

# AIRBNB A MILANO: GEOGRAFIE, CONCENTRAZIONE ED ATTORI

## Guido Anselmi

Università degli Studi di Pavia  
Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali  
[guido.anselmi@unipv.it](mailto:guido.anselmi@unipv.it)

## Veronica Conte

Division of Geography and Tourism della KU Leuven in Belgio  
[veronica.conte@kuleuven.be](mailto:veronica.conte@kuleuven.be)

## ABSTRACT

What are the geographies of short-term rentals in Milan? What are the patterns and trends of the market? Who are the actors involved in the market? How have short-term rentals been regulated? Drawing from the Milanese case, in this background paper we call into question the discourses on short-term rental platforms as pillars of the so-called sharing economy we show how Airbnb, the main manager of short-term rentals, is triggering new forms of concentration of both residential assets and income. From a methodological point of view, we use Inside Airbnb data to: a) analyse the performance of Airbnb and the geographies of the market; b) estimate the income of each listing; c) calculate income concentration, defined as the annual value of the Gini index. In the final part of the paper, we provide a description of the main actors involved in the market. Finally, we introduce the main regulations introduced by local governments and a brief examination of the agreements between the latter and Airbnb.

*Airbnb, concentration, actors, regulation, Milan*

Quali sono le geografie degli affitti brevi a Milano? Che andamento ha assunto il fenomeno negli ultimi 10 anni? Chi sono i protagonisti del mercato? Come si è regolato il settore? A partire dall'analisi del caso milanese, questo *background paper* mette in discussione la narrazione della condivisione legata alle piattaforme digitali degli affitti brevi allo scopo di dimostrare il ruolo crescente che queste ultime ricoprono nelle economie e politiche urbane. In particolare, il contributo mostra come Airbnb, principale gestore di *short-term rental*, stia favorendo forme di concentrazione sia del patrimonio residenziale e sia della rendita generata da una messa a valore delle unità sul mercato degli affitti brevi. L'andamento di Airbnb e le geografie del settore vengono prodotte a partire da dati Inside Airbnb. Utilizzando lo stesso dataset, viene stimato il fatturato realizzato da ciascun *listing* e, quindi, la concentrazione definita come il valore annuale dell'indice di Gini. La descrizione degli attori fornisce ulteriori spunti per interpretare il processo di concentrazione in atto nel mercato degli affitti brevi milanese. Infine, il contributo presenta le principali regolazioni introdotte dai governi locali e una breve disamina degli accordi tra queste ultime e Airbnb.

*Airbnb, concentrazione, attori, regolazione, Milano*

## CONTESTO POLITICO ED ECONOMICO

Dalla fine degli anni Novanta del 1900, una delle priorità delle amministrazioni milanesi è stata quella di produrre un *city marketing* in grado di enfatizzare la natura creativa, *smart*, collaborativa e internazionale del capoluogo lombardo. A partire dalla candidatura per ospitare l'Esposizione universale del 2015, da alcuni considerata come il principale motore del nuovo rinascimento della città (Camera di commercio, 2017), la promozione del turismo diventa gradualmente una componente fondamentale della strategia imprenditoriale del governo urbano. L'Expo del 2015 contribuisce, infatti, a creare e a promuovere il "Brand Milano" nel mondo (Rolando, 2017). Da quel momento, il turismo diventa un settore importante dell'economia urbana (Camera di commercio, 2019), da sempre caratterizzata dall'essere fortemente diversificata (finanza, moda e design, *real estate*, comunicazione e media, ricerca e sviluppo, innovazione, servizi all'impresa) (Foti, 1993; Bigatti, 2016; Gibelli, 2016).

Complice l'affermarsi di un'agenda urbana che punta sull'organizzazione di eventi (immagine 1) diffusi sul territorio e promossi in collaborazione con i privati e le associazioni di settore (Comune di Milano, 2019), Milano crea un'offerta turistica anch'essa fortemente diversificata, riuscendo ad attrarre visitatori nazionali ed internazionali che si recano in città per i più svariati motivi: business e affari, conferenze, offerta culturale, mostre fieristiche e, infine, eventi stagionali legati al settore del design e della moda. Secondo i dati del Comune di Milano, i flussi turistici e il numero di presenze di visitatori a Milano mostrano un trend in continua ascesa, con un tasso di crescita annuale di presenza straniera dal 2012 al 2017 del 5% (Lizzeri, 2019; Comune di Milano, 2019) e arrivando a contare quasi 7,5 milioni di visitatori nel 2019, il 9,4% in più rispetto all'anno precedente (Comune di Milano, 2020).



Figura 1 | calendario delle Week Milanesi nel 2020 (tratto da Comune di Milano 2019)

Nell'ultimo quinquennio, alla tradizionale offerta alberghiera si accompagna una fortissima crescita delle piattaforme di affitto breve. Quest'ultima viene accompagnata da una regolazione piuttosto liberale e *light* (Aguilera *et al.*, 2019), che non introduce una chiara disciplina sul settore degli affitti brevi ma che anzi lo inserisce nell'agenda urbana Milano "Sharing city" (Comune di Milano, 2014). In questo contesto di generale consenso sulla crescita dell'attrattività turistica del territorio e sulla promozione dell'economia collaborativa, l'affermarsi dell'offerta *short-term rental* diventa, tuttavia, motivo di conflitto da parte delle principali associazioni di categoria, in particolare Assolombarda e Associazione provinciale albergatori provincia di Milano, che si mobilitano contro l'illegalità e a favore di una regolazione fiscale del mercato degli affitti brevi.

## ANDAMENTO, DISTRIBUZIONE E CONCENTRAZIONE

È ormai noto come le piattaforme digitali operino mettendo a valore la rendita di posizione (Sadowski, 2020; Ward & Aalbers, 2016; Srnicek, 2017). Nel caso di Milano, Airbnb si muove e opera all'interno di una narrazione pubblica in cui le piattaforme costituiscono, da una parte, la punta di diamante della cosiddetta economia della condivisione (Aguilera *et al.*, 2019) e, dall'altra, una opportunità di sviluppo economico e di promozione del territorio (*Ibidem*). Con la seguente analisi, il nostro obiettivo è quello di smontare questa narrazione della condivisione, mostrando come Airbnb stia favorendo forme di concentrazione sia del patrimonio residenziale, che della rendita generata da una messa a valore delle unità sul mercato degli affitti brevi. Dal punto di vista metodologico, in primo luogo analizziamo l'andamento di Airbnb in città e la sua geografia nel 2019-2020 e 2021, riferendoci ai dati prodotti da Inside Airbnb. In un secondo momento presentiamo i risultati della nostra analisi sulla concentrazione del fatturato. Come è possibile verificare dalla Figura 2, la diffusione di Airbnb ha un andamento lineare e costante fino al 2019, con un picco riconoscibile nel 2015, in corrispondenza dell'Esposizione universale del 2015 (Figura 2).

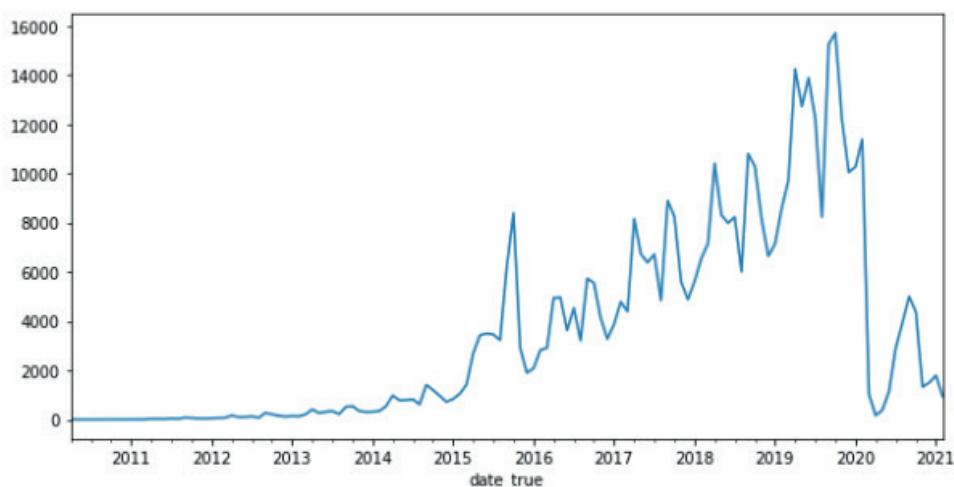


Figura 2 | andamento Airbnb (elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

Questa specifica configurazione evidenzia come la distribuzione nel tempo e nello spazio degli *short-term rental* su Airbnb si configuri secondo i luoghi e i tempi degli eventi urbani che animano il sistema fieristico milanese. Prendendo come anno di riferimento il 2019, anno precedente allo scoppio della pandemia Covid-19, notiamo che:

- il 67% degli annunci presenti nel 2019 riguardano intere proprietà e non camere private e/o condivise;
- Il 42% delle recensioni rappresentano cosiddette *multi-listing*, asset residenziali possedute da attori che controllano più di una proprietà (Inside Airbnb).

Inoltre, utilizzando lo stesso dataset, possiamo stimare il fatturato realizzato da ciascun *listing* in ciascun anno e, quindi, la concentrazione definita come il valore annuale dell'indice di Gini (cfr. Picascia et al 2019)<sup>1</sup>. Nel 2019 l'indice di Gini per il fatturato è del .73, in crescita lineare rispetto agli anni precedenti (era .67 nel 2014 ed .47 nel 2010 ad es.). L'unica eccezione a questo trend di crescita è nel 2015 quando, in virtù dell'enorme immissione di alloggi sulla piattaforma causata da Expo 2015, si è assistito ad un processo di de-concentrazione (Gini .66) (Figura 3).

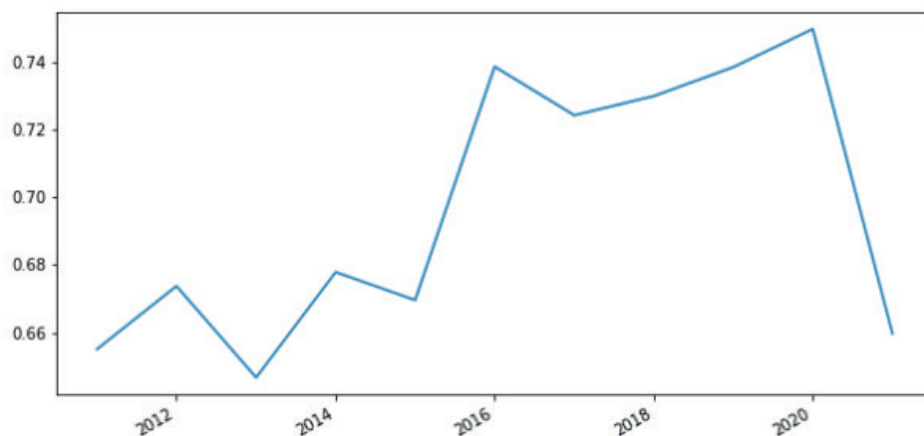


Figura 3 | concentrazione Indice Gini per anno (elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale di Airbnb, nel 2019 l'offerta si concentra principalmente nell'area inclusa nella circoscrizione esterna di Milano ed, in particolare, nei quartieri di Buenos Aires-Venezia, Centrale, Garibaldi Repubblica, Isola, Brera, Sarpi. Tuttavia, l'offerta si distribuisce sull'intero territorio metropolitano, con alcuni *cluster* importanti nei quartieri a sud ovest e a est e nord est, zone di forte espansione dell'industria di moda e design (d'Ovidio, 2011) ed, in generale, siti di eventi collegati al sistema delle *weeks* stagionali e annuali (es. Tortona, Ticinese e Porta Genova nel sud ovest e Lambrate e Città Studi nell'est e nord est di Milano) (Figura 4).

<sup>1</sup> I fatturati sono stati stimati sommando i ricavi 'ipotetici' dei listing e considerando ogni *review* come indice di una permanenza di 3 giorni: quindi il ricavo stimato per *review* è pari al *listing price*\*3

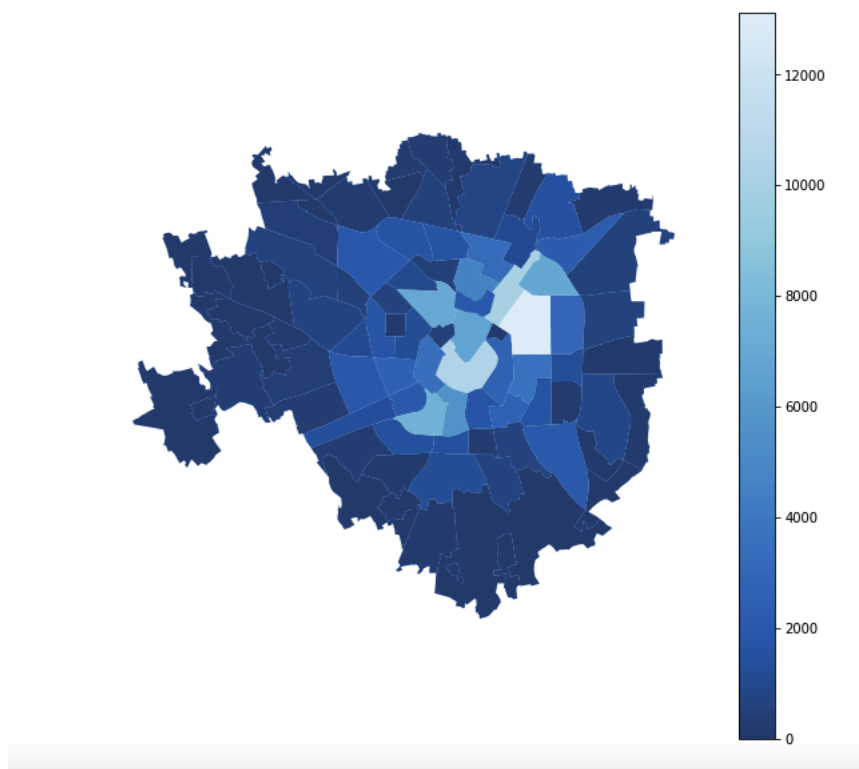


Figura 4 | numero di recensioni per Nil 2019 (Elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

Come facilmente intuibile, il 2020 e lo scoppio della pandemia hanno portato ad una forte riduzione dei flussi turistici (-95% registrato nel marzo 2020) e del numero di prenotazioni nel settore extra-alberghiero degli *short-term rental* (Comune di Milano 2020), a cui corrisponde una riduzione generalizzata delle permanenze in alloggi sul mercato degli affitti brevi tra il 2019-2020 (Figura 5).

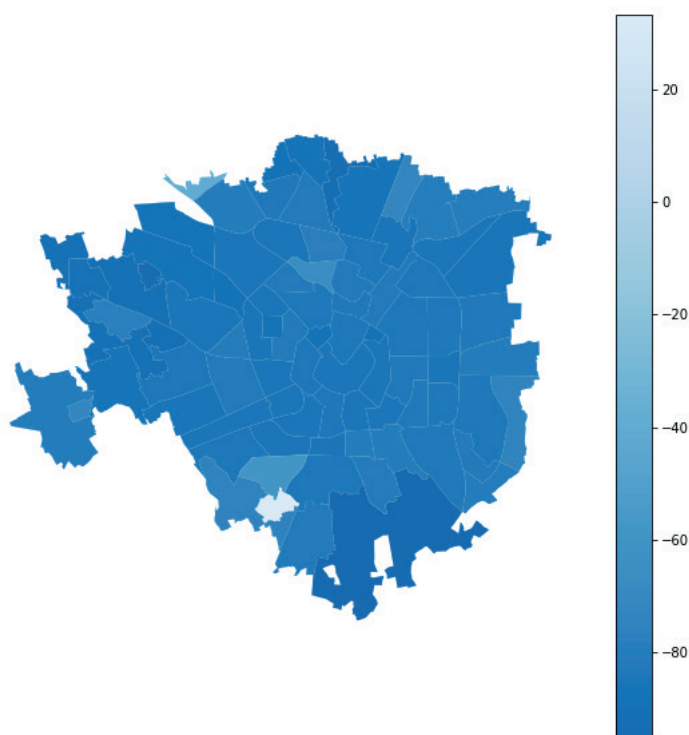


Figura 5 | variazione recensioni tra il 2019-2020 (Elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

Secondo dati Inside Airbnb, oggi la città di Milano conta 17.650 listings di cui il 72,5% riguarda intere unità residenziali, il 25,5% camere private e un residuale 2% camere condivise. Il 39,7% degli host possiede annunci multipli, una tendenza che rimane costante rispetto agli anni precedenti allo scoppio della pandemia. La distribuzione spaziale degli alloggi (Figura 5, 6 e 7) non sembra aver subito particolari modifiche. L'offerta delle locazioni brevi e le prenotazioni continuano a gravitare nelle stesse aree degli anni precedenti, pur se ridotte in numero.

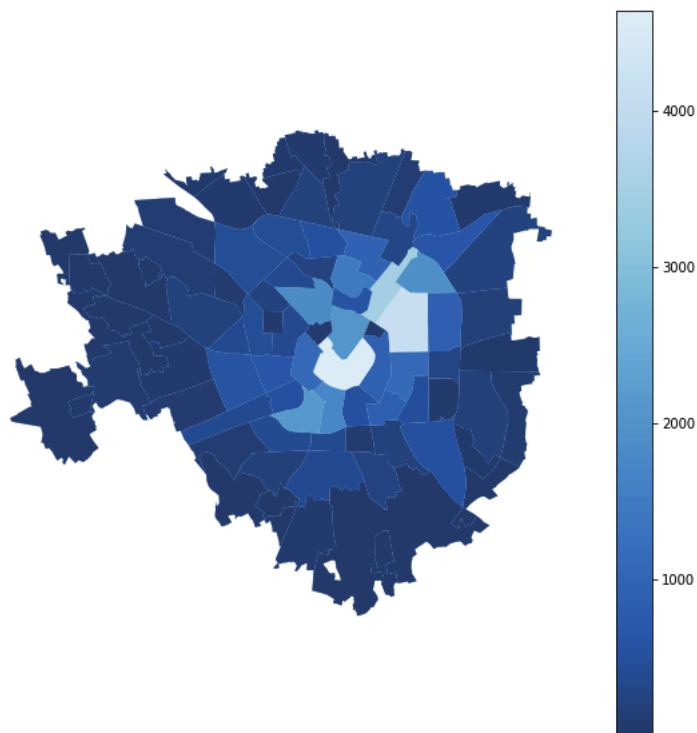


Figura 6 | Numero di recensioni per Nil 2020 (Elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

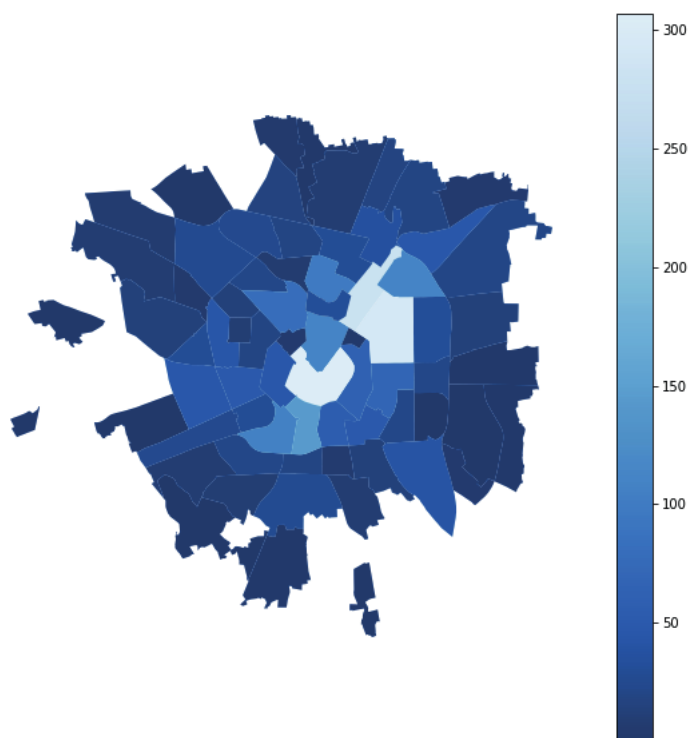


Figura 7 | Numero di recensioni per Nil 2021 (Elaborazione degli autori su dati Inside Airbnb)

Infine, per quanto riguarda la concentrazione, la pandemia sembra non avere deconcentrato il fatturato. Al contrario, l'indice di Gini (Figura 3) calcolato per il 2020 presenta valori in sostanziale continuità con gli anni precedenti.

## ATTORI

Una analisi degli attori fornisce ulteriori elementi per interpretare questo processo di concentrazione. Sui 6.483 profili attivi sulla piattaforma nel corso del 2019, 119 sono quelli che definiamo *top user*, attori *multi-listing* che risiedono all'interno del novantesimo percentile per numero di alloggi controllati. Il 42% dei *top user* comprende società commerciali; il restante, invece, profili individuali che controllano il 63%. I *top user* che rappresentano società commerciali sono, nell'84% dei casi, attori locali nazionali, contro un 16% di attori transnazionali<sup>2</sup>. Anche gli attori locali nazionali, però, sembrano avere una mobilità scalare più ampia dell'area comunale milanese, essendo spesso catene di alberghi o piattaforme di secondo livello, ovvero aziende che, oltre a possedere proprio patrimonio immobiliare, gestiscono gli immobili detenuti da micro investitori immobiliari. Alcuni degli attori più grandi in questa categoria, come Italianway o Cleanbnb, sono spesso presenti in altre città e, in particolare, nelle principali città d'arte Italiane. Gli attori transnazionali, seppur minoritari, sono egualmente rilevanti non solo perché controllano il 23% del fatturato dei *top player*, ma anche per la loro stessa natura di mediatori di second'ordine (es. catene alberghiere di range internazionale come Hintown Altido).

## QUADRO NORMATIVO

Il quadro normativo che disciplina il settore degli affitti brevi è multilivello<sup>3</sup>. Complice il mancato inserimento delle piattaforme digitali all'interno del Codice del turismo, Airbnb e le piattaforme digitali non sono oggetto di regolazione. Se le cornici legislative statali hanno a che vedere principalmente con il regime fiscale delle locazioni brevi e si riferiscono agli operatori e alle aziende, il quadro normativo regionale definisce le competenze comunali di vigilanza sul settore ricettivo turistico extra-alberghiero (l.r. 27/2015 -- art. 37 3 art. 39) e introduce uno schema di comunicazione per chi gestisce in forma imprenditoriale case o appartamenti per vacanze (Decreto direttore generale n. 4275 del 16 maggio del 2016).

Come accennato precedentemente, l'agenda urbana Milano "Sharing city" consacra Airbnb tra le pratiche dell'economia urbana collaborativa (Comune di Milano, 2014). La regolamentazione del settore si limita alla disciplina sulla tassa di soggiorno per la quale, nel 2018, Airbnb sigla un accordo con il Comune di Milano per la riscossione e il versamento dell'imposta nelle casse comunali. Negli anni, Airbnb diventa un interlocutore importante del Comune. Nel giugno del 2018, infatti, viene annunciata una partnership per fornitura di oltre 3000 alloggi a prezzi calmierati in vista dei prossimi giochi olimpici che la città ospiterà con Cortina d'Ampezzo nel 2026 (Andreis, 2019; Guerrera, 2019). Tale accordo, pensato per limitare la cementificazione e la costruzione di strutture ricettive, lascia aperti numerosi interrogativi sui possibili impatti su un mercato residenziale dell'affitto governato dalle logiche degli affitti brevi.

<sup>2</sup> Qui definiti come società che hanno membri del *board* di nazionalità non italiana, o sussidiarie estere, oppure con una o più quote di investitori stranieri.

<sup>3</sup> Rimandiamo al capitolo *Distribuzione e concentrazione del patrimonio immobiliare nel settore short-term rental a Milano, Firenze, Roma, Napoli e Palermo* a cura di Pizzo, Vicari Haddock, Anselmi, Conte, Esposito, Giallorenzo e Prestileo.

Nel 2021 Airbnb viene individuata come una “soluzione” alla questione legata al calmieramento degli affitti. Il Comune e la piattaforma firmano, quindi, un’intesa volta a favorire gli affitti transitori (da 1 a 18 mesi) a canone concordato, da destinare ai “cittadini temporanei” e agli studenti che vivono nella città di Milano (Cavestri, 2021).

## CONCLUSIONI

Dall’analisi possiamo trarre cinque conclusioni principali. Rispetto alla geografia spaziale e all’andamento temporale di Airbnb a Milano, si nota che il fenomeno ha assunto un trend di crescita negli ultimi dieci anni, seguendo i luoghi e i tempi delle principali manifestazioni fieristiche che si tengono in città. Dai dati sul fatturato si evince che la concentrazione, definita come il valore annuale dell’indice di Gini, è in crescita lineare fino al 2019, con l’unica eccezione del 2015 quando la maggiore offerta di locazioni brevi per il grande evento dell’Expo 2015 porta a un processo di deconcentrazione. Tra gli attori che performano meglio in piattaforma emergono i cosiddetti *host multi-listing* che, nel caso milanese, comprendono società commerciali nazionali e transnazionali, come piattaforme di secondo livello e catene di alberghi attive in altre città d’arte italiane. La normativa sul settore degli affitti brevi si limita all’imposta di soggiorno e alla disciplina del regime fiscale delle locazioni di breve termine. In linea con quanto accade in altre città italiane, la piattaforma, che da intermediario favorisce la creazione di queste forme di concentrazione della rendita, è regolata in maniera molto lasca: Airbnb viene prima riconosciuto come pratica collaborativa all’interno dell’agenda Milano “Sharing city” e, successivamente, identificata come *partner* delle strategie di promozione del territorio (Giochi olimpici invernali 2026) e come interlocutore principale per favorire forme di affitto transitorio di medio e lungo periodo a canone concordato.



## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Aguilera, T., Artioli, F., Colomb, C., 2019. Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: a comparison of Barcelona, Paris and Milan, *Environment and Planning A*.

Andreis, E., 2019. *Olimpiadi 2026, effetto turismo: tre miliardi di euro a Milano e alla Lombardia. L'affare dei Giochi*. [online] Disponibile su: <[https://milano.corriere.it/19\\_giugno\\_27/olimpiadi-2026-effetto-turismo-tre-miliardi-euro-milano-lombardia-l-affare-giochi-ade8d456-989c-11e9-a7fc-0829f3644f7a.shtml](https://milano.corriere.it/19_giugno_27/olimpiadi-2026-effetto-turismo-tre-miliardi-euro-milano-lombardia-l-affare-giochi-ade8d456-989c-11e9-a7fc-0829f3644f7a.shtml)> [Accesso 10 Luglio 2021].

Bigatti, G., 2016. *Milano: una Città Plurale*, Bologna: Il Mulino.

Camera di commercio, 2019. *Milano produttiva. 29° Rapporto della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi*. [online] Disponibile su: ><https://www.milomb.camcom.it/milano-produttiva-2019>> [Accesso 10 Luglio 2021].

Camera di commercio, 2017. *Milano produttiva. 27° Rapporto*. [online] Disponibile su: <<https://www.milomb.camcom.it/documents/10157/34734571/milano-produttiva-2017.pdf/a77c42f4-3218-485a-b4e8-d83d6d35192f>> [Accesso 10 Luglio 2021].

Cavestri, L., 2021. Intesa Airbnb-Comune per favorire gli affitti a canone concordato. *Il sole 24 ore* [online] Disponibile su: <[https://www.ilsole24ore.com/art/intesa-airbnb-comune-milano-favorire-affitti-canone-concordato-AELsdOH?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/intesa-airbnb-comune-milano-favorire-affitti-canone-concordato-AELsdOH?refresh_ce=1)> [Accesso 10 Luglio 2021].

Comune di Milano, 2020. *Turismo. Nel 2019 sfiorati 11 milioni di visitatori*. [online] Disponibile su: <<https://www.comune.milano.it/-/turismo.-nel-2019-sfiorati-11-milioni-di-visitatori>> [Accesso 10 Luglio 2021].

Comune di Milano, 2019. *Palazzo Marino: il Calendario delle "Week" che animeranno Milano nel 2020*. [online] Disponibile su: <<https://www.comune.milano.it/-/palazzo-marino.-il-calendario-delle-week-che-animeranno-milano-nel-2020>> [Accesso 10 Luglio 2021].

Comune di Milano, 2014. *Milano Sharing City*. [online] Disponibile su: <<https://economiaelavoro.comune.milano.it/progetti/linee-guida-milano-sharing-city>> [Accesso 10 Luglio 2021].

D'Ovidio, M., 2011. *The creative city does not exist*, Ledizioni.

Foti, F., 1993. *Milano, Metropoli Frammentata*, Milano: Franco Angeli.

Gibelli, M.C., 2016. Milano: da Metropoli Post-Fordista a Mecca del Real Estate, *Meridiana*, Vol. 85, pp. 61-80.

Guerrera, A., 2019. Airbnb sponsor delle Olimpiadi, partnership speciale con il CIO. *La repubblica* [online] Disponibile su: <[https://www.repubblica.it/sport/vari/2019/11/18/news/airbnb\\_sponsor\\_olimpiadi-241347444/](https://www.repubblica.it/sport/vari/2019/11/18/news/airbnb_sponsor_olimpiadi-241347444/)> [Accesso 10 Luglio 2021].

Lizzeri, G., 2019. Il Turismo a Milano: una città turistica per caso, *Arcipelago Milano*. [online] Disponibile su: <<https://www.arcipelagomilano.org/archives/54209>> [Accesso 10 Luglio 2021].

Picascia, S., Romano, A., & Teobaldi, M., 2019. *The airification of cities. Making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy*.

Rolando, S., 2017.

*Brand Milano. Atlante della Nuova Narrativa Identitaria*, Hoepli.

Sadowski, J., 2020. The Internet of Landlords: Digital Platforms and New Mechanisms of Rentier Capitalism, *Antipode*, DOI: 10.1111/anti.12595.

Ward, C., Aalbers, M., 2016.

‘The shitty rent business’: what’s the point of land rent theory, Virtual special issue editorial essay, *Urban Studies*, Vol. 52, Issue 9.