

## COMUNICATO STAMPA

### **Terzo Osservatorio Halldis sugli Affitti a breve termine: la redditività degli appartamenti è in aumento a Milano e Roma, tiene a Bologna, in lieve calo a Firenze**

*Milano, 20/09/2018* - 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).

È quanto emerge dal 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). La prima parte si concentra su come viene vissuto l'affitto a breve da parte dei clienti sulla base di fattori quali l'offerta (totale degli appartamenti), la differenziazione per città e zone, la durata media del soggiorno, la booking window (forbice temporale inclusa tra la prenotazione e l'arrivo in appartamento), il prezzo medio giornaliero (ADP - Average Daily Price) e il trend dei due semestri precedenti (gennaio-giugno 2017 e luglio-dicembre 2017). Invece, la seconda parte dell'Osservatorio ha come focus la redditività degli immobili, sulla base delle variabili sopra indicate: saturazione e RevPAR (Revenue per Available Rental). L'Osservatorio è stato presentato a Milano oggi, giovedì 20 settembre, agli operatori del settore real estate.

*“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 - dichiara 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.”*

*[Halldis](#), società italiana leader nella locazione di immobili, con headquarter a Milano, gestisce oltre 2.000 in Italia ed Europa per conto dei proprietari, affittate per uso turistico o motivi di lavoro. Del Gruppo, fondato da Leonardo Ferragamo e Pietro Martani, fa parte anche [Windows on Italy](#), che offre ville e appartamenti di lusso, in particolare in Toscana. Il volume d'affari nel 2017 è stato di 25,5 milioni di euro.*