Osservatorio affitti brevi Halldis: Venezia e Milano le più care, Usa e Uk primi mercati esteri

Sotto i 30 giorni, la città più cara è Venezia, quelle coi soggiorni più lunghi Milano e Roma. Sopra i 30 giorni, Milano è la città più cara e Bologna ha le permanenze più lunghe. Firenze ha sempre la booking window (arco di tempo tra prenotazione e arrivo) più alta. La fascia di età che privilegia tale modalità di soggiorno è quella tra i 25 e i 34 anni. Circa le nazioni di provenienza dei clienti, prima Italia (53%), seguita da USA (7%) e UK (4%).

E' quanto emerge dall'"Osservatorio sugli affitti a breve termine" di **Halldis S.p.A**., società italiana leader nella locazione temporanea di immobili gestiti per conto dei proprietari e affittati per uso turistico ed esigenze di lavoro. La ricerca, che è alla prima edizione e avrà cadenza semestrale, prende in considerazione 950 proprietà gestite da Halldis in cinque città (Milano, Roma, Firenze, Bologna e Venezia) e si focalizza sui seguenti indicatori: prezzo medio giornaliero (ADP, Average Daily Price), booking window (arco di tempo tra prenotazione e arrivo), permanenza media del soggiorno. Dal lato della domanda, l'analisi si sofferma su alcuni valori demografici: età, genere, provenienza. L'indagine è stata effettuata confrontando i dati di Halldis del primo semestre 2017 con quelli del secondo 2016, distinguendo i soggiorni short-term brevi (durata inferiore ai 30 giorni) da quelli short-term lunghi (durata uguale o superiore ai 30 giorni).

L'OFFERTA

Soggiorni short-term brevi (durata inferiore ai 30 giorni)

La città di Venezia, con i suoi € 227,91 (II semestre 2016) e € 295,94 (I semestre 2017) risulta la destinazione più costosa in entrambi i semestri. Seguono Firenze, Bologna, Milano e per ultima Roma, il cui valore risulta leggermente decrescente da un semestre all'altro, con € 123,83 e € 122,14. Sebbene facciano riferimento a due diverse stagionalità, è evidente il forte incremento dei prezzi di Venezia (+29,8%). L'incremento dei prezzi di Milano (+9,3%) è invece imputabile in maggior parte agli eventi fieristici e di richiamo internazionale che si concentrano nel primo semestre. Escludendo Milano, la booking window è ampia nella maggioranza dei casi, a dimostrazione della tendenza a prenotare con largo anticipo. Questo vale soprattutto per Firenze, prima destinazione tra tutte con una

booking window di 80,4 e 79,58 giorni, rispettivamente nel secondo semestre 2016 e nel primo 2017. Le città in cui si soggiorna più a lungo sono Milano e Roma, con grande afflusso turistico ma anche frequentate da chi viaggia per lavoro. In entrambe le destinazioni la permanenza media, relativamente ai short-term brevi, si aggira attorno agli 8 giorni. Ultima Venezia, il cui valore di permanenza media è leggermente superiore ai 2 giorni.

Short-term lunghi (durata uguale o superiore ai 30 giorni)

Nel caso dei soggiorni di tipologia short-term lunghi, si notano delle differenze tra il secondo semestre 2016, che vede Milano come destinazione più cara, e il primo semestre 2017, i cui dati mostrano invece Firenze come prima destinazione per ADP. Sempre in merito al prezzo medio giornaliero, in tutti i casi si registrano dei cali tra un semestre e quello successivo, fatta eccezione per Bologna, che registra un incremento del 19%. Anche in questo caso, Firenze risulta essere la città con la booking window sensibilmente più ampia, con un valore di 108,56 giorni, mentre le altre destinazioni si mantengono in una forbice compresa tra i 20 e i 40 giorni. La permanenza media è in calo in tutte le destinazioni: nel caso di Roma, la diminuzione è minima (del 10% circa), mentre in tutti gli altri si registra un calo più consistente, soprattutto circa Bologna, in cui la permanenza media è diminuita del 49%. Nella maggior parte dei casi le zone più vicine al centro hanno un ADP più alto rispetto alle zone periferiche: si conferma quindi la proporzionalità dei prezzi alla prossimità al centro città. Per esempio a Milano nel 2017 l'ADP del Quadrilatero è stato 3,4 volte più alto di quello di Bicocca (€ 339,06 contro € 99,45).

LA DOMANDA

L'Osservatorio analizza la domanda, attraverso i valori demografici degli utenti di Halldis: età, genere, provenienza geografica e interessi. Nei due periodi presi a confronto, le fasce di età si confermano identiche. In particolare quella tra i 25 e i 34 anni risulta essere la più interessata agli affitti brevi, rappresentando da sola quasi il 30% del campione preso in esame. In entrambi i semestri, le donne rappresentano l'utenza predominante con il 62%, quasi due terzi del totale. Il mercato italiano costituisce la fetta più grande degli utenti che si approcciano ad Halldis: il 53% nel primo semestre 2017, il 55% nel secondo semestre 2016. Segue il mercato statunitense, la cui quota rappresenta rispettivamente il 7,2% e il 6%. Al terzo posto il mercato inglese, che ha registrato un incremento dei viaggiatori da un semestre all'altro (+2,5%). In crescita tra il 2016 e il 2017 anche i viaggiatori canadesi (+12%) e indiani (+4,8%).

"L'Osservatorio – afferma **Vincenzo Cella**, amministratore delegato Halldis - fornirà con cadenza semestrale, informazioni qualitative e quantitative su una delle forme più evolute della sharing economy. In Italia si contano 34,4 milioni di immobili: le abitazioni principali sono 19,8 milioni, le seconde case 13 milioni, quelle già locate 2,8 milioni: tolte quelle destinate a utilizzi altri o gratuiti, le abitazioni a disposizione sono oltre 6 milioni. Oggi il mercato degli affitti brevi riguarda 500mila immobili. Al suo sviluppo contribuirà la recente nuova normativa italiana, ottenuta anche grazie a

“Property Managers Italia”, l’associazione di categoria di cui siamo tra i soci fondatori - che regola gli aspetti fiscali, con l’introduzione per esempio della cedolare secca al 21%: i proprietari non dovranno più preoccuparsi dell’adempimento in quanto la quota sarà direttamente e interamente versata dai gestori”.

“Questo studio – interviene **Alberto Melgrati**, presidente di Halldis - conferma che il settore è in crescita e può essere un volano per l’economia e per il turismo. Questa è un'opportunità per le città, dove la casa che non è prima abitazione spesso rappresenta per i proprietari, più che una fonte di reddito, un problema in termini di burocrazia e gestione. Ma si pensi anche alle località di villeggiatura, dove si sposano l'esigenza di aumentare la disponibilità e varietà ricettiva da parte dei Comuni e la grande disponibilità potenziale di seconde case sempre più vuote per gran parte dell’anno. Il settore gli affitti brevi è l’indicatore dei cambiamenti epocali che caratterizzano le persone, il loro modo di viaggiare, lavorare, vivere la città. C’è una definizione che ci piace: quella di cittadino temporaneo. Le persone, vuoi per lavoro vuoi per turismo, vivono e usufruiscono dei servizi di più città nel corso dell’anno. Gli affitti brevi possono assecondare tale evoluzione e l’adesione questo paradigma può portare una soluzione nuova e più efficace a questioni di grande rilevanza – si pensi al caso di Venezia - come lo spopolamento dei centri storici, il presidio dei flussi turistici, l'attrazione e valorizzazione di nuove categorie di ospiti e cittadini“.