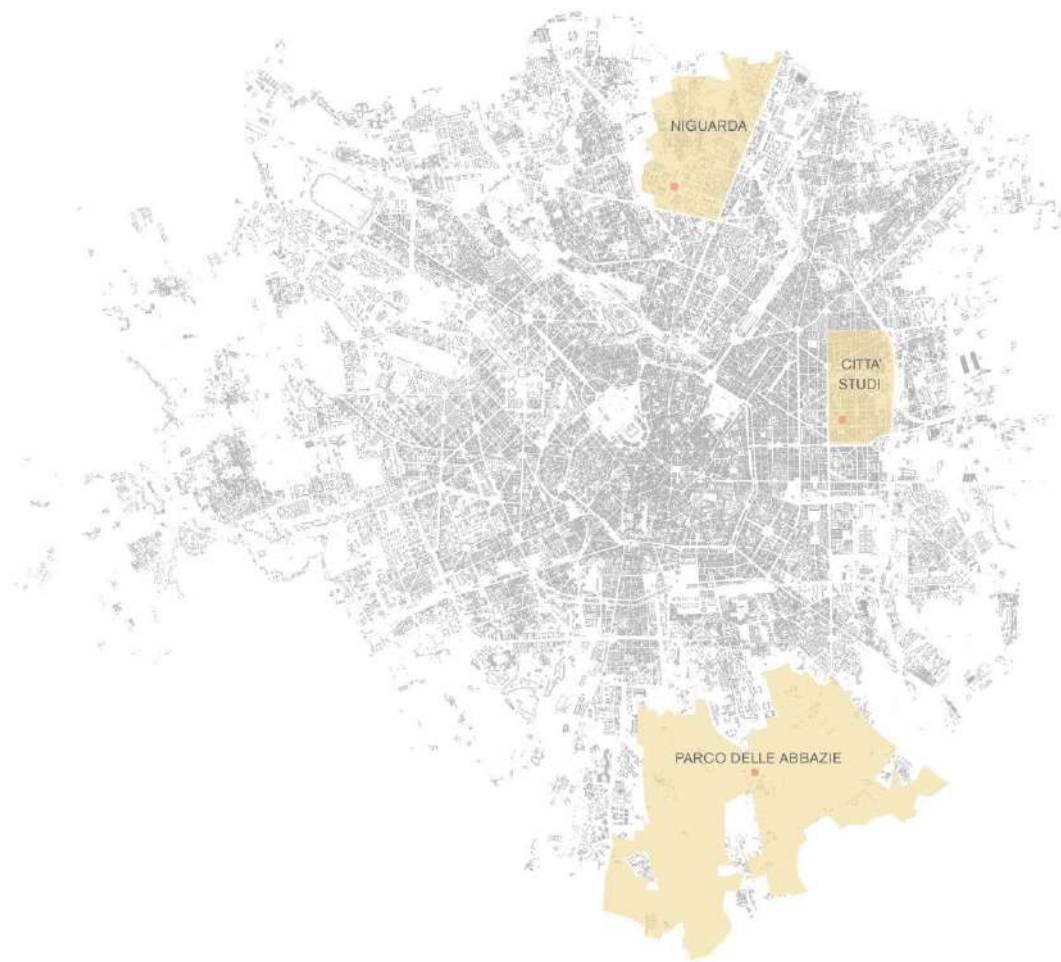


Figura A.2 – Fondazione IRCSS Istituto Nazionale dei Tumori (Città Studi), IEO – Istituto Europeo di Oncologia (Parco delle Abbazie) e Cancer Center del Grande Ospedale Metropolitano di Niguarda (Niguarda), anno 2025

potenzialmente, influenzare la diffusione degli affitti brevi e delle locazioni di medio termine nei NIL nei quali sono inseriti e/o in quelli circostanti.

Per analizzare il mercato Airbnb nelle aree interessate dalla presenza dei principali poli oncologici milanesi, vengono messi a confronto i NIL di Niguarda, Città Studi e Quintosole. Nel caso dello IEO, pur essendo il presidio collocato nel NIL del Parco delle Abbazie, l'analisi prende in considerazione il vicino NIL di Quintosole (Figura A.3) poiché è quest'ultimo a presentare una presenza significativamente più elevata di annunci Airbnb e livelli di attività del mercato degli affitti brevi più rilevanti dal punto di vista statistico. La prossimità dei due NIL consente dunque di considerarlo come l'area maggiormente interessata dagli effetti indiretti della domanda di affitti brevi potenzialmente associata alla presenza dello IEO.

Variabile	Niguarda			Città Studi			Quintosole		
	2017	2024	var	2017	2024	var	2017	2024	var
n° di annunci	185	304	+64,3%	832	865	+3,9%	1	24	+2.300,0%
n° annunci ogni 100 abitanti	0,5	0,8	+60,0%	2,3	2,4	+4,4%	0,1	2,6	+2.500,0%
Notti prenotate	9.146	20.989	+129,5%	35.948	57.455	+59,8%	21	3.595	+17.019,0%
Numero medio di notti prenotate per annuncio	49	69	+40,8%	43	66	+53,5%	21	150	+614,3%
Posti letto	118	963	+716,1%	524	2.574	+99,3%	4	79	+1.875,0%
ADR (€/notte)	45	78	+68,8%	61	76	+24,6%	42	110	+161,9%
Tasso di occupazione	0,26	0,39	+50,0%	0,22	0,37	+68,2%	0,45	0,52	+15,5%
Ricavi medi per annuncio (€/anno)	2.208	8.131	+268,2%	2.653	8.219	+209,8%	890	17.470	+1.862,9%

Tabella A.1 – Confronto delle prestazioni degli annunci Airbnb nei NIL di Niguarda, Città Studi e Quintosole, 2017-2024

La tabella A.1 evidenzia dinamiche differenti nei tre NIL analizzati. Il NIL di Niguarda mostra una crescita marcata dell'offerta (+64,3% di annunci), accompagnata da un forte incremento delle notti prenotate (+129,5%) e dei posti letto (+716,1%). Questi dati suggeriscono dunque un progressivo consolidamento del mercato Airbnb anche in un'area più periferica della città metropolitana di Milano, molto probabilmente sostenuto dalla presenza del polo ospedaliero. Parallelamente, crescono anche gli indicatori economici, con l'ADR che passa da 45 a 78 €/notte (+68,8%), mentre i ricavi medi per annuncio sono aumentati del 268,2%, raggiungendo nel 2024 oltre 8.100 euro annui.

Il NIL di Città Studi rappresenta il mercato più consolidato: già nel 2017 presentava un'elevata presenza di annunci Airbnb, cresciuti solo marginalmente nel periodo considerato (+3,9%). Nonostante la crescita contenuta dell'offerta, il NIL continua a registrare valori assoluti molto elevati in termini di notti prenotate (57.455 nel 2024) e posti letto disponibili (2.574). Anche dal punto di vista economico il mercato appare consolidato, con ricavi significativi e in continua crescita (l'ADR si attesta intorno ai 76 €/notte e i ricavi medi per annuncio sono pari a 8.219 euro annui).

Diverso è il caso di Quintosole, dove nel 2017 il mercato Airbnb era sostanzialmente assente, con un solo annuncio attivo. Nel 2024 il NIL raggiunge 24 annunci e registra livelli particolarmente elevati di intensità d'uso: il numero medio di notti prenotate per annuncio arriva a 150,

mentre ADR, tasso di occupazione e ricavi medi per annuncio risultano superiori rispetto agli altri due NIL analizzati. L'ADR raggiungere infatti i 110 €/notte, il tasso di occupazione 0,52 e i ricavi medi per annuncio quasi 17.500 euro annui. Pur rimanendo un mercato di dimensioni ridotte in termini assoluti, la forte crescita osservata suggerisce l'emergere recente di una domanda significativa di alloggi temporanei nell'area, potenzialmente collegata alla prossimità dello IEO.

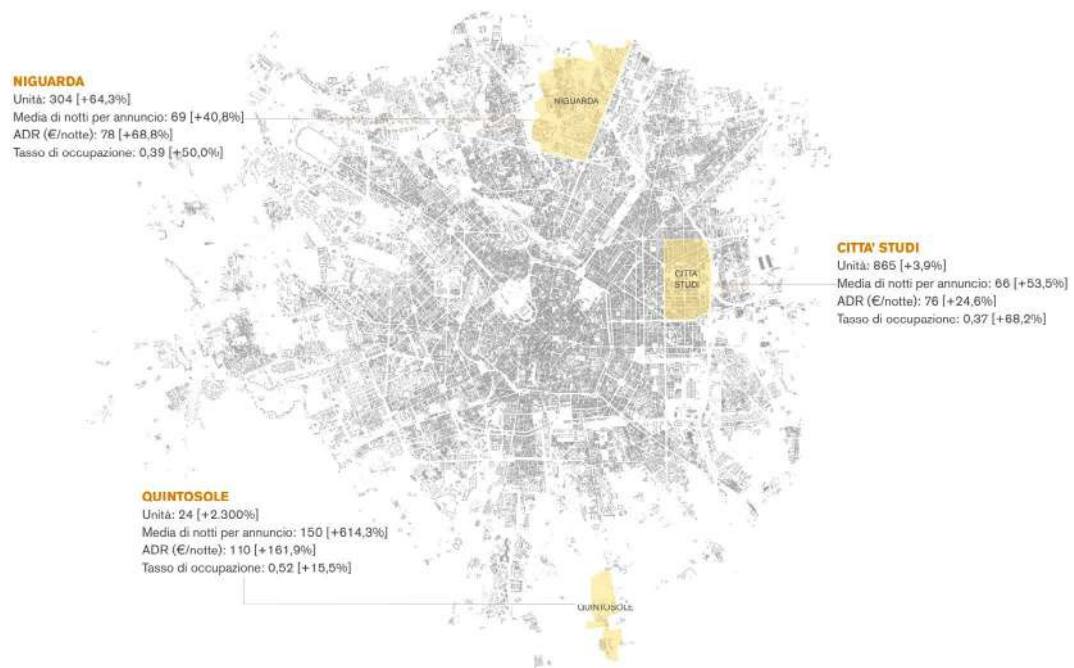


Figura A.3 – Confronto dei tre NIL selezionati con i valori medi della città di Milano, 2017-2024



## **APPENDICE 2**

---

La variazione temporale e spaziale  
di Airbnb a Milano



 UniCredit

La varietà del fenomeno Airbnb si percepisce bene incrociando la dimensione spaziale a quella temporale. In altre parole, le diverse caratteristiche che contraddistinguono il fenomeno cambiano a seconda dei periodi dell'anno, generando geografie differenziate. È quanto emerge prendendo in considerazione tre mesi significativi per il contesto milanese nel 2024, ossia aprile, luglio e ottobre (figure B.1, B.2, B.3 e B.4). Questi mesi riflettono diversi momenti del calendario urbano della città metropolitana di Milano, caratterizzato da *driver* di domanda eterogenei. Aprile rappresenta un picco legato alla concentrazione di grandi eventi internazionali, in particolare il Salone Internazionale del Mobile e il Fuorisalone. Luglio è il mese in cui la domanda assume una connotazione più marcatamente turistica e stagionale. La domanda di ottobre, invece, è guidata da processi di mobilità legati allo studio, con l'avvio del calendario accademico delle università cittadine, e al lavoro, attraverso la ripresa della stagione fieristica e congressuale, oltre alla presenza di lavoratori temporanei e figure professionali in mobilità, come stagisti, consulenti e lavoratori *globetrotter*. In entrambi i contesti, la piattaforma può svolgere una funzione di supporto per l'insediamento urbano, offrendo soluzioni abitative flessibili nelle fasi iniziali di permanenza in città e facilitando l'ingresso nel mercato residenziale milanese.

Come emerge dall'analisi dei dati, aprile è il mese in cui, su tutto il territorio comunale, si registrano le tariffe medie più alte, pari a circa 162 €/notte, con un tasso di occupazione pari a 0,45, notti complessive prenotate pari a quasi 298.000 e un numero medio di notti prenotate per annuncio pari a 12. Ciò determina ricavi medi per appartamento piuttosto elevati, pari a circa 2.079 €/mese.

Luglio, invece, è il mese in cui il turismo stagionale estivo ha il suo picco, con un tasso di occupazione pari a 0,45, notti complessive prenotate pari a oltre 312.500 e un numero medio di notti prenotate per annuncio pari a 12. Il numero di unità attive sulla piattaforma Airbnb è, inoltre, il più alto per l'intero anno: sono 25.887 annunci. Il secondo picco più alto si ha nel mese di aprile, con 25.775 unità attive. Le tariffe medie giornaliere sono inoltre pari a circa 137 €/notte, per ricavi medi complessivi per appartamento pari a 1.835 €/mese.

Ottobre, infine, si configura come un mese di transizione, nel quale la domanda di alloggi si riorganizza attorno a due *driver* principali: la ripresa del calendario fieristico e congressuale

milanese e l'uso della piattaforma Airbnb come soluzione abitativa temporanea per lavoratori temporanei e per studenti universitari. In questo mese, il tasso di occupazione è pari a 0,55, il più alto dell'anno, con un numero di notti prenotate pari a quasi 353.900. Anche il numero medio di notti prenotate per annuncio raggiunge il picco più elevato, pari a 15, con ricavi medi per annuncio pari a 2.236 €/mese.

Per quanto riguarda la distribuzione spaziale delle *performance* degli annunci a Milano, per tutti e tre i mesi considerati risulta evidente che sono il Centro storico e i NIL immediatamente adiacenti i principali spazi di valorizzazione del mercato Airbnb. Più nel dettaglio, nei tre mesi considerati, l'ADR è maggiore nelle aree centrali della città, mentre i ricavi medi mensili per annuncio mostrano una distribuzione leggermente più ampia. Quest'ultimo dato suggerisce che, specialmente nel mese di luglio, coerentemente con una domanda turistica più dispersa sul territorio, non legata ad eventi urbani o a una domanda *business*, anche in NIL meno centrali tassi elevati di occupazione e un numero consistente di notti prenotate consentono di mantenere alti livelli di redditività, pur in presenza di tariffe giornaliere inferiori rispetto al Centro storico. Inoltre, aprile e soprattutto ottobre, mostrano una diffusione più ampia delle *performance* elevate anche nei NIL meno centrali, mentre luglio presenta valori generalmente più contenuti. In particolare, nel mese di ottobre, rispetto al tasso di occupazione e il numero medio di notti prenotate, la domanda appare più stabile e continuativa rispetto agli altri mesi considerati, non solo nelle aree centrali della città, ma in tutto il territorio.

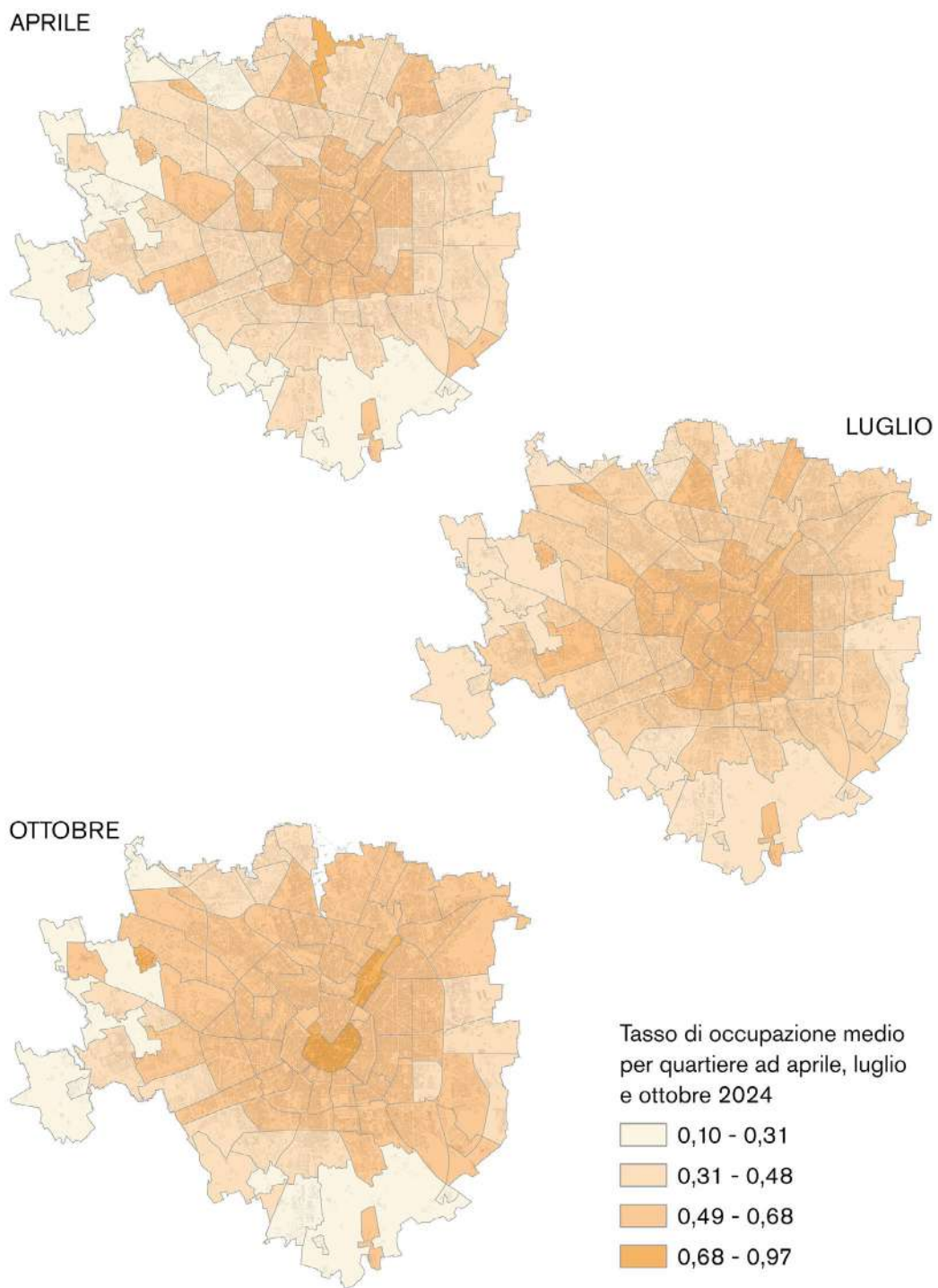


Figura B.1 – Tasso di occupazione medio per NIL, ad aprile, luglio e ottobre 2024

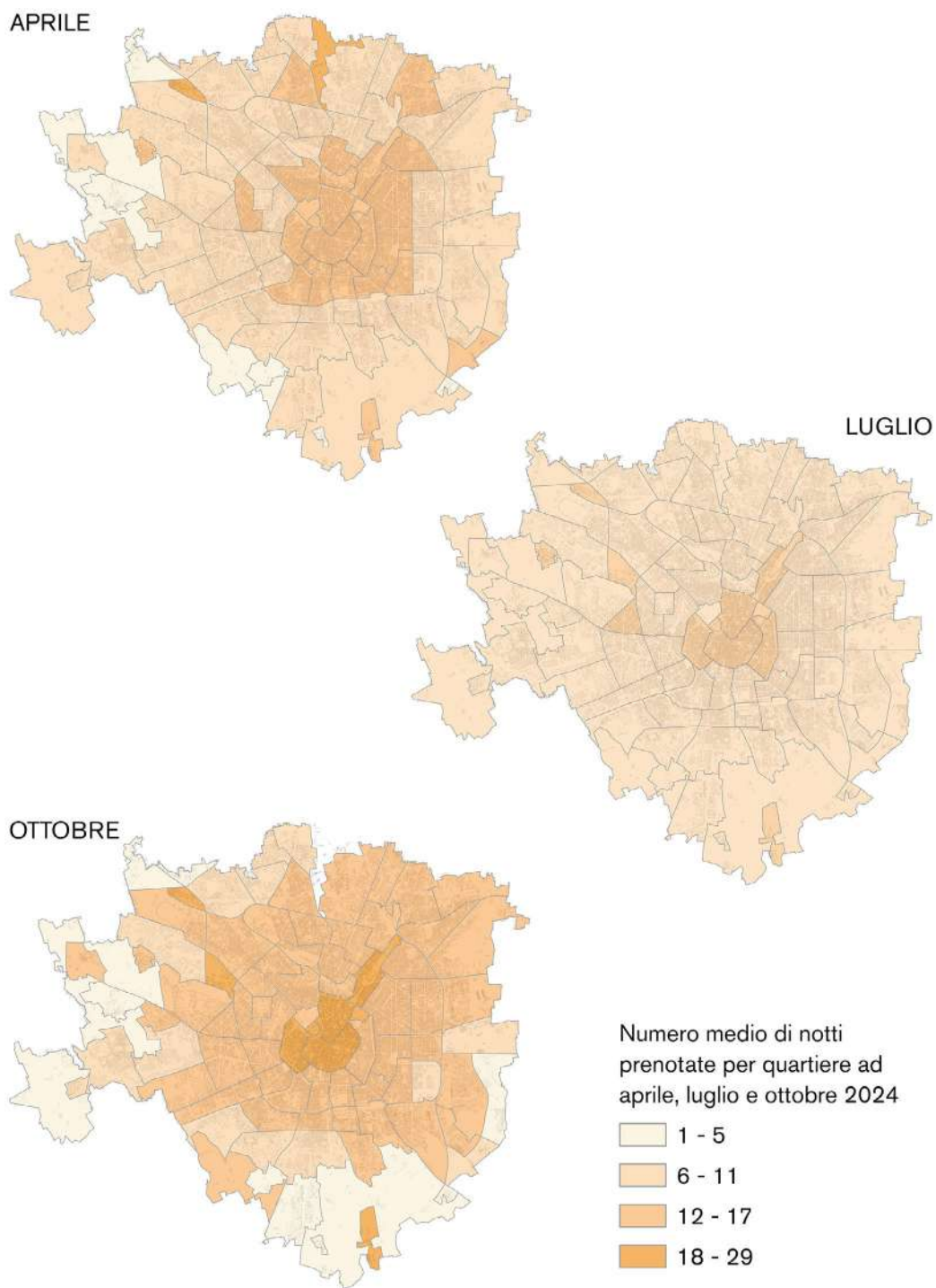


Figura B.2 – Numero medio di notti prenotate per NIL, ad aprile, luglio e ottobre 2024

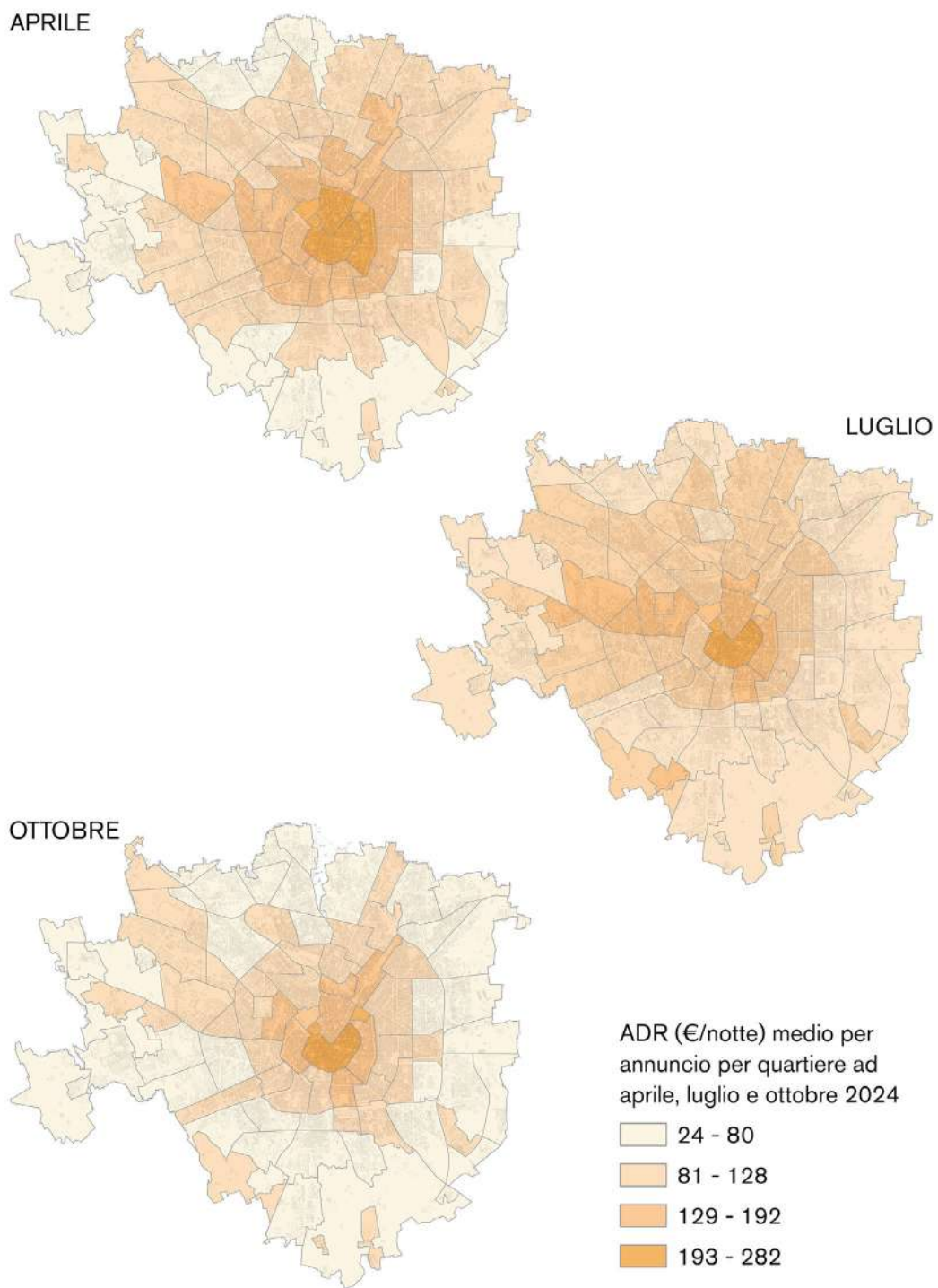


Figura B.3 – ADR (€/notte) medio per annuncio per NIL, ad aprile, luglio e ottobre 2024

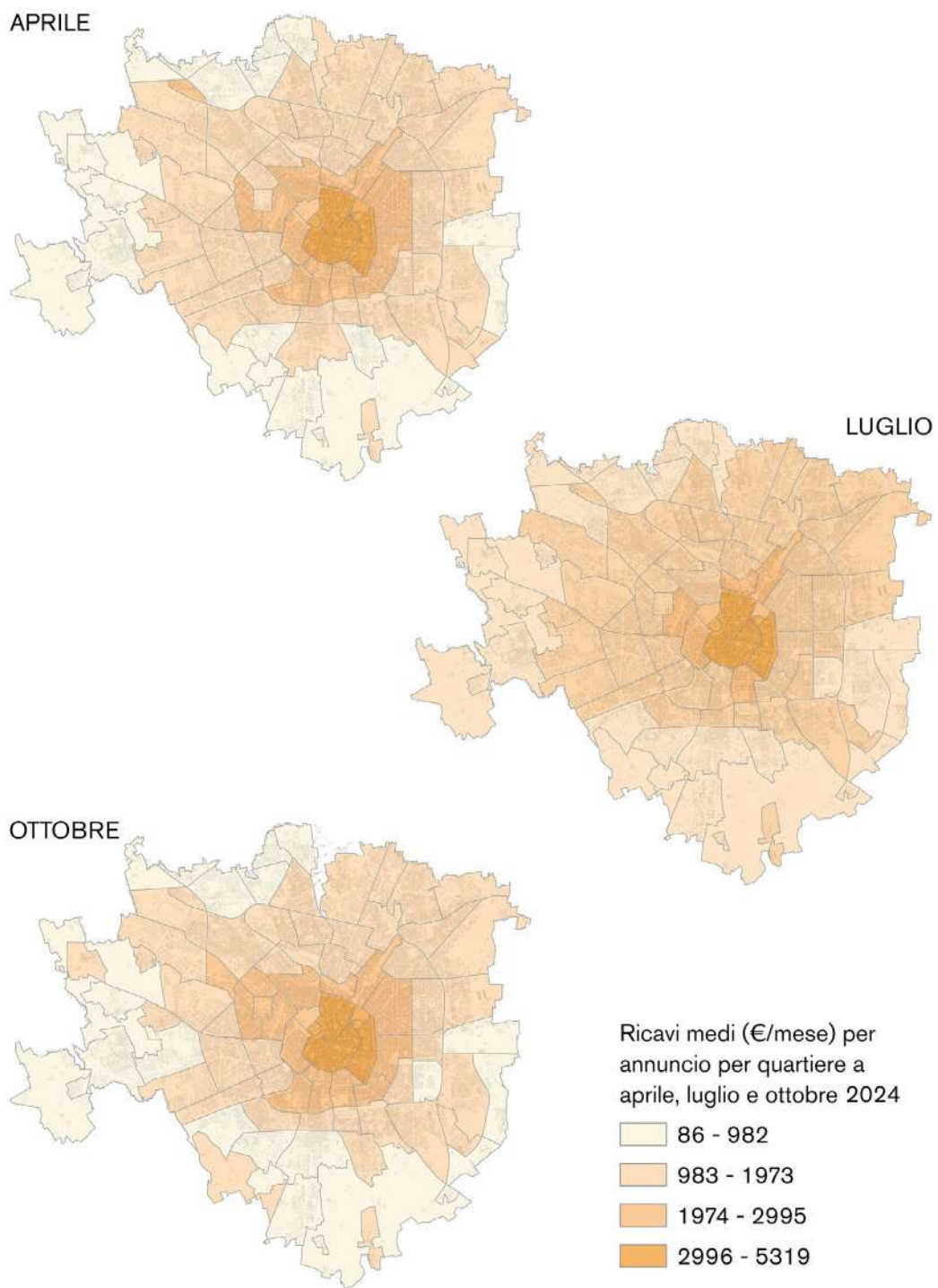


Figura B.4 – Ricavi medi (€/mese) per annuncio per NIL, ad aprile, luglio e ottobre 2024



Politecnico  
di Torino

Future  
*Urban Legacy*  
Lab