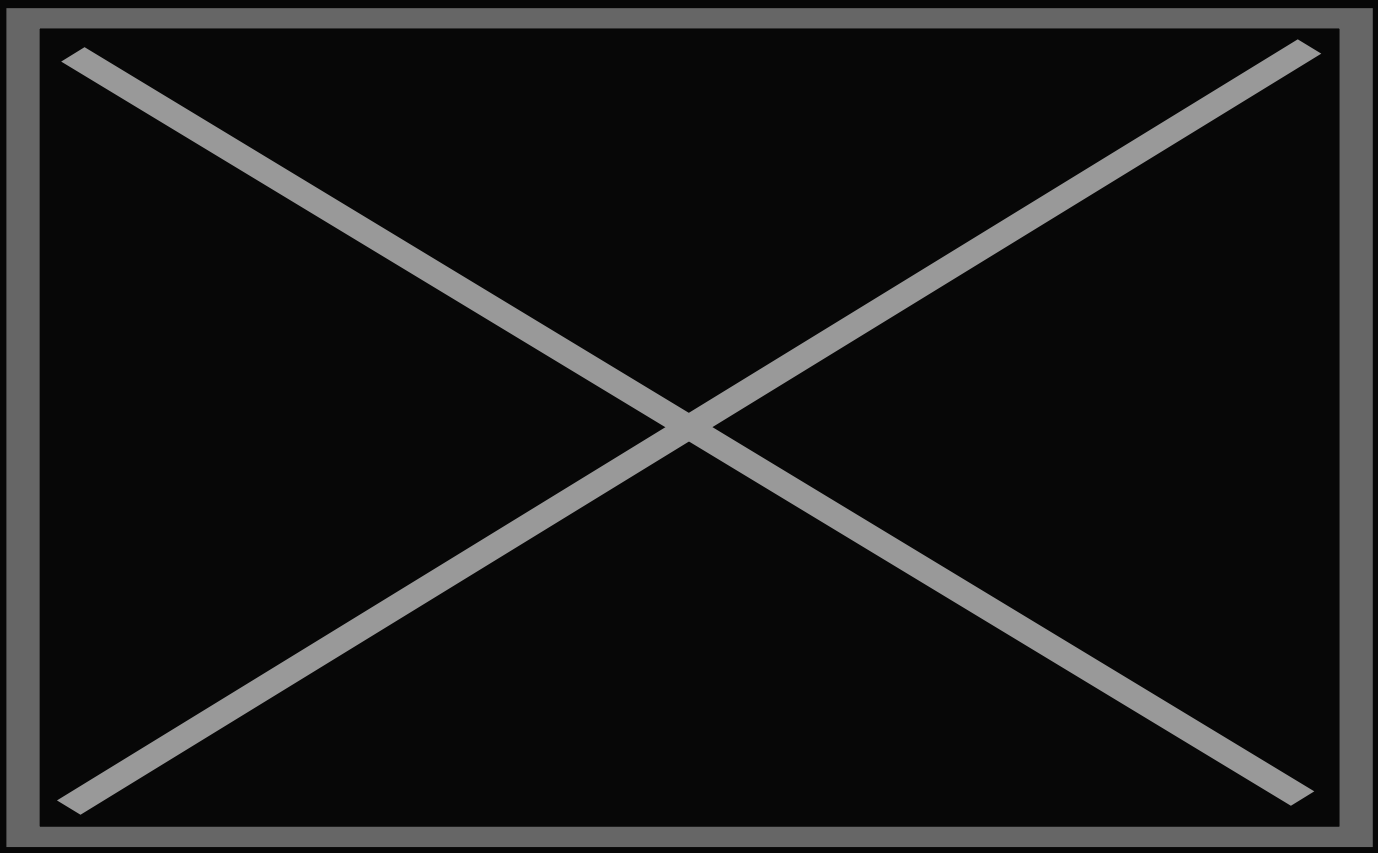
Affitti brevi: per guadagnare bisogna gestire la stagionalità delle tariffe

“Il mercato è ormai saturo”. “Investire in questo settore non è più conveniente”. Sono frasi che sentiamo a intervalli regolari, ma non sono supportate dalla realtà dei numeri. Perché il settore degli affitti brevi, invece, funziona e gode pure di ottima salute. “Certo, il mercato è cambiato, questo sì. – racconta **Francesco Zorgno**, socio fondatore di CleanBnB - Oggi mettere a reddito la seconda casa è una scelta vincente a patto di farlo con professionalità e conoscenza dei meccanismi del settore”. Gli ospiti che si rivolgono al mercato degli appartamenti privati, piuttosto che a quello degli alberghi, hanno le idee precise. Vogliono un servizio di qualità. Preferiscono sì alloggiare in una casa, ma non rinunciano alla pulizia, alla cortesia e a tutte le accortezze che solo una gestione professionale sa offrire. “Sono tempi duri per gli improvvisati, perché è facile bruciarsi. Gli ospiti lasciano recensioni e scelgono in base ai commenti di chi li ha preceduti. E questo crea una selezione naturale che premia i professionisti e coloro che sono attenti al cliente e, di conseguenza, agli interessi del proprietario. Non è un caso se CleanBnB continua a crescere in maniera costante e continua”.

I dati del mercato

Sono tanti i fattori da considerare quando si valuta la redditività di un appartamento da mettere in locazione a breve termine. Esistono differenze sostanziali fra città e città, fra i vari periodi dell’anno, e anche fra zona e zona della stessa località. Stilare quindi una classifica è sempre azzardato, ma le statistiche rilevate sul sito Airdna.co relative ai dati ufficiali di Airbnb dell’ultimo anno e aggiornate fino a fine febbraio 2019 ci aiutano comunque ad avere uno sguardo d’insieme interessante.



È interessante notare i picchi di prezzo: le tariffe più alte del 2018 sono state registrate a Venezia nello scorso mese di maggio, proprio come a Roma. Milano ha invece avuto il suo picco massimo ad aprile e Firenze a giugno, mentre l'area di Trento funziona meglio a dicembre. I prezzi più bassi, generalmente in tutto il Paese, si registrano invece a febbraio, mese che, dopo le festività natalizie, vede meno spostamenti e di conseguenza meno locazioni brevi. Un dato interessante è la scalata di Matera che come capitale della cultura 2019 promette performance ancora più interessanti nel corso dell'anno appena iniziato. All'interno di questi dati, ci sono anche appartamenti che i privati affittano solo in determinati periodi dell'anno, quindi strettamente legati alla stagionalità del luogo in cui si trovano: mare o montagna. Queste case tendono quindi ad alterare la media complessiva, proprio perché non disponibili per tutto l'anno. La tabella riportata si riferisce ai dati di Airbnb che però sono speculari a quelli di Booking. In molti casi gli stessi appartamenti in locazione breve, sono presenti su ambedue le piattaforme.

"Questi dati confermano la stagionalità degli affitti brevi e pertanto la necessità per i gestori professionali di lavorare dinamicamente ogni giorno sulle tariffe per intercettare la domanda in ogni momento dell'anno. – Commenta Zorgno - In più bisogna riuscire a sfruttare contemporaneamente numerose piattaforme di prenotazione per garantire al proprietario dell'immobile un ritorno soddisfacente. Questo approccio consente di massimizzare i tassi di occupazione, e quindi i flussi complessivi di incasso, ma non è alla portata di tutti. Gli operatori amatoriali o i singoli proprietari hanno sempre più difficoltà ad adeguarsi alle dinamiche di settore, che richiedono un investimento di

tempo ed energie non trascurabile per riuscire a guadagnare davvero”.