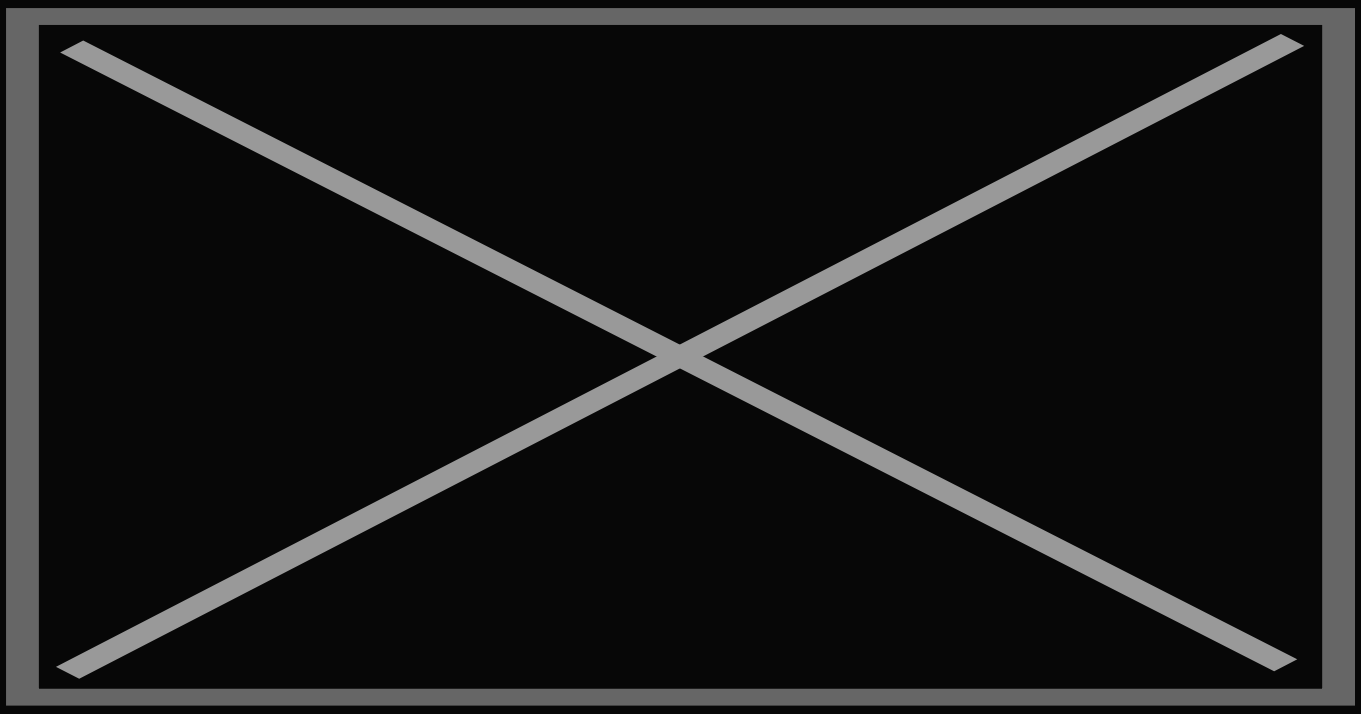
Affitti brevi in Italia: mercato in forte crescita nell'osservatorio Halldis

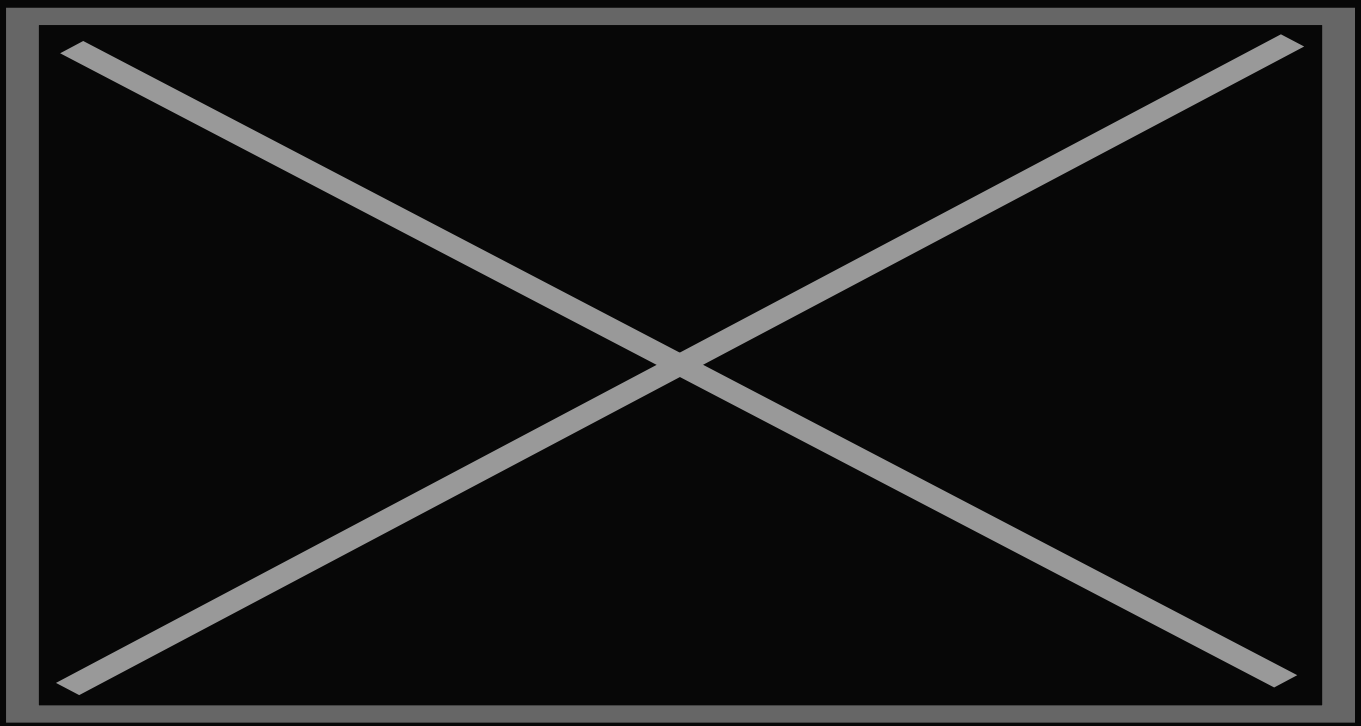
La città italiana più cara negli affitti brevi è Venezia (ADP – Average Daily Price € 273,16) negli short-term brevi (sotto i 30 giorni di permanenza), Roma (ADP € 80,34 €) negli short-term lunghi (sopra i 30). Il quartiere centrale più costoso in assoluto è Duomo Milano (ADP € 238,28). Le permanenze medie più lunghe si registrano a Roma (8,1 giorni negli short-term brevi) e Milano (131,3 giorni short-term lunghi). Firenze ha la booking window (arco di tempo tra prenotazione e arrivo) più estesa, rispettivamente 84,46 giorni (short-term brevi) e 120,83 giorni (short-term lunghi). Tra i quartieri di Milano, il district con il tasso di saturazione più alto è quello della Bocconi, che riporta un valore del 100%, con ADP e RevPAR (Revenue per Available Room) equivalenti: € 86,58. Seguono Gambara-Bande Nere (con un ADP di € 70,92 e RevPAR pari a € 65,40) e il Quadrilatero della Moda (ADP: € 194,25 - RevPAR: € 179,13), che riportano un tasso di occupancy che si attesta intorno al 92%.
È quanto emerge dal secondo **“Osservatorio sugli affitti a breve termine in Italia”** 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 con oltre 1.850 proprietà in 25 località europee. La ricerca, alla seconda edizione, presentata a Milano mercoledì 28 febbraio in un incontro con gli operatori del settore, si conferma strumento essenziale per fare una fotografia del settore degli affitti brevi. Un mercato in forte crescita e i cui attori (gestori, distributori, clienti, proprietari e per ultimo il legislatore che ha di recente introdotto la cedolare secca al 21%), sono sempre più consapevoli della sua importanza economica. L’Osservatorio prende in considerazione 980 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. L’indagine è stata effettuata raffrontando i dati di Halldis del secondo semestre 2017 con quelli dei due semestri precedenti per avere un confronto sia year-over-year sia year-to-date, distinguendo i soggiorni short-term brevi (durata inferiore ai 30 giorni) da quelli short-term lunghi (durata uguale o superiore ai 30 giorni). La novità di questa seconda edizione dell’Osservatorio Halldis è il focus sulla redditività sugli immobili gestiti a Milano (380 proprietà), distinto per zone e basato sull’analisi dei seguenti fattori: Occupancy (percentuale di saturazione degli immobili), ADP (Average Daily Price: prezzo medio giornaliero), RevPAR (Revenue per Available

Room: fatturato generato per camera disponibile).

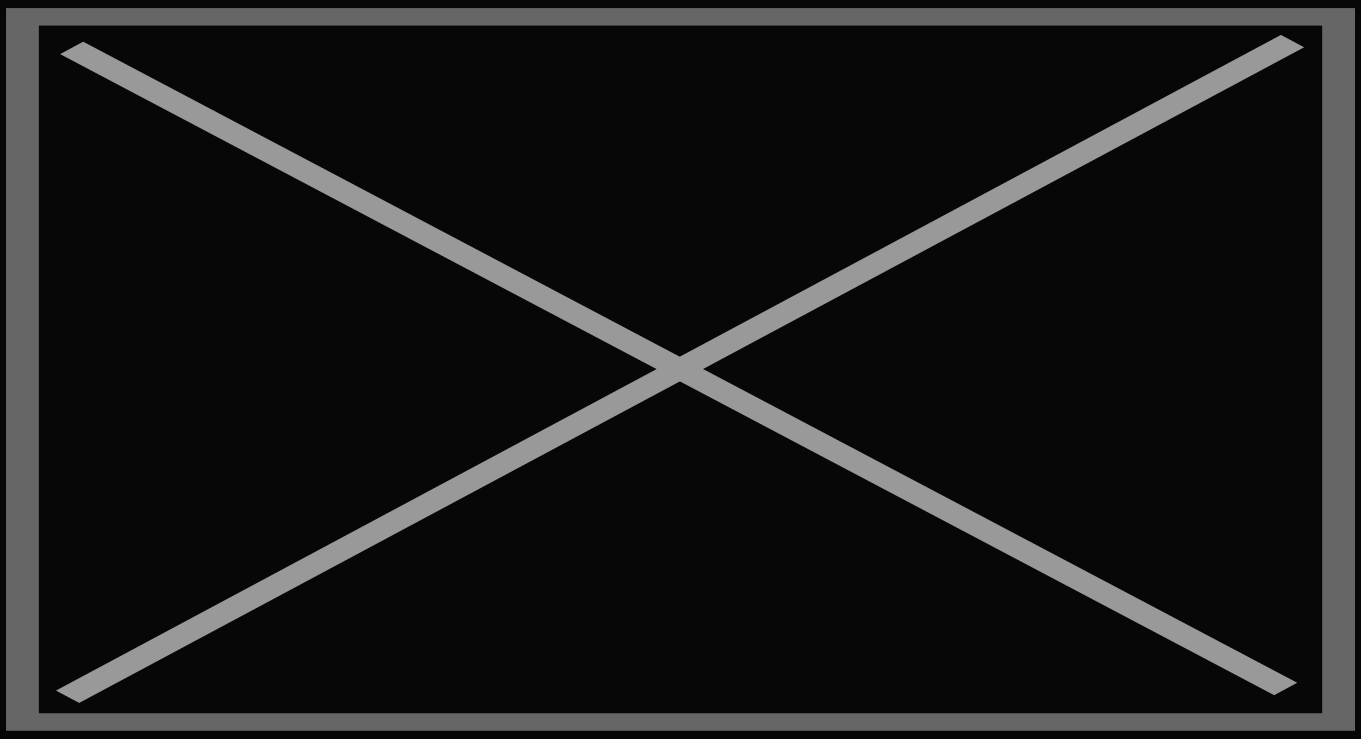


SHORT-TERM BREVI

Per quanto riguarda i soggiorni al di sotto dei 30 giorni, spicca un incremento generale progressivo in quasi tutte le località: Milano +1,5%, Roma +2%, Firenze +11%, Bologna +12%. Fa eccezione Venezia, che al contrario ha subito una diminuzione dell’8% circa nel passaggio tra il I e il II semestre 2017. Tuttavia, nonostante il calo nel prezzo, resta comunque la località più cara tra quelle analizzate.

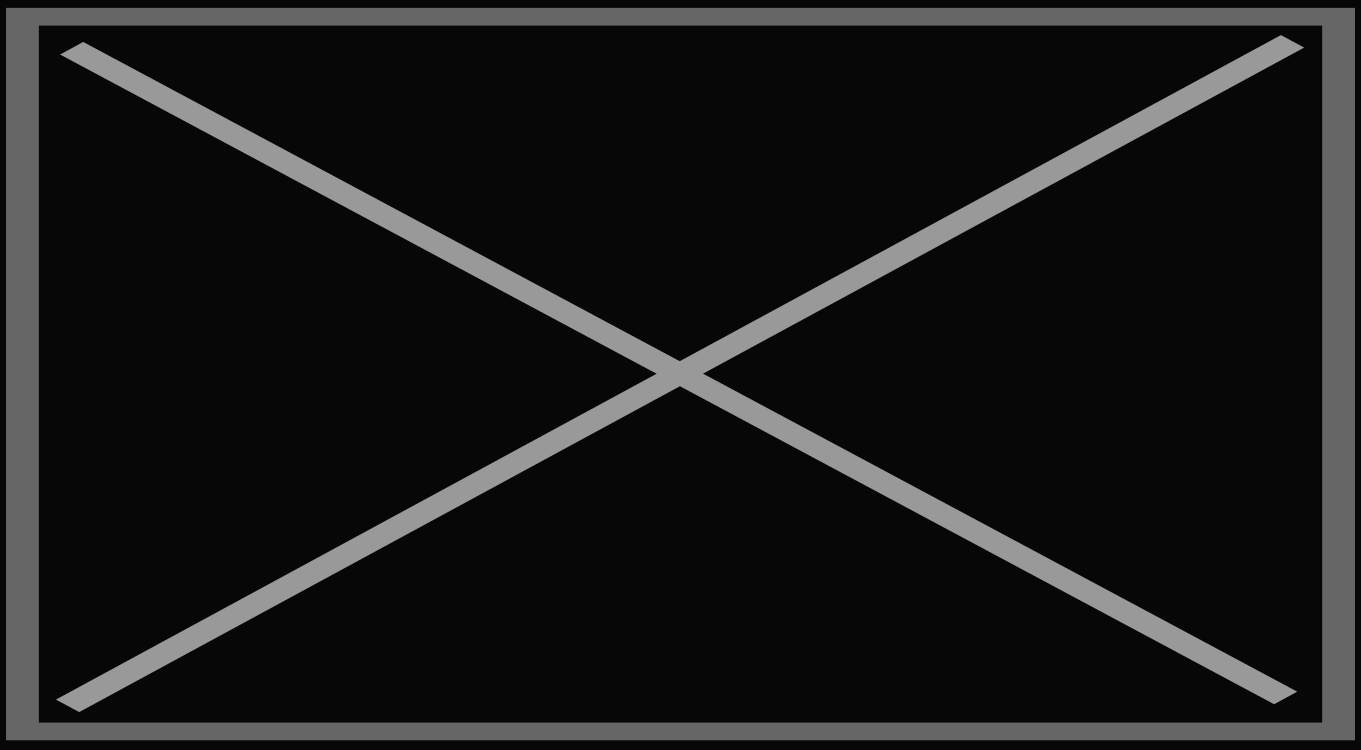


In generale, sono i quartieri più centrali a riportare i prezzi medi giornalieri più alti. Rispetto a questa condizione generale di predominio delle zone centrali per quanto riguarda il prezzo medio giornaliero, ci sono alcune eccezioni come Lodi-San Donato a Milano (che con un ADP di € 263,77 risulta essere la zona più cara nell’ambito dei soggiorni inferiori a 30 giorni) e la zona circostante al centro di Firenze (che riporta un prezzo medio giornaliero di € 216,69 e si porta al primo posto tra tutti i quartieri). Queste eccezioni vanno spiegate tramite la presenza di appartamenti di ampie dimensioni, che contribuiscono a rendere il prezzo medio giornaliero più alto rispetto ad altre zone più centrali.

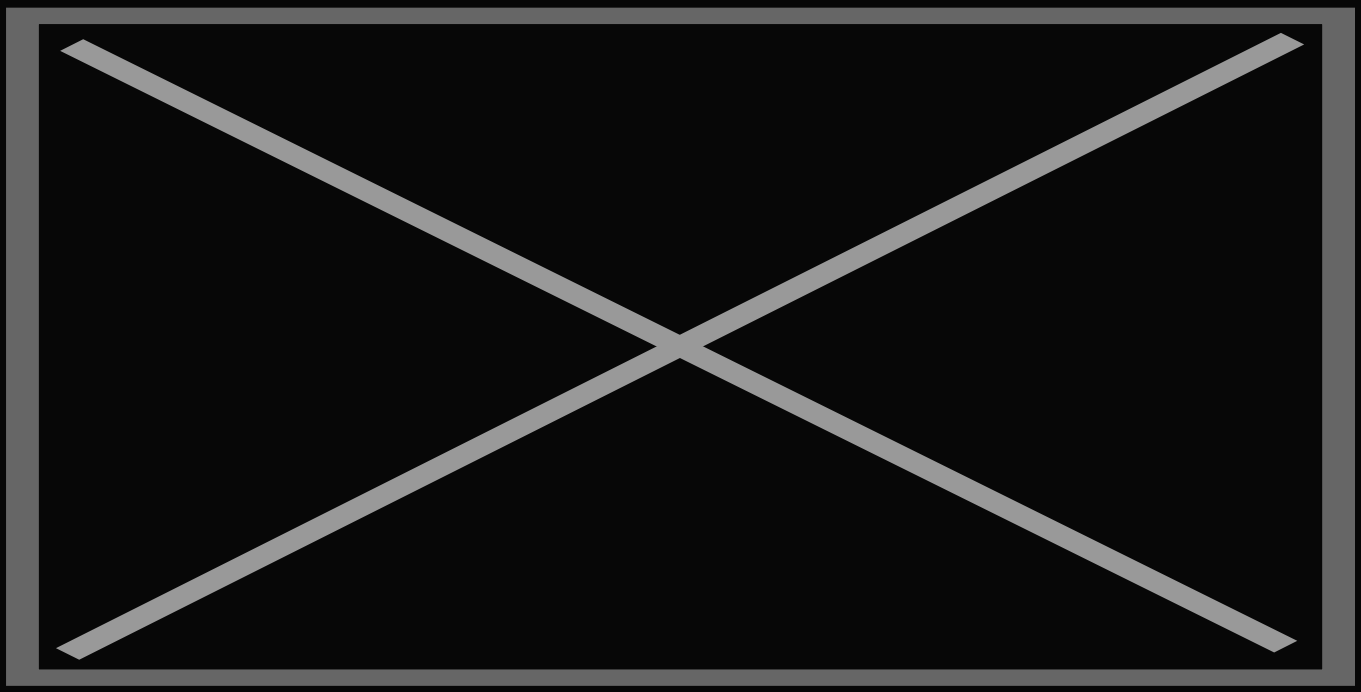


SHORT-TERM LUNGHI

In merito ai soggiorni short-term lunghi, è stato invece riscontrato un calo generale nel prezzo medio giornaliero tranne nel caso di Roma, che ha chiuso il 2017 con un +15% rispetto alla prima metà dell'anno (passando da € 69,66 a 80,34), diventando così la destinazione più cara per questo tipo di soggiorni.

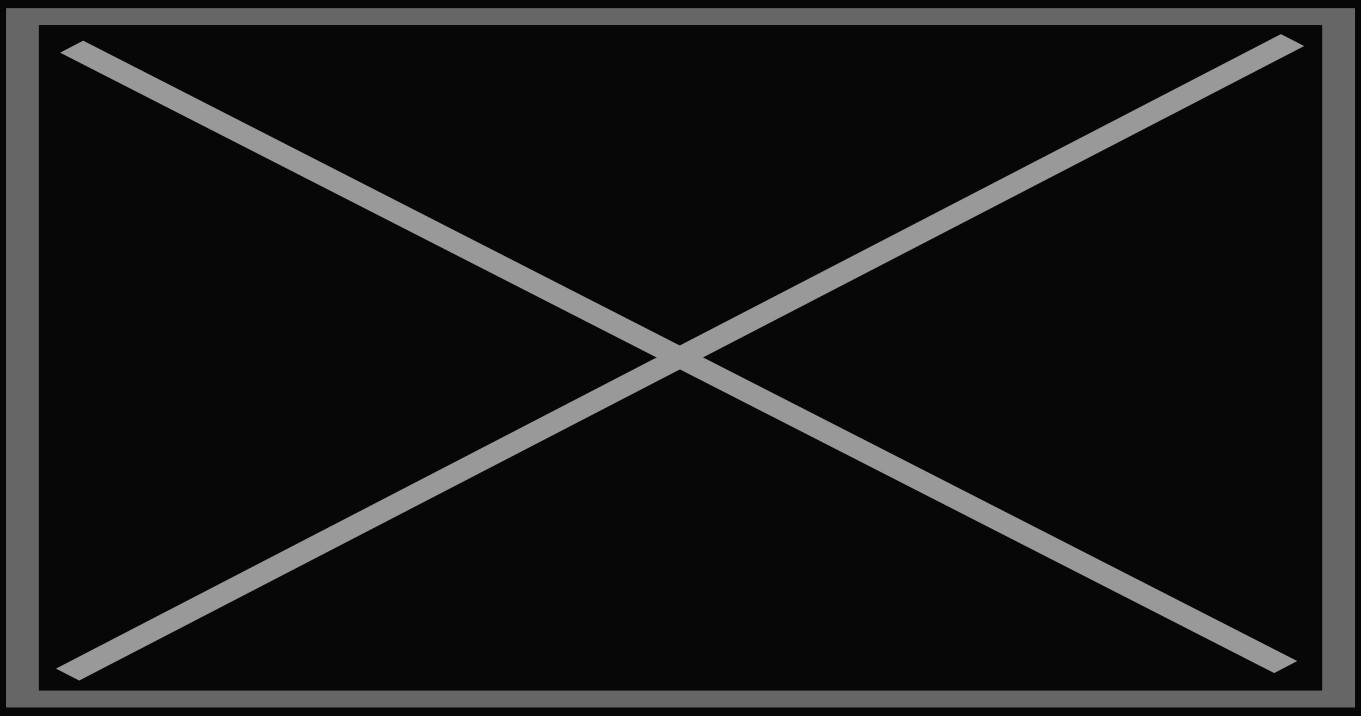


Se guardiamo al dettaglio dei singoli quartieri, i soggiorni di durata inferiore ai 30 giorni mostrano un trend generale in cui primeggia il centro città (se escludiamo l'eccezione di Lodi-San Donato): sul podio di Milano troviamo infatti zone come Duomo-Centro (€ 238,28) e Quadrilatero della Moda (€ 232,96). Un altro esempio può essere Roma, dove le prime tre posizioni sono occupate da Trevi (€ 155,67), Campo de' Fiori-Piazza Navona (€ 154,46) e Colosseo-Monti (€ 143,74). Discorso analogo vale per i soggiorni short-term lunghi, che però a differenza dei soggiorni short-term brevi non riportano alcun tipo di eccezione.



BOOKING WINDOW E PERMANENZA MEDIA

La booking window si presenta ampia nella maggior parte delle località: spicca Firenze, dove si conferma la tendenza a prenotare con largo anticipo già riscontrata nel semestre precedente (rispettivamente 84,46 e 120,83 giorni per short-term brevi e lunghi), mentre fa eccezione Milano, che con 33,58 e 23,71 giorni di booking window risulta ultima tra tutte le destinazioni. La permanenza media negli short-term brevi durante il secondo semestre 2017 vede il primato di Roma e Milano (rispettivamente prima e seconda con 8,1 e 7,9 giorni), che si invertono invece negli short-term lunghi (Milano prima con 131,3 e Roma seconda con 86,9). Venezia si conferma ultima nei brevi, mantenendo nel secondo semestre 2017 un valore pari a circa 2 giorni di permanenza media, così come in quello precedente. Come già specificato, non riporta valori in merito ai soggiorni short-term lunghi, per i quali Bologna si classifica all'ultimo posto per lunghezza media di booking (62,1 giorni di permanenza media).



LA REDDITIVITÀ DEGLI IMMOBILI

Sul tema della redditività degli immobili, la cui analisi è stata effettuata sulla città di Milano dove Halldis gestisce 380 proprietà e i relativi quartieri durante il secondo semestre 2017, da una panoramica iniziale il tasso di saturazione degli immobili gestiti da Halldis rispecchia il trend generale della città. Il district con il tasso di saturazione più alto è quello di Bocconi, che riporta un valore del 100%, con ADP e RevPAR equivalenti (€ 86,58). La saturazione totale degli immobili in questa zona è da imputare alla presenza dell'omonima università, alla relativa vicinanza al centro città e alla presenza di molte aziende clienti corporate nei sestanti a sud di Milano. Seguono Gambara-Bande Nere (con un ADP di € 70,92 e RevPAR pari a € 65,40) e il Quadrilatero della Moda (ADP: € 194,25 - RevPAR: € 179,13), che riportano un tasso di occupancy che si attesta intorno al 92%. Anche in questo caso un valore così alto è dovuto alla notevole quantità di aziende presenti nei dintorni, i cui dipendenti spesso optano per una soluzione abitativa a lungo termine in queste zone. Tutti e tre i casi precedentemente menzionati riportano principalmente delle soluzioni short-term lunghe, le quali permettono di saturare completamente gli immobili, togliendo spazio allo short-term breve. La zona di Palestro-San Babila, che riporta un prezzo medio giornaliero di € 127,51 e un RevPAR pari a € 85,16, con un valore di saturazione del 66,79% risulta essere la zona con il valore più basso, dato da attribuire alla prevalenza di soggiorni short-term brevi, che rendono più difficile la possibilità di saturare totalmente le proprietà. Ovviamente, le aziende che optano per soggiorni brevissimi hanno in genere tassi di saturazione al di sotto della media e l'occupancy aumenta all'aumentare della durata media dei soggiorni. Quindi il posizionamento trasversale di Halldis orientata sia sul breve puro, sia

sul soggiorno pluri-mensile, ci consente un tasso di occupazione praticamente in linea con il dato medio del settore. L'occupazione del secondo semestre a Milano è compresa in una forbice che va dal minimo toccato in agosto (57,91%) al massimo di ottobre (91,57%).

"La ricerca – afferma **Alberto Melgrati**, CEO di Halldis - alla seconda edizione, si conferma strumento essenziale per fare una fotografia del settore degli affitti brevi. Un mercato in forte crescita e i cui attori (gestori, distributori, clienti, proprietari e per ultimo il legislatore che ha di recente introdotto la cedolare secca al 21%), sono sempre più consapevoli della sua importanza economica. Questo studio conferma che il settore delle locazioni a tempo è in crescita, e può essere un volano per l'economia e per il turismo non solo delle 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.

L'Osservatorio ribadisce quanto crediamo da tempo: il settore degli 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. Già oggi le persone, per lavoro o per turismo, vivono e usufruiscono dei servizi di più città nel corso dell'anno. Domani ciò sarà la normalità.

"La novità di questo Osservatorio - spiega **Vincenzo Cella**, managing director di Halldis - è il focus sulla redditività degli immobili gestiti a Milano. Secondo alcuni dati sul mercato milanese dell'Associazione Property Managers Italia, a Milano l'occupancy degli immobili destinati agli affitti brevi si attesta all'82,33%, valore che si avvicina molto al tasso di saturazione degli immobili Halldis, pari all'80,38%. Tuttavia, il dato raccolto dall'Associazione fa riferimento a società di gestione specializzate negli affitti short-term brevi (pochi giorni) o, in alternativa, a società che gestiscono solo appartamenti per soggiorni lunghi (2/3 mesi). Mediamente in Italia il ricavo lordo potenziale per ogni proprietà messa a disposizione con la modalità dell'affitto breve attraverso gestori professionali come Halldis può ammontare a 16 mila euro lordi annui. Al netto delle imposte e dei costi di gestione, l'introito medio è di circa 8 mila euro, che arrivano a coprire ampiamente i costi sostenuti per il mantenimento dell'abitazione. Nelle grandi città questi valori possono addirittura raddoppiare o triplicare. Secondo le nostre stime, per esempio, i valori medi raggiungono a Milano 25.000 euro, a Firenze 18.000, a Venezia fino a 30.000. A ciò corrisponde un ritorno economico medio per la proprietà di 14.000 euro a Milano, 12.000 a Firenze e 18.000 euro a Venezia."