Affitti brevi: ecco le città più redditizie

Presentato a Milano la scorsa settimana il **Terzo Osservatorio sugli Affitti a breve termine di Halldis**, società italiana leader nella locazione temporanea di immobili gestiti per conto dei proprietari e affittati per uso turistico ed esigenze di lavoro con circa 2.000 proprietà in Italia ed Europa. In questo studio, realizzato con cadenza semestrale, vengono analizzate le 4 maggiori località appartenenti al portafoglio Halldis: Milano (385 appartamenti), Roma (190), Firenze (250) e Bologna (140).
Secondo lo studio nel primo semestre 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nel settore degli Affitti a breve termine la redditività degli appartamenti è in aumento fino al 20% a Milano e fino al 12% a Roma, grazie all'incremento sia dei prezzi, sia del tasso di occupazione. Tiene Bologna che bilancia un calo dell'occupazione del 3% con un incremento dei prezzi del 4%. Firenze chiude la classifica dei rendimenti con un decremento del 2,97% come conseguenza del calo dei prezzi dovuto all'elevata competizione nel capoluogo toscano.
A Milano i primi 6 mesi di quest'anno si chiudono con una media di Occupancy dell'85,68%, in crescita di oltre il 10% rispetto allo stesso periodo del 2017. Invece, il fatturato generato per affitto (misurato tramite RevPAR - Revenue per Available Rental, che considera il prezzo medio giornaliero e il tasso di occupazione) risulta più alto nella zona del Quadrilatero della Moda (€ 197,62/giorno), che supera Duomo-Centro (€ 134,38) e Conciliazione-Cadorna (€ 118,24). Nello stesso periodo Roma riporta invece un tasso di saturazione del 69,25%, più alto di quasi il 5% rispetto al primo semestre 2017. Il RevPAR più alto si registra a Trevi (€ 97,08), seguito da Campo de' Fiori (€ 79,62) e Piazza di Spagna (€ 75,38).
Bologna presenta dati di occupazione e di RevPAR di segno opposto: in diminuzione l'occupazione del 3% ma in incremento del 3,99% dei prezzi medi, per un risultato di sintesi del RevPAR comunque positivo del 0,88%. Il quartiere bolognese con il rendimento più alto resta il centro (€ 79,35), molto distaccati tutti gli altri, se si considera che il secondo più redditizio è Saffi-Ospedale Maggiore con un RevPAR di € 47,50. Firenze registra, infine, una situazione speculare rispetto a Bologna, segnando un incremento del 2,32% sul tasso di occupazione ma con un calo più consistente dei prezzi medi, dovuto all'elevata disponibilità di immobili soprattutto di privati, che portano il RevPAR e quindi il rendimento degli immobili a registrare un calo dell'1,89%. A differenza di tutte le altre città, gli utenti di Firenze non premiano il Centro storico che ha un RevPAR di € 64, superato da Oltrarno € 67,67 e dalle case nelle zone non classificate che, solitamente di dimensioni importanti, arrivano a € 79.

Nell’arco del semestre preso in considerazione, le 4 città oggetto di analisi sono accomunate dal fatto che il mese con l’occupazione (e quindi il rendimento) più basso è gennaio. L’occupazione più alta a Milano è stata a febbraio (89,32%), a Roma (84,42%), Bologna (71,83%) e Firenze (78,02%) a maggio. In genere il tasso di saturazione risente di eventi fieristici (Fashion Week a Milano) e culturali (Maggio Fiorentino).

“Questa terza edizione dell’Osservatorio Halldis sugli Affitti a breve termine – afferma **Antonio Rainò**, Responsabile Marketing Halldis nonché curatore dell’Osservatorio - costituisce un traguardo importante per la nostra azienda: si consolida ulteriormente questa ricerca che continua a essere l’unico osservatorio economico dedicato a questo settore. Quest’anno, inoltre, l’Osservatorio si arricchisce dei dati sulla redditività che dimostrano quanto sia ancora vitale questo mercato sia sul fronte della domanda, sia dell’offerta”.

“In questa terza edizione – sostiene **Alberto Melgrati**, CEO Halldis - con la sezione dedicata ai rendimenti, l’Osservatorio dimostra che il settore delle locazioni brevi è ancora in crescita e rappresenta sia per gli investitori istituzionali sia per i privati, oltre che una fonte di reddito, la soluzione a problemi gestionali e burocratici. La crescita si conferma da almeno 10 anni senza rallentamenti, ma riflette il medesimo trend rilevato a livello globale sulla domanda di ospitalità nelle case. Il settore Home Rental si è ormai consolidato come un bisogno diffuso, radicato e pervasivo, e costituisce ancora oggi la dimensione più innovativa e brillante del settore real estate”.

“L’affitto breve – conclude **Vincenzo Cella**, Managing Director Halldis - rappresenta una grande opportunità per gli italiani proprio per la loro natura di proprietari di immobili che, spesso, hanno più di un’unica casa di proprietà. Questa tipologia di affitto consente di incrementare il ritorno sull’investimento portando il rendimento dell’immobile fino al 7%, o comunque nella maggior parte dei casi, permette di coprire i costi che un immobile genera anche se inutilizzato. Grazie all’affitto a breve termine, un appartamento può anche trasformarsi in una struttura ricettiva, e quindi diventare un’importante fonte di reddito per i proprietari. Anche il Legislatore asseconda tale tendenza. Il 15 giugno 2017 è stata approvata dal Parlamento la normativa italiana che regola gli aspetti fiscali dell’affitto a breve termine, con l’introduzione della cedolare secca (l’imposta speciale che sostituisce l’Irpef e l’imposta di registro) al 21%. Grazie alla nuova normativa, i proprietari non dovranno più preoccuparsi dell’adempimento fiscale in quanto la quota sarà interamente a carico dei gestori.”