Le 10 regole per guadagnare con gli affitti brevi

CleanBnB, startup italiana nel settore della gestione degli affitti brevi, ha stilato un elenco di 10 regole d’oro per guadagnare con il proprio appartamento, eccole:

1) Conoscere le regole

Conoscere e comprendere le normative che regolano questo settore in continua evoluzione è essenziale. Un buon punto di partenza potrebbe essere la lettura del Codice Civile, la parte che tratta la disciplina delle locazioni, in particolare quelle degli immobili per finalità turistiche. A seconda della località, è necessario conoscere le leggi regionali e i regolamenti comunali che regolano il settore, e procedere con gli adempimenti burocratici richiesti, come la registrazione in questura dei dati degli ospiti e la tassa di soggiorno. Bisogna sempre essere aggiornati, perché normative e regolamenti spesso sono oggetto di modifiche. Non si può affrontare l’argomento con leggerezza, perché il rischio di incorrere in sanzioni è elevato e la normativa è in continua evoluzione.

2) Ottenere la massima visibilità

Per ottenere il massimo guadagno da un affitto breve è fondamentale essere presenti con il proprio annuncio sui principali siti del settore (AirBnB, Booking, HomeAway e molti altri). La presenza su questi canali però non è sufficiente,bisogna essere ai primi posti nelle ricerche. Perché ciò accada, bisogna caricare annunci in più lingue, con ampie descrizioni e foto professionali. Un altro aspetto importante, quando si è presenti su più siti contemporaneamente, è la sincronizzazione del calendario sul quale sono aggiornate le date disponibili. Senza dimenticare l’importanza dei canali offline: accordi con operatori del settore turistico, con le aziende, con strutture sanitarie e università, risultano essenziali soprattutto per quelle zone più sensibili alle variazioni stagionali.

3) Scattare foto professionali

Sono la prima cosa che cattura lo sguardo di chi visita un sito di annunci. Per questo devono essere di livello professionale. Nella maggior parte dei casi, le foto determinano l’interesse del potenziale ospite per un annuncio piuttosto che un altro, e lo convincono a considerare gli altri aspetti: posizione, tariffa,

etc. È un dato di fatto che gli annunci con foto professionali ottengono posizioni migliori nei risultati di ricerca. Oltre che ben curate, le foto devono mostrare tutte le stanze e cogliere l'appartamento da diverse posizioni. Bisogna essere chiari e non nascondere eventuali difetti, che l'ospite scoprirà durante il soggiorno e non mancherà di riportare in una recensione negativa. Caricare scatti fatti con il proprio smartphone non è sempre la scelta migliore.

4) Gestione dinamica delle tariffe

Inutile dire che la tariffa deve essere competitiva, ma deve anche essere congrua con il mercato e con il pubblico che si vuole attirare. Per stabilire un prezzo competitivo è necessario verificare non solo gli annunci degli altri appartamenti simili presenti nella stessa area, ma anche i prezzi degli alberghi. Per massimizzare gli introiti, è molto importante che il prezzo vari non solo in base alla stagione, ma anche allo svolgimento d'importanti manifestazioni che si tengono in quell'area. È altresì importante stabilire una tariffa minima, da applicare durante la bassa stagione, che permetta di coprire i costi di gestione assicurando al proprietario comunque un buon rendimento. Si tratta quindi di un lavoro di ricerca, di strategia e di tattica, che occorre perfezionare giorno per giorno.

5) Descrivere l'appartamento in modo obiettivo

Occorre mettersi nei panni del potenziale ospite facendo una lista di tutte quelle informazioni che desidererebbe conoscere prima di prenotare. Nella descrizione è giusto evidenziare ciò che rende l'appartamento unico e tutti gli aspetti positivi, ma è fondamentale che la descrizione sia obiettiva e trasparente. Non bisogna promettere dotazioni che in realtà non ci sono, e riguardo la posizione, bisogna essere accurati: se l'appartamento affaccia su una via che di notte diviene il centro della movida della città, è necessario scriverlo, in modo che sarà preso in considerazione da ospiti che amano quel genere di situazioni, e non da persone che cercano la tranquillità e il silenzio. In questo modo si eviteranno delle cattive recensioni. Da non sottovalutare poi la necessità dotarsi di una descrizione multilingue.

6) Rispondere velocemente

Una volta inserito l'annuncio, bisogna gestire le richieste dei potenziali ospiti.La velocità con cui si risponde è un fattore chiave: rispondere entro 1 ora offre ottime possibilità di comparire nelle prime posizioni delle ricerche sui portali di affitti brevi. La regola di molti portali vuole che si debba rispondere almeno entro le 24 ore, e non è ammissibile farlo dopo qualche giorno o, addirittura, non rispondere. Se ciò accade, il rischio di essere penalizzati nelle ricerche è molto alto. Importante è anche il tono della risposta, che deve trasmettere un senso di gentilezza, disponibilità ed accoglienza,

e allo stesso tempo serietà e competenza.

7) Accogliere di persona

Sempre più spesso, soprattutto a chi abita in una grande città, si presenta la scena di una coppia di turisti fermi davanti a un portone con le proprie valigie, in attesa che qualcuno si presenti con le chiavi dell'appartamento che hanno affittato. Non è certo un bel modo di cominciare una vacanza. Occorre semprecontattare gli ospiti con dovuto anticipo rispetto all'arrivo, ed è doveroso farsi trovare sul posto. Nel caso (frequente) in cui ci sia un ritardo nell'arrivo degli ospiti, bisogna essere molto flessibili e venire incontro alle loro esigenze. Quando l'ospite entra nell'appartamento, dovrà trovare tutto in perfette condizioni, pulito e profumato. Lasciare una bottiglia d'acqua in frigo, soprattutto d'estate, è un gesto che non passa inosservato.

8) Pulire con attenzione

Quando un ospite termina il proprio soggiorno, l'appartamento va pulito accuratamente e preparato per il successivo. Le pulizie e il riordino vanno fatti con grande attenzione e non sono ammesse, per esempio, lenzuola stropicciate o la presenza di polvere sui soprammobili. L'ospite deve avere a disposizione asciugamani puliti, coperte, lenzuola, prodotti da bagno e tutto il necessario per godersi il soggiorno. L'ambiente che l'ospite trova deve rispecchiare quanto è stato visto e letto nella presentazione online. Un bagno sporco o la presenza di capelli nella doccia portano solo cattive recensioni e allontanano i futuri clienti.

9) Controllare eventuali danni

Quando termina il soggiorno, non solo è necessario recuperare le chiavi, ma è importante svolgere un attento controllo all'interno dell'appartamento per verificare che tutto sia in ordine, così da prepararsi per un nuovo ospite. Per non trovarsi ad affrontare spese impreviste è fondamentale assicurare l'appartamento contro eventuali danni causati dagli ospiti. A tale riguardo CleanBnB garantisce la copertura assicurativa al proprietario e lo tiene costantemente aggiornato con i report di gestione.

10) Ottenere ottime recensioni

Svolgere le attività su indicate con professionalità è il modo migliore per ottenere ottime recensioni da parte degli ospiti, feedback che condizionano in modo positivo le ricerche di appartamenti su siti come AirBnB, Booking, HomeAway e molti altri. Nel settore dell'home sharing, le buone recensioni fanno crescere la reputazione del proprietario, incidendo sul posizionamento dell'annuncio sui motori di

ricerca. L’obiettivo è di diventare quello che Airbnb definisce “Superhost”, in altre parole far parte di quella categoria di proprietari che hanno ricevuto una valutazione tramite recensione non inferiore a 4,8 stelle su 5, (oltre ad aver risposto entro 24 ore almeno nel 90% dei casi, ospitato almeno 10 soggiorni l’anno e aver effettuato zero cancellazioni). I Superhost di Airbnb guadagnano il 22% in più rispetto agli altri proprietari (dati interni a Airbnb).