



Associazione
Lombarda
del Turismo
in appartamento



ANALISI COMPARTO EXTRA ALBERGHIERO OVER VIEW 2022/2023

(febbraio 2023)

Mercato delle seconde case



550.000 immobili destinati ad affitto breve
(Elaborazione dati Istat 2021)

650.000 locazioni brevi nel 2021
(Scenari Immobiliari)

Mercato degli affitti brevi



3,1 mld euro valore transato online comparto extralberghiero
(Osservatorio Digitale Politecnico Milano, 2021)

La domanda ha sorpassato il livello pre-pandemia

Notti prenotate -, Italia nel 2019, 2020, 2021, & 2022

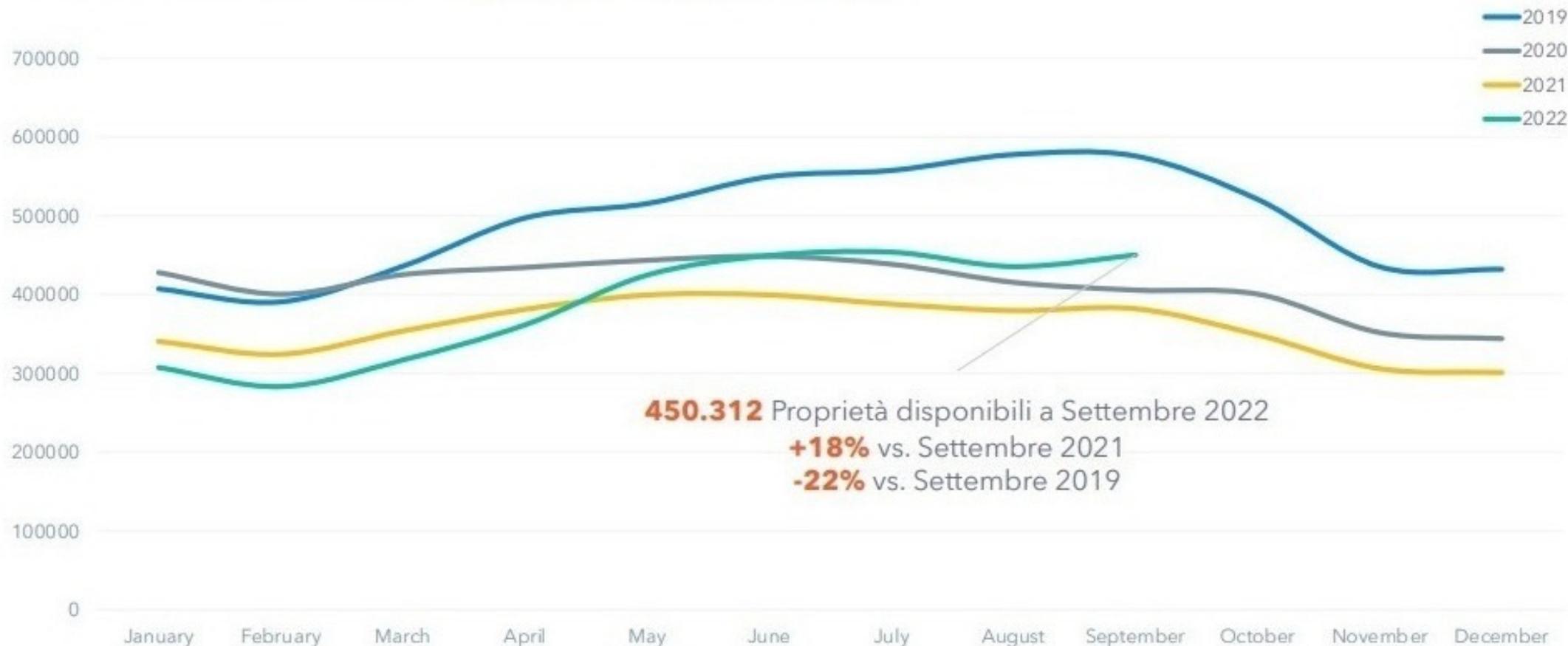


FOCUS ITALIA

AIRDNA

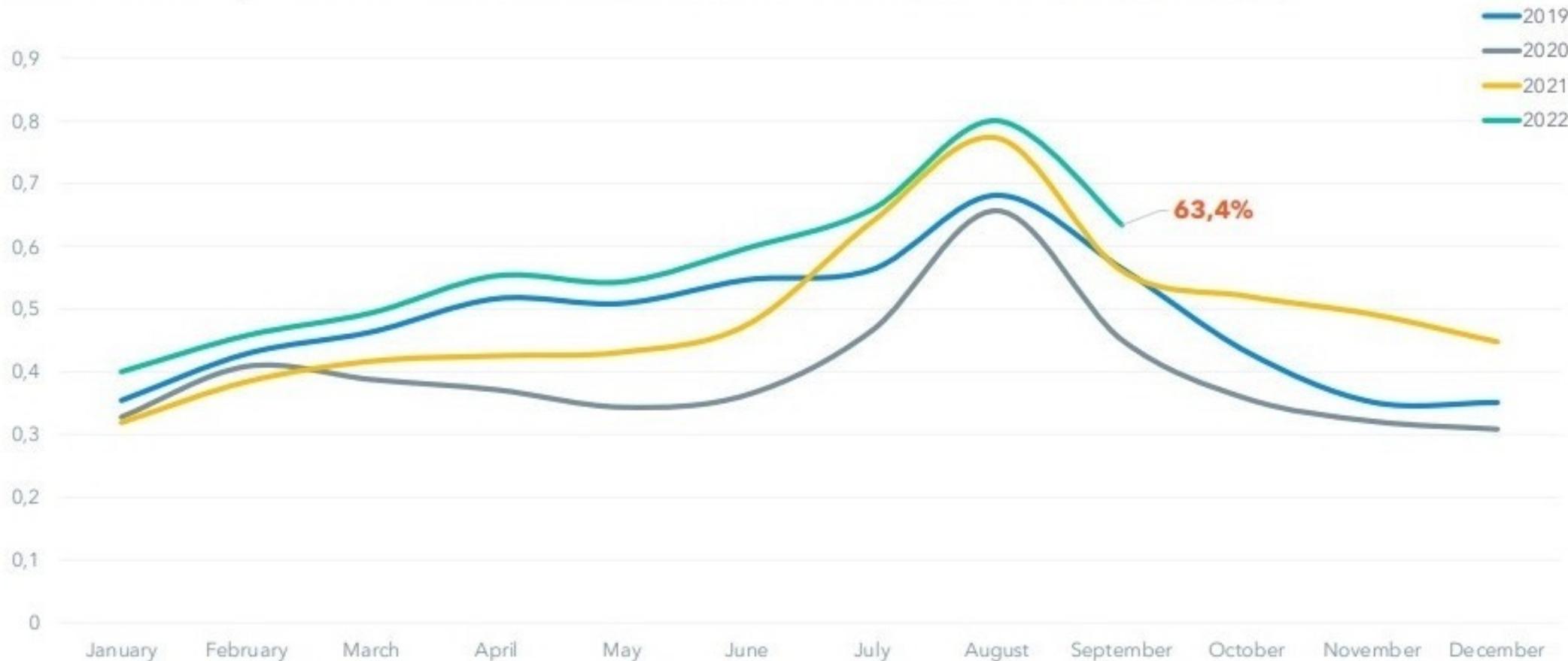
L'offerta rimane inferiore del 22% rispetto al 2019

Proprietà disponibili - Italia nel 2019, 2020, 2021, & 2022



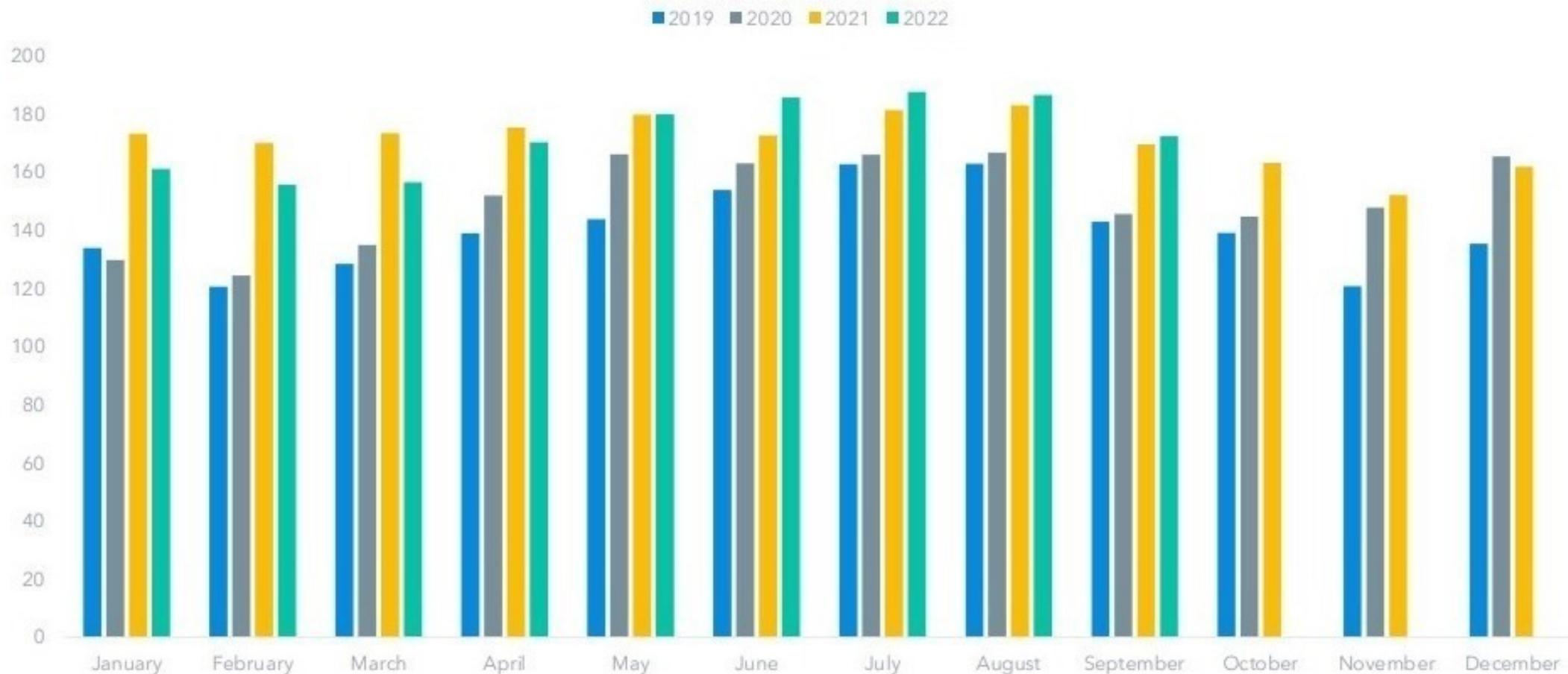
L'occupazione raggiunge il record nel mese di Settembre 2022

Grafico dell'occupazione dei Short-term Rentals in Italia nel 2019, 2020, 2021, & 2022



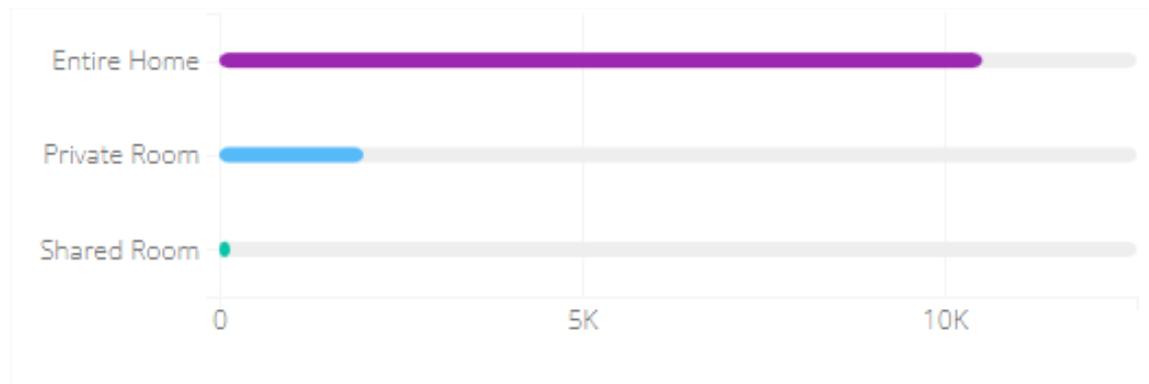
L'aumento della domanda genera un aumento delle tariffe

Tariffa Media Giornaliera (USD) - Italia nel 2019, 2020, 2021, & 2022



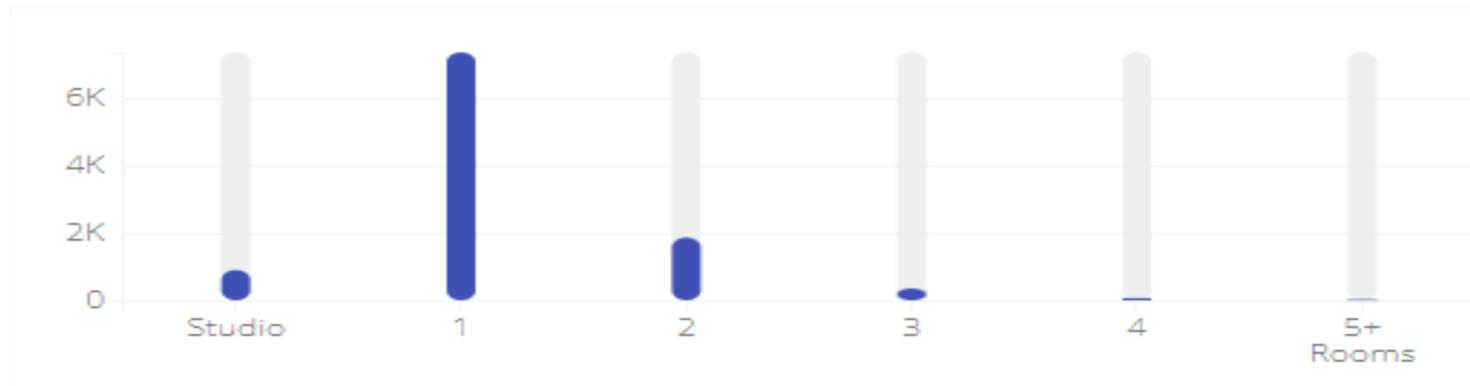
1. COMPOSIZIONE COMPARTO EXTRA ALBERGHIERO 2022

- Aggiornamento della composizione delle strutture extra ricettive commercializzate sulla città di Milano al mese di Dicembre 2022:
 - *Intero Appartamento: n. 10.584 pari al 84% del totale*
 - *Stanze private: n. 1.928 pari al 15% del totale*
 - *Camere condivise: n. 139 pari al 1% del totale*



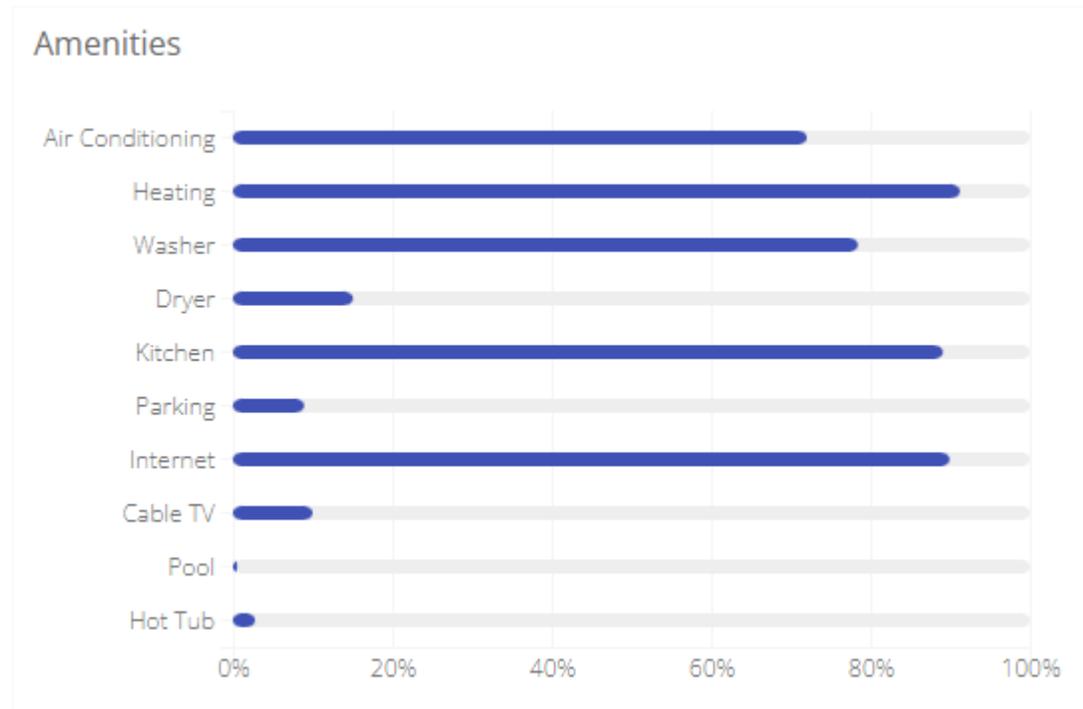
2. DETTAGLIO RENTAL SIZE DICEMBRE 2022

- Il grafico mostra le tipologie/soluzioni acquistate nel mese di Settembre:
 - *Soluzione Studio: n. 884 pari al 8% del totale;*
 - *Soluzione con 1 camera da letto: n. 8.373 pari al 73% del totale;*
 - *Soluzione con 2 camere da letto: n. 1.835 pari al 16% del totale;*
 - *Soluzione con 3 camere da letto: n. 354 pari al 3% del totale;*
 - *Soluzione con 4 camere da letto: n. 64 pari circa al 1% del totale;*
 - *Soluzione con 5 camere da letto: n. 24 che ricoprono la percentuale mancante;*



3. DETTAGLIO AMENITIES PROPERTY

- Air Conditioning: 71%
- Heating: 86%
- Washer: 79%
- Dryer: 15%
- Kitchen: 89%
- Parking: 9%
- Internet: 88%
- Cable Tv: 9%
- Pool: 1%
- Hot Tub: 3%



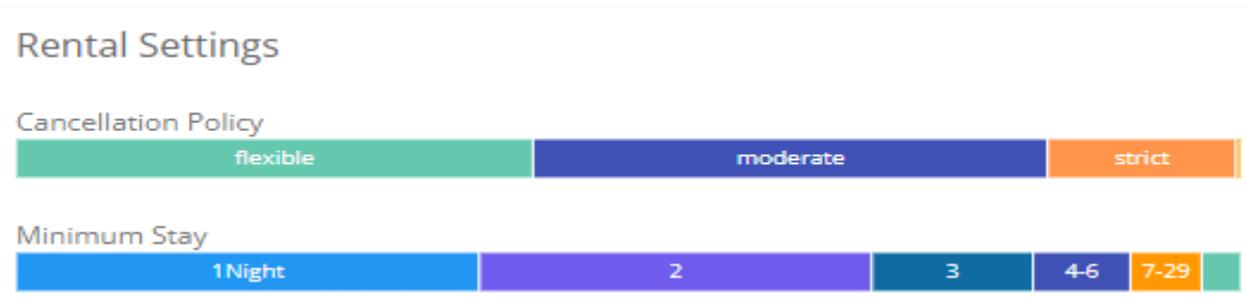
4. DETTAGLIO CANCEL POLICY E SOGGIORNO MEDIO

- **Cancel Policy:**

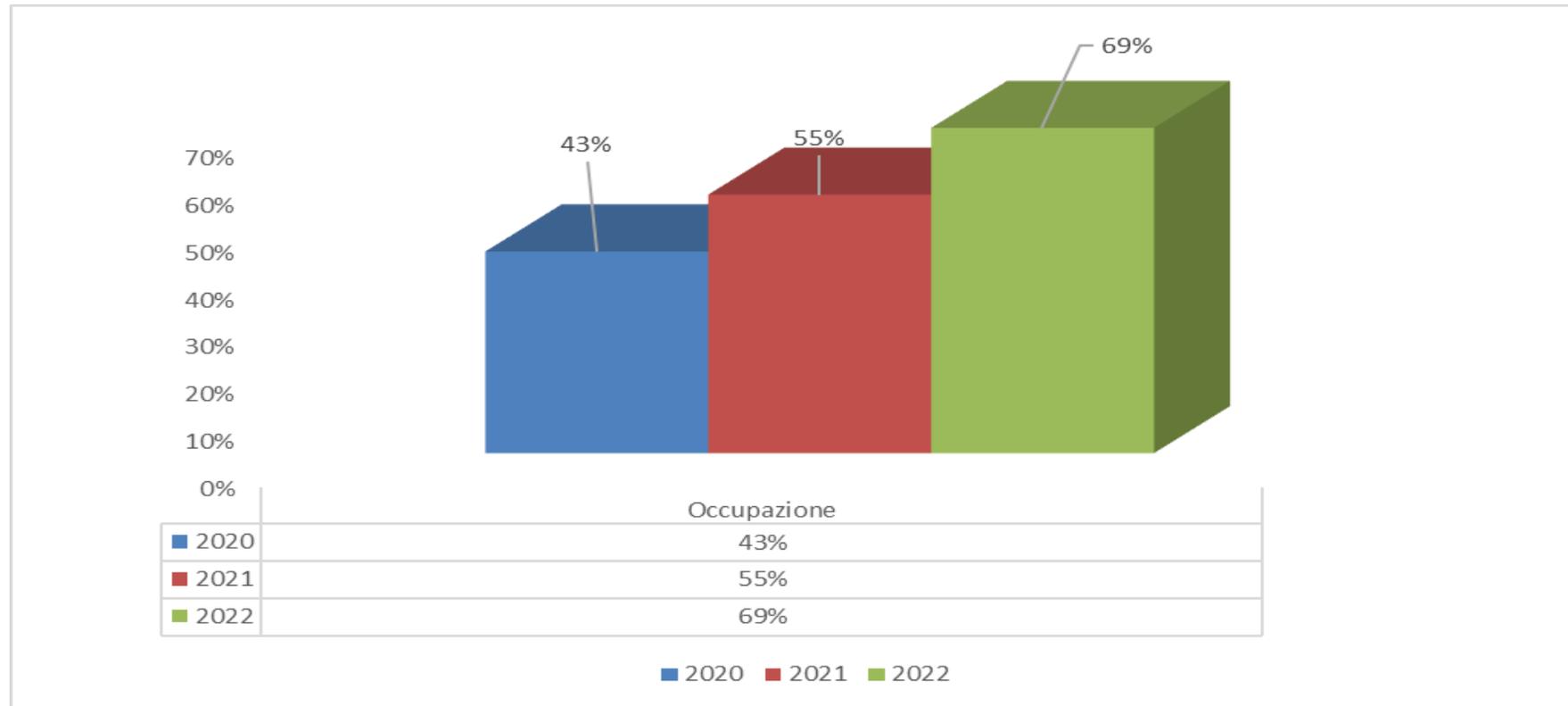
La maggior parte delle Strutture (86%) applicano delle politiche di cancellazione flessibili/moderate, mentre il restante 14% applicano delle condizioni restrittive;

- **Minimum Stay:**

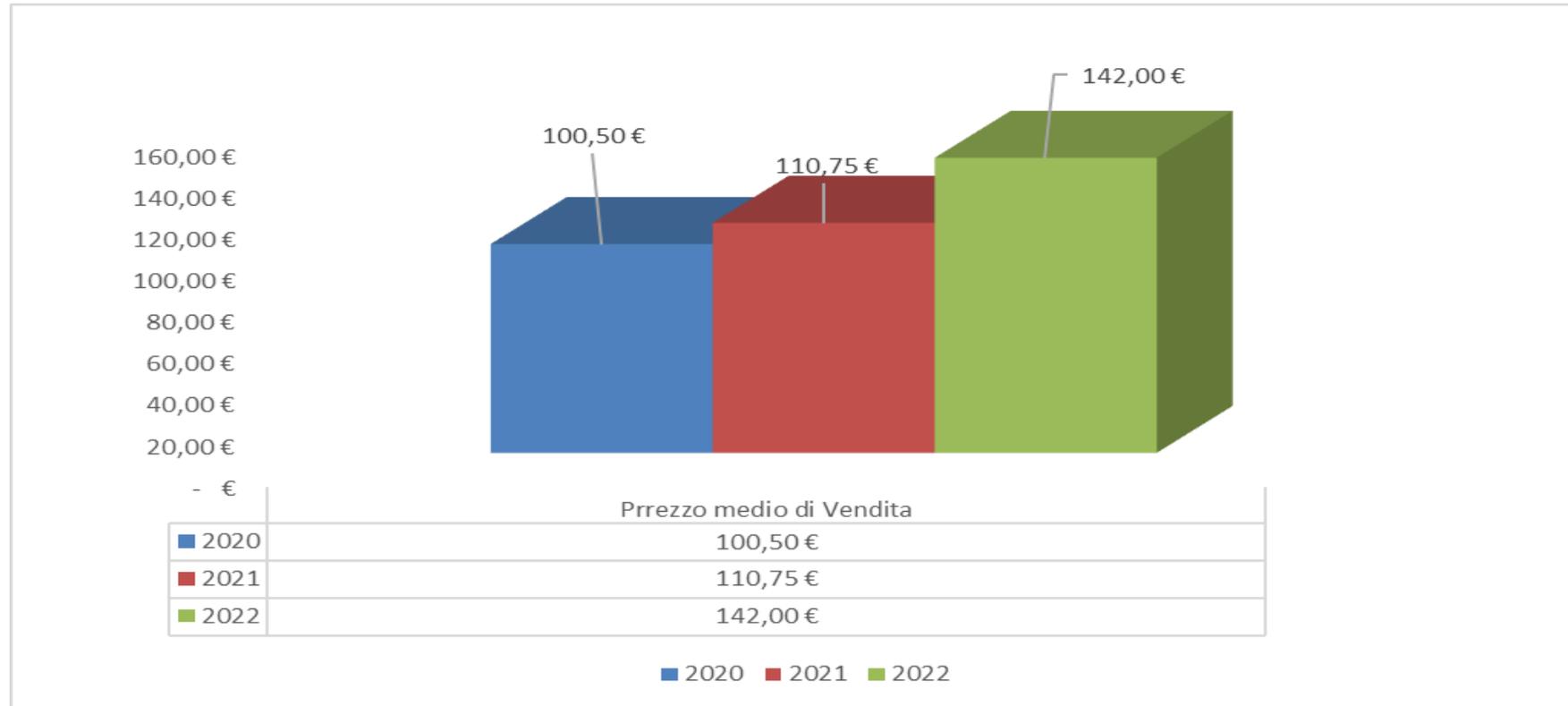
- Il 37% delle strutture non applica min. stay;
- Il 32% delle strutture applica min. stay di 2 notti;
- Il 14% delle strutture applica un min. stay di 3 notti;
- Il 8% delle strutture applica un min. stay di 4-6 notti;
- Il 6% delle strutture applica un min stay da 7 -29gg;
- Il restante 3% delle strutture applica un min stay di +30gg



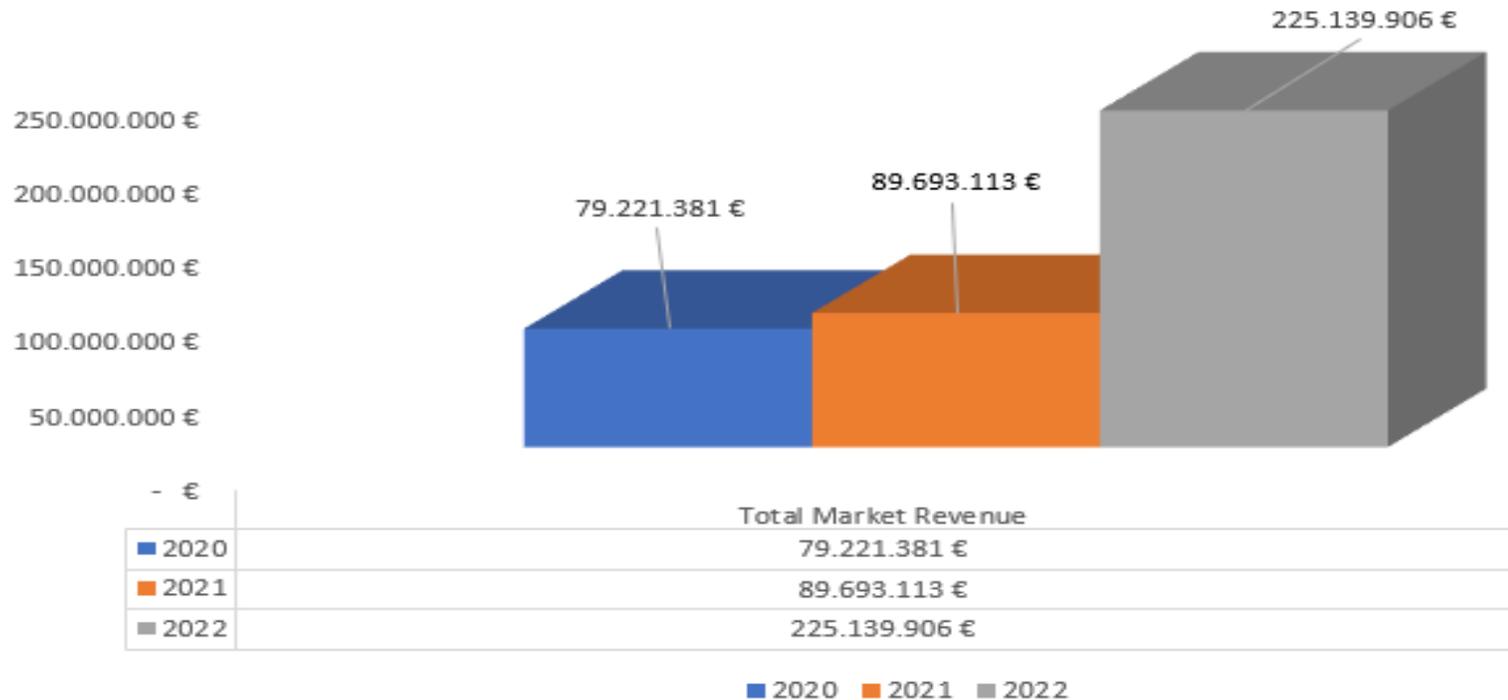
5. CONFRONTO PERCENTUALE OCCUPAZIONE RALIZZATA 2020-2021-2022



6. CONFRONTO PREZZO MEDIO DI VENDITA APPLICATO 2020-2021-2022

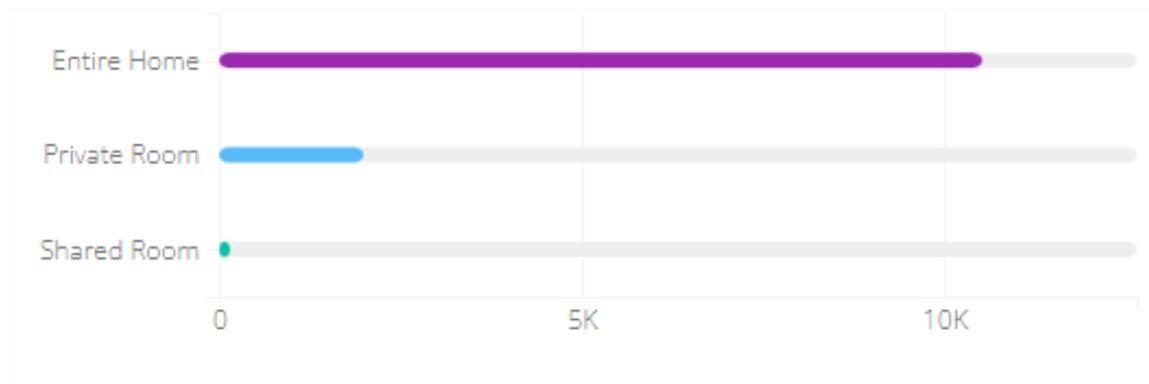


7. CONFRONTO TOTAL MARKET REVENUE REALIZZATO 2020-2021-2022



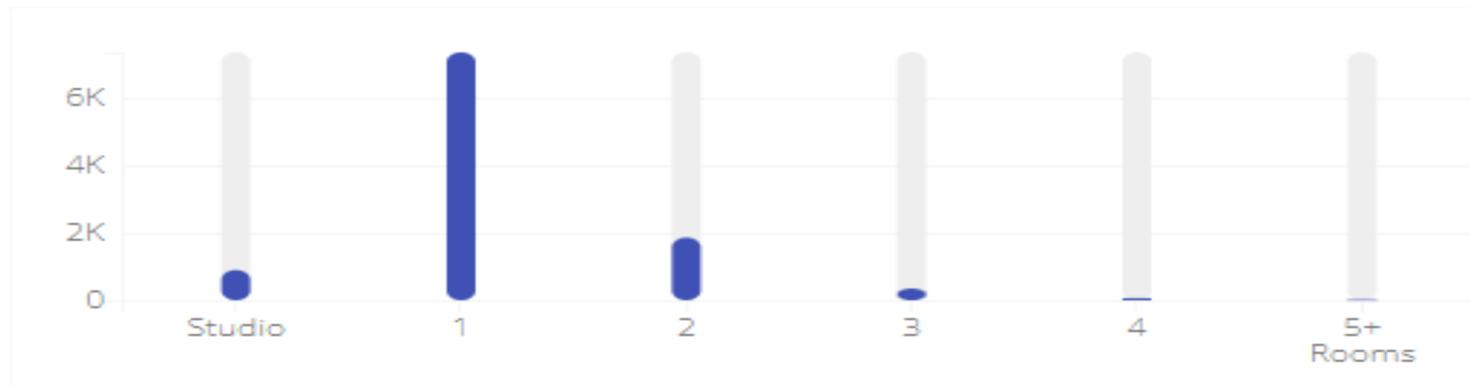
8. COMPOSIZIONE COMPARTO EXTRA ALBERGHIERO 2023

- Aggiornamento della composizione delle strutture extra ricettive commercializzate sulla città di Milano al mese di Gennaio 2023:
 - *Intero Appartamento: n. 10.912 pari al 84% del totale*
 - *Stanze private: n. 1.904 pari al 15% del totale*
 - *Camere condivise: n. 137 pari al 1% del totale*



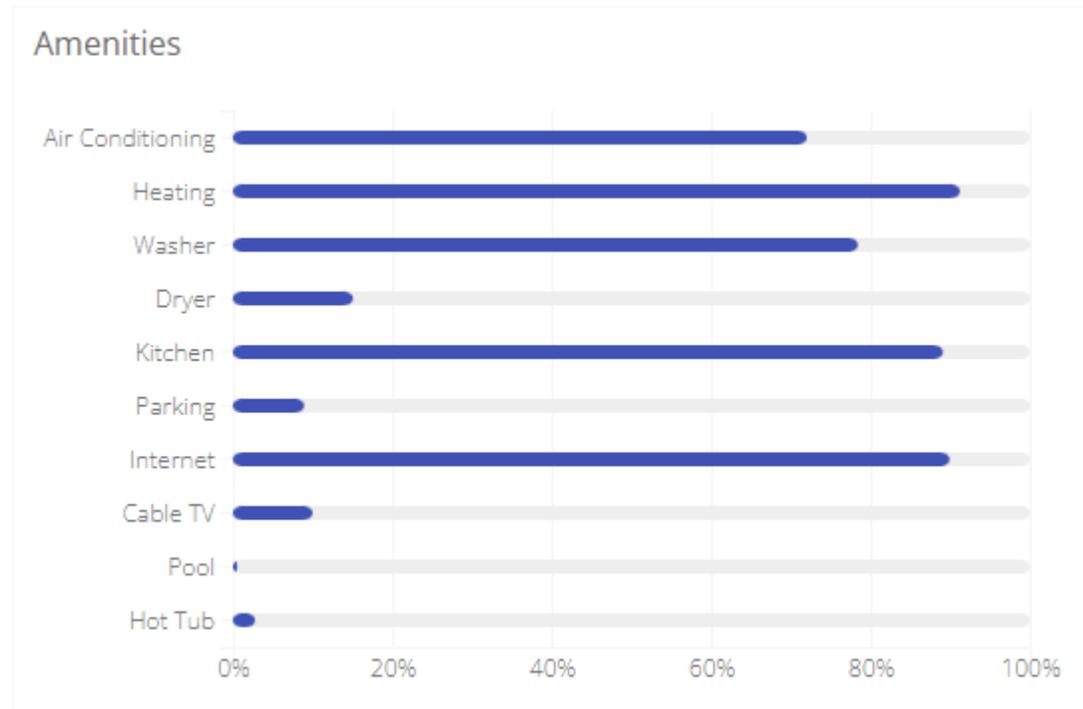
9. DETTAGLIO RENTAL SIZE

- Il grafico mostra le tipologie/soluzioni acquistate nel mese di Settembre:
 - *Soluzione Studio: n. 872 pari al 8% del totale;*
 - *Soluzione con 1 camera da letto: n. 7.651 pari al 70% del totale;*
 - *Soluzione con 2 camere da letto: n. 1.927 pari al 18% del totale;*
 - *Soluzione con 3 camere da letto: n. 366 pari al 3% del totale;*
 - *Soluzione con 4 camere da letto: n. 68 pari circa al 1% del totale;*
 - *Soluzione con 5 camere da letto: n. 28 che ricoprono la percentuale mancante;*



10. DETTAGLIO AMENITIES OFFERTE DALLE PROPERTY

- Air Conditioning: 75%
- Heating: 90%
- Washer: 81%
- Dryer: 16%
- Kitchen: 90%
- Parking: 10%
- Internet: 92%
- Cable Tv: 13%
- Pool: 1%
- Hot Tub: 3%



11. DETTAGLIO CANCEL POLICY E SOGGIORNO MEDIO

- **Cancel Policy:**

La maggior parte delle Strutture (85%) applicano delle politiche di cancellazione flessibili/moderate, mentre il restante 15% applicano delle condizioni restrittive;

- **Minimum Stay:**

- Il 38% delle strutture non applica min. stay;
- Il 33% delle strutture applica min. stay di 2 notti;
- Il 13% delle strutture applica un min. stay di 3 notti;
- Il 8% delle strutture applica un min. stay di 4-6 notti;
- Il 5% delle strutture applica un min stay da 7 -29gg;
- Il restante 3% delle strutture applica un min stay di +30gg

Rental Settings

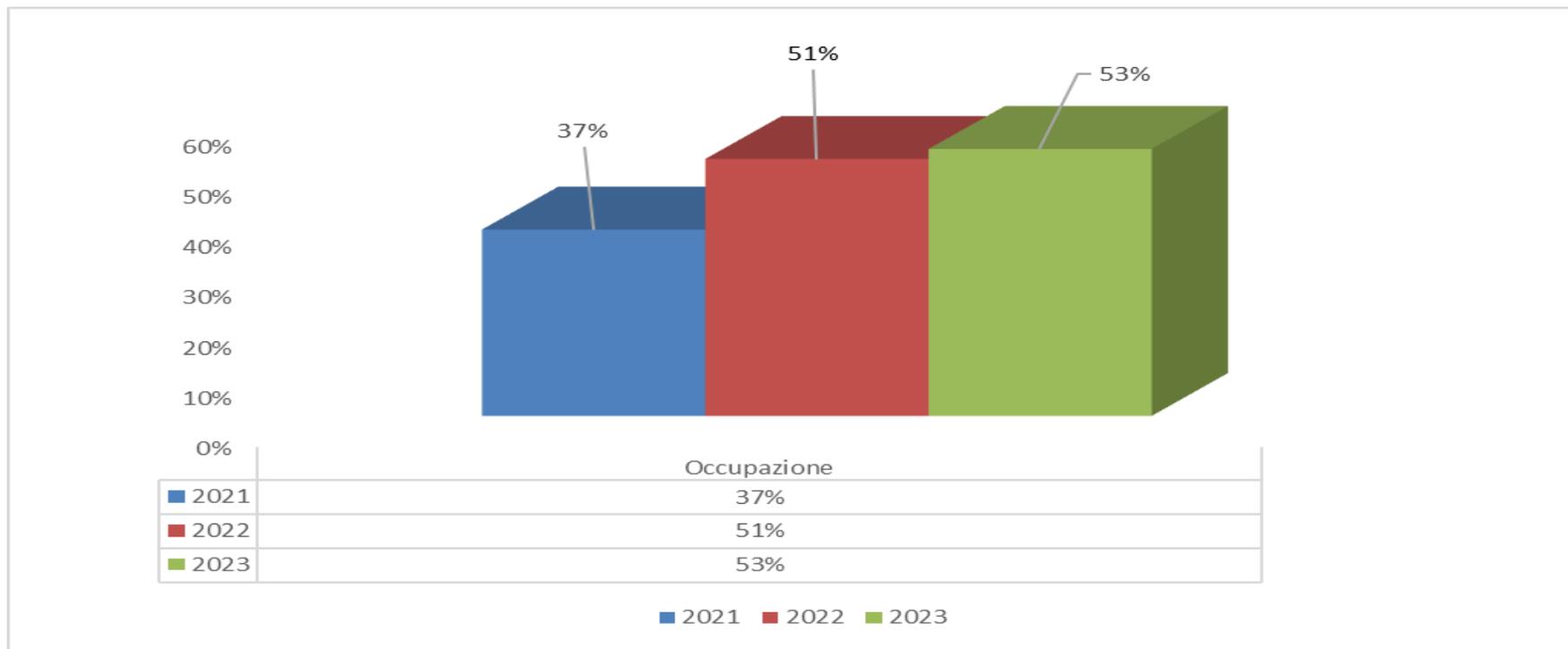
Cancellation Policy



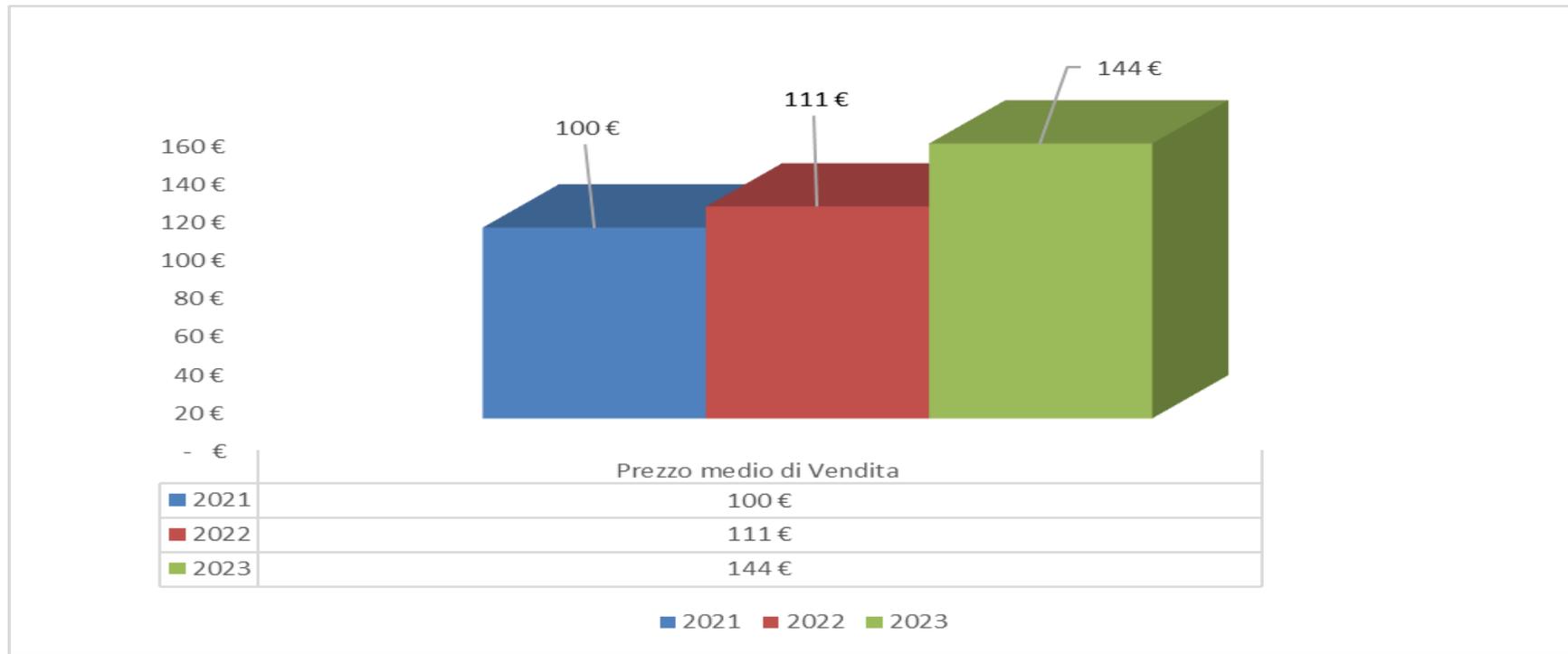
Minimum Stay



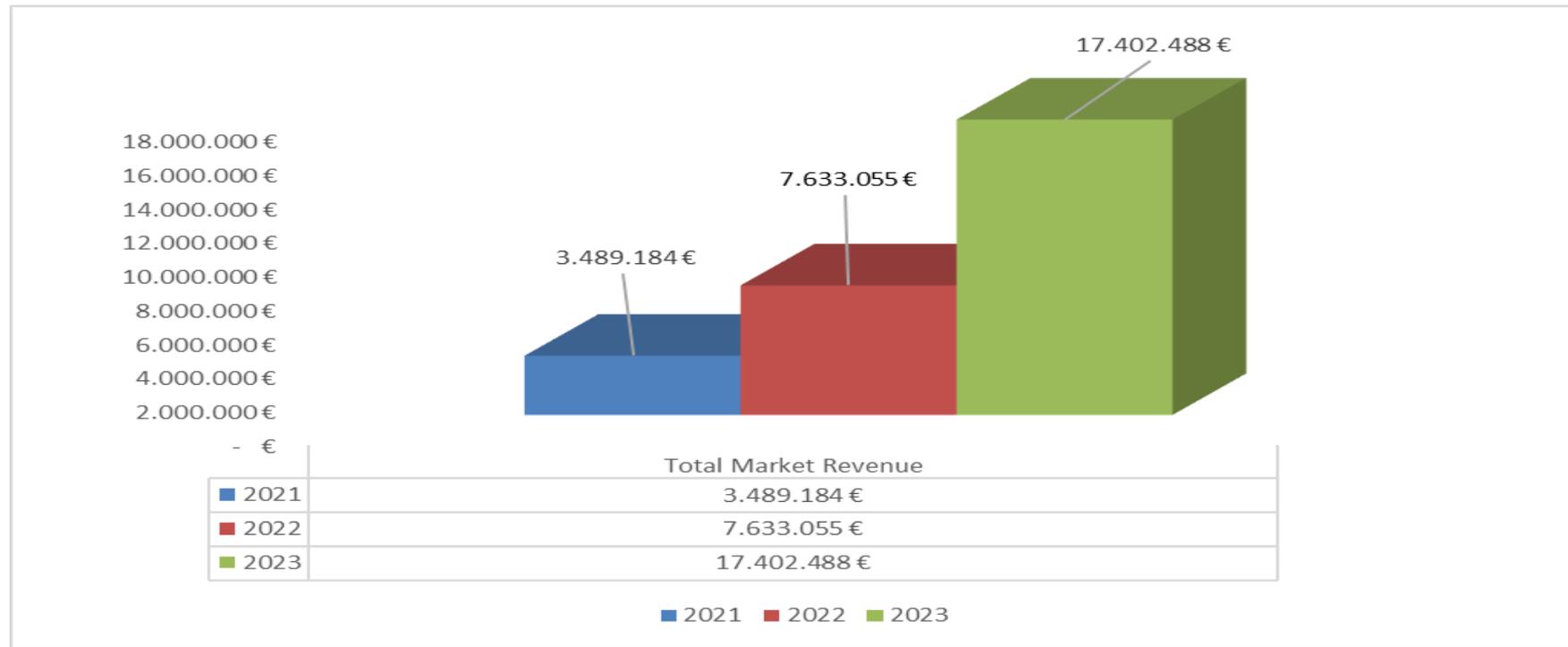
12. CONFRONTO PERCENTUALE OCCUPAZIONE RALIZZATA GENNAIO 2021-2022-2023



13. CONFRONTO PREZZO MEDIO DI VENDITA APPLICATO GENNAIO 2020-2021-2022



14. CONFRONTO TOTAL MARKET REVENUE REALIZZATO GENNAIO 2020-2021-2022



15. DATI OTB 2023 : TREND PRENOTAZIONI PERIODO FEBBRAIO - AGOSTO

Dal grafico, che mostra l'andamento delle prenotazioni future ricevute, si può notare che:

- Milano conferma la sua vocazione leisure, infatti i picchi che evidenziati sono weekend (ven-sab) e festività come la pasqua
- Ad Aprile 2023 il picco evidenziato riguarda il Salone del Mobile 2023 (18-23 Aprile)



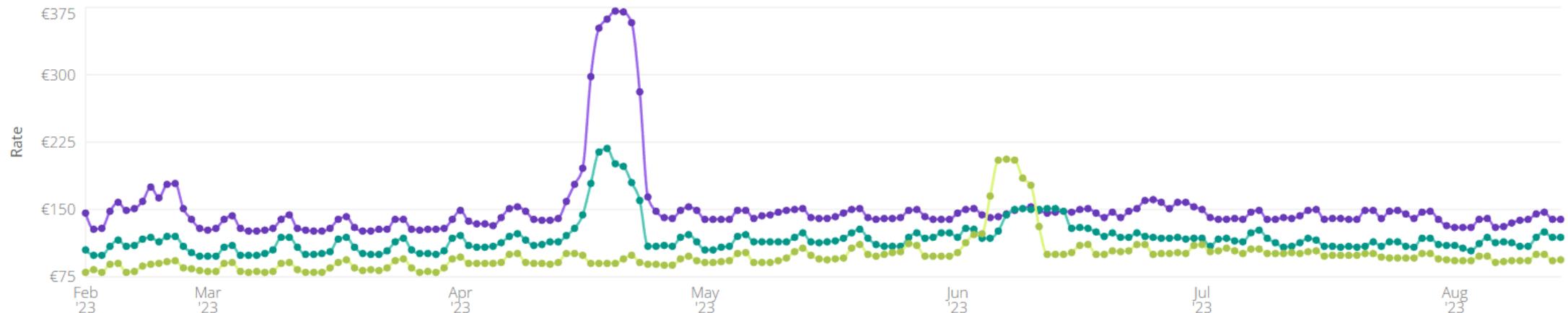
16. DATI OTB 2023 : PREZZO MEDIO DI VENDITA PERIODO FEBBRAIO - AGOSTO

Dal grafico si evince un incremento elevato del prezzo medio di vendita su tutti i mesi rispetto all'anno precedente, anche se poi la tariffa media convertita è più bassa del 10/20%. (Linea viola vs Linea verde acqua), ad eccezione del periodo 7-12 giugno dove nel 2022 si è tenuto il Salone del Mobile.

Resta comunque un incremento della tariffa prenotata rispetto all'anno precedente (Linea verde acqua vs Linea verde ultima in basso).

Sicuramente l'applicazione di una tariffa di vendita più alta è dovuta all'incremento applicato per contrastare il rincaro delle spese energetiche, ma anche ad una ripartenza del domanda su Milano

Available Rate Booked Rate Booked Rate Previous Year





Associazione
Lombarda
del Turismo
in appartamento

Corso Venezia 47 - 20121 - MILANO
Tel 027750696 / Fax 027750409
rescasa@unione.milano.it