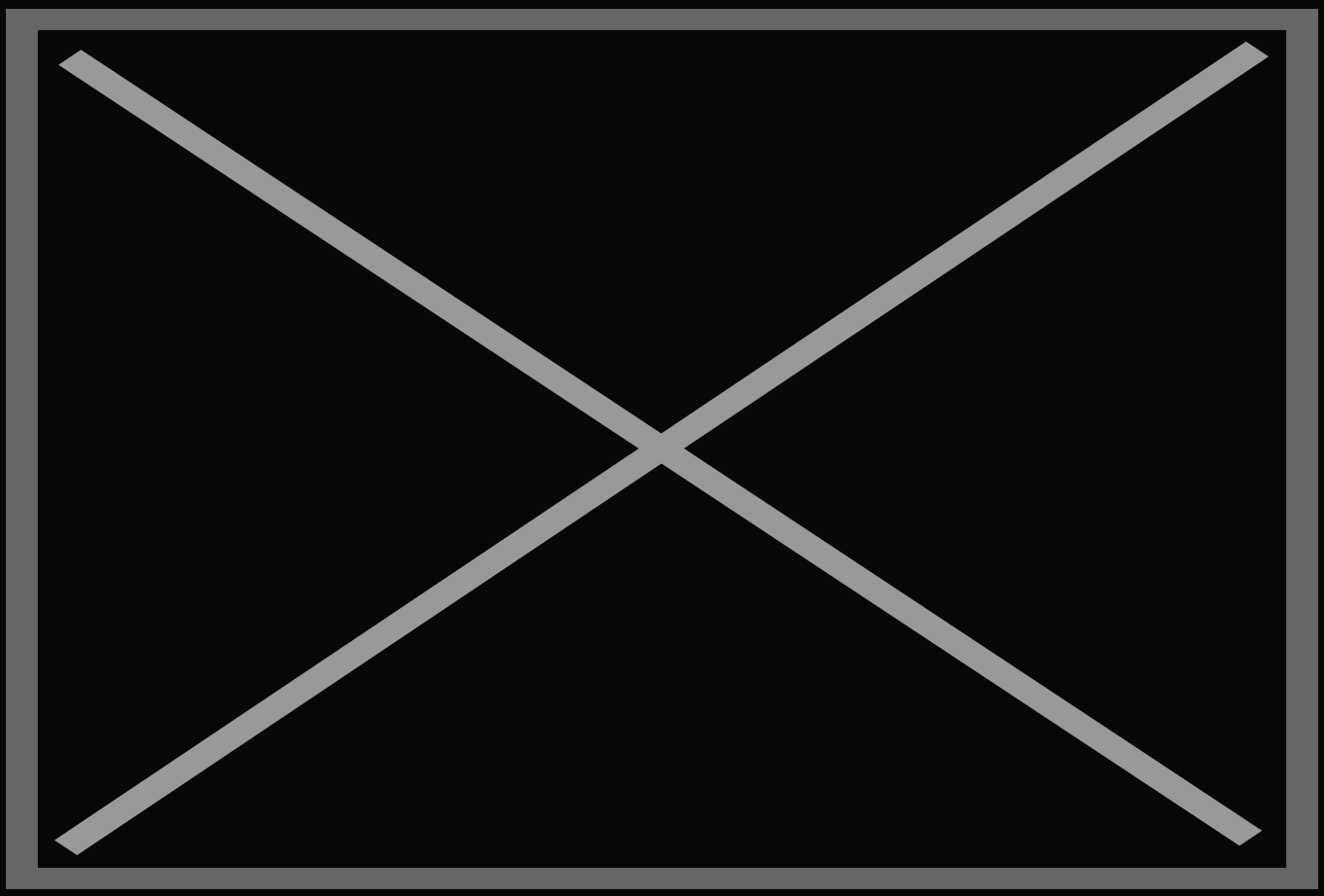
Case study: perché investire nell'home staging per l'extralberghiero

La casa è oggi sempre più, per molti italiani, una vera e propria fonte di reddito, sia in maniera diretta sia indiretta. La crescita esponenziale degli affitti brevi è legata principalmente all’affitto turistico, una modalità fruttuosa per mettere a reddito le seconde case, in un momento ancora incerto del settore immobiliare. Vediamo il caso specifico di un appartamento romano, DeLeva23, che è stato oggetto di un intervento di home staging per la microricettività a cura di MOKAarchilab (Monica Fraschetti - Claudia Giusteschi) e STAGERO’ (Roberta Anfora), entrambe membri dell’Associazione Nazionale Home Staging Lovers, affiancate da Stefano Crema, gestore di “La mia casa vacanze” (www.lamiacasavacanze.com) che si occupa della gestione di tutta l’attività collegata al funzionamento e all’andamento dell’immobile adibito a locazione turistica extralberghiera.

LO STUDIO

Dai dati forniti dal Comune di Roma si rileva un incremento delle strutture ricettive. In particolare, il dato significativo è che nello stesso periodo in cui negli alberghi i posti letto sono aumentati di pochi punti percentuale, le strutture ricettive extra alberghiere hanno avuto un aumento significativo (tra affittacamere, B&B, Case per ferie e Case per Vacanze).



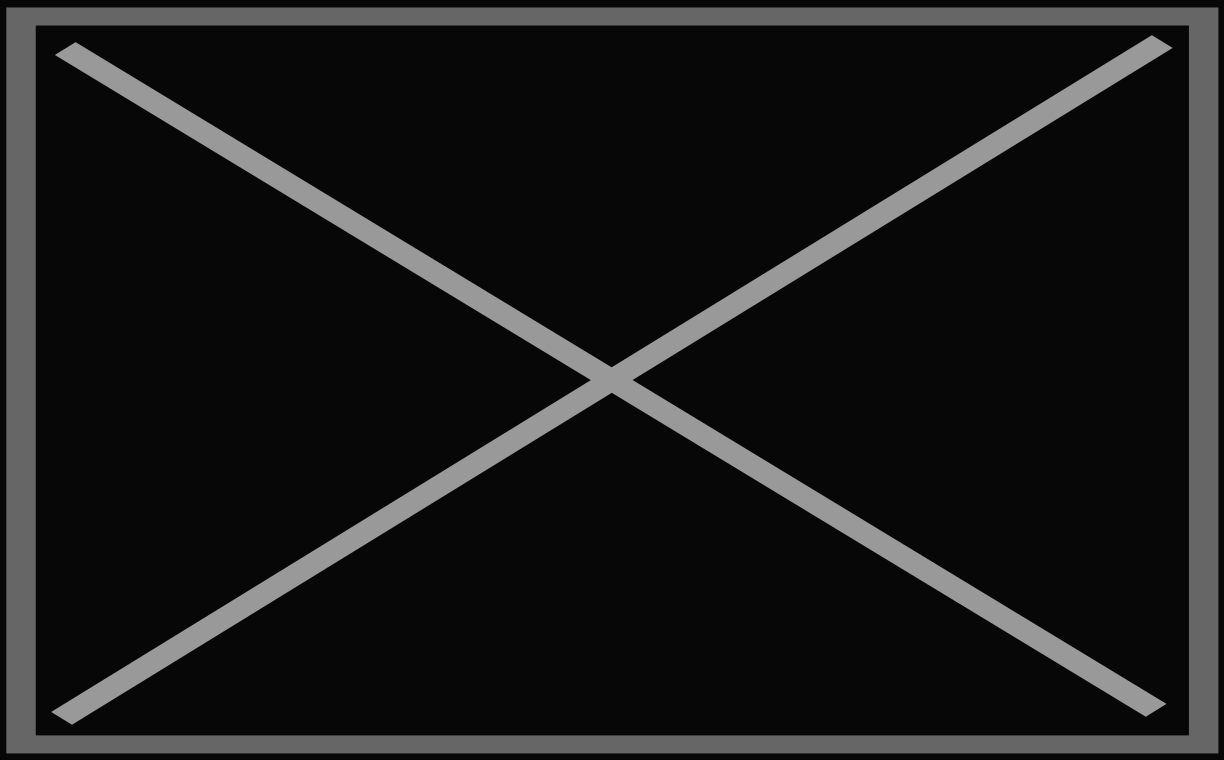
L’abitazione - oggetto di intervento - era stata gestita fino alla metà del 2017 con affitto tradizionale, fin quando le proprietarie hanno ipotizzato di mettere a reddito il loro bene in modo un po’ meno usuale. Preventivamente è stata redatta una relazione di profittabilità dell’immobile, da cui erano stati estrapolati dei valori di stima, che ipotizzavano un investimento minimo iniziale pari a circa € 41.550 (Tipologia: Locazione Turistica). Stimati dei costi (da ripartire in assicurazione RC, servizio fotografico diretto o tramite Home Stager, Committment Fee LMCV), ne derivava una previsione di ricavi lordi a regime pari a circa €18.800 annui, ovvero € 1.566 al mese (di media). Il costo annuo della commissione de LMCV per la gestione Full Service sarebbe stata pari al 20%, ovvero €3.760,00. Da qui i ricavi netti annui, previsti ante-tassazione per il proprietario si stimavano pari a €15.040,00 (media mensile: €1.253,00).

La strategia di accesso al mercato è stata proposta ipotizzando i prezzi di partenza stabiliti leggermente più bassi (intorno a -15%, ovvero circa -€12,00) per il periodo di start pari a 3/6 mesi, in modo da acquisire visibilità e fatturato iniziale e aumentare il ranking della proprietà sui diversi portali. Gradualmente verrà aumenta la quotazione del prezzo per notte, per arrivare prima a prezzi a regime e successivamente valutare un aumento compatibile con i flussi stagionali.

IL PROGETTO DI HOME STAGING

Spiegano **Monica Fraschetti** (Moka - mokaarchilab.it) e Roberta Anfora (Stagerô - www.stagero.com): “L’appartamento era un po’ datato e, volendo contenere i costi, abbiamo eseguito

una ristrutturazione parziale. Abbiamo rifatto bagno e cucina, dando agli ambienti un look più moderno, essenziale e fresco. Ci siamo occupate di tutto il processo, dalla progettazione alla direzione lavori, fino alla scelta dei materiali, l'allestimento e la fotografia.
Abbiamo provveduto, per conto dei clienti, all'acquisto di tutti i materiali, elettrodomestici, attrezzatura tecnica e quanto occorrente per consegnare l'appartamento funzionante a chi lo avrebbe dovuto gestire. Abbiamo fatto un lavoro "su misura" definendo il progetto in base alla naturale inclinazione dei luoghi e dei suoi possibili abitanti, con attenzione alla compatibilità ambientale ed al budget programmato".



I RISULTATI

La casa (chiamata DeLeva23), gestita da "La mia casa vacanze", ha subito ottenuto notevoli consensi. Secondo i dati dati forniti dall'host alla prima metà di agosto 2018, il tasso di occupazione a giugno 2018 è stato del 93%, con 5,5 giorni di lunghezza media del soggiorno.
Dopo la pubblicazione dell'annuncio sul sito di Airbnb (www.airbnb.it/rooms/24506267), avvenuta nel mese di giugno, e la trasformazione in SuperHost, il tasso di occupazione relativo al mese di settembre 2018 è stato pari al 96%.