

.casa

L'affitto breve vince anche in città piccole

I casi di Como, Matera, Siena e Treviso dove tipologia della domanda e flussi turistici garantiscono buoni rendimenti. Gli accorgimenti prima di investire in case a reddito.

Dezza — a pag. 15

Mercato. I casi di Como, Matera, Siena e Treviso dove tipologia della domanda e flussi turistici garantiscono buoni rendimenti

L'affitto breve vince nelle città piccole se la stagione è lunga

Paola Dezza

La corsa agli affitti brevi diventa meno concitata e più riflessiva. La concorrenza in crescita spinge, infatti, a valutazioni più approfondite sul settore e sulle reali potenzialità di guadagno delle singole location e delle relative microzone.

La caccia all'appartamento "perfetto", gallina dalle uova d'oro, o la necessità di ottenere un ritorno da seconde e terze case di proprietà, magari ereditate, ha aumentato l'offerta tanto che oggi è d'obbligo la cautela quando si approccia questo mercato.

Diventa pertanto determinante la consulenza di esperti che possano suggerire la tipologia più adatta di contratto di affitto da proporre in base alla città e alla zona in cui è posizionato l'immobile.

«Le attese di guadagno devono tenere conto di un mercato che cambia in maniera volatile - dice Rocco Lomazzi, fondatore di Sweetguest -.

In pochi anni le offerte di appartamenti per soggiorni di breve durata si sono moltiplicate, come a Treviso dove si è passati da dieci a mille case sul sito di Airbnb». Questo significa che l'occupazione può ridursi se la concorrenza è elevata. Quindi per ottimizzare il guadagno bisogna avere un approccio professionale e analizzare la domanda e le sue esigenze.

Quali gli elementi da considerare con maggiore attenzione? «Se dovessi acquistare per la pura redditività starei attento alla stagionalità, ai flussi turistici e alle opportunità alternative che la location offre rispetto a una vacanza. Per esempio se la domanda in città arriva anche da studenti e da chi viaggia per business o da chi ha necessità di seguire corsi di formazione della durata di qualche mese. «In questi casi si può proporre la casa a un target diverso in modo da contrastare la stagionalità» continua Lomazzi.

Ci sono però realtà come Venezia

e Roma dove la stagionalità è lunga e la richiesta elevata tanto da poter puntare esclusivamente sul soggiorno turistico.

Per aggirare l'elevata competitività si inizia a guardare anche a città meno inflazionate come Como, Matera, Siena, Padova e Treviso, le cinque città scelte dal Sole24Ore con l'aiuto di Sweetguest per l'analisi.

«Matera è una città che sta emergendo nel segmento affitti brevi - dice ancora Lomazzi -, consiglio di puntare su bilocali o trilocali con finiture di alto livello e che ripropongano le case tradizionali nei sassi. Il mercato è in evoluzione. A Como si vive un vero e proprio boom degli affitti brevi. Qui arrivano turisti tedeschi, austriaci e svizzeri, ma anche famiglie che prenotano per il periodo dei tre mesi estivi». Non solo. Como ormai è una tappa obbligata per tutti i turisti che passano da Milano. Una meta meglio collegata rispetto alle località lungo le due sponde del lago.

Tra le altre città in evoluzione, se-

condo Sweetguest, ci sono anche Pisa e Siena. «In generale la Toscana ha un grande potenziale anche al di fuori di Firenze» dice Lomazzi.

Sweetguest ha pertanto elaborato una fotografia dei rendimenti, paragonando quelli brevi e di medio periodo a quelli tradizionali.

Nelle cinque città citate, più piccole ma con grande potenziale turistico, prevale la formula dell'affitto breve sia in centro sia in periferia, con rendimenti che superano il classico contratto quattro anni più quattro fino al 207% a Matera, al 60% a Siena, al 100% a Treviso e del 200% a Padova. Nel caso di Como un monolocale in centro permette di portare a casa un ricavo di mille euro al mese contro gli 800 euro del contratto a lungo termine, mentre con un quadrilocale si ricavano quasi 3mila euro contro 2.100 euro in centro. Il delta tra le due tipologie di contratti sale fino al 207% per un quadrilocale nei sassi a Matera (2.300 euro contro 750 euro mensili). A Padova un bilocale situato nelle zone centrali può dare migliori risultati con l'affitto a medio termine, pari a 1.800 euro al mese contro i 1.700 euro che si ricavano con formule di locazione breve e i mille euro di un contratto di quattro anni.

Ci sono quindi casi in cui l'affitto a medio termine, sia in centro sia in periferia, può consentire di avere maggiori guadagni. È il caso di Como, dove monolocali e bilocali nelle aree centrali permettono di avere ritorni superiori ad altre formule grazie anche alla presenza di lavoratori frontalieri che possono sfruttare la vicinanza alla Svizzera. Diversamente trilocali e quadrilocali rimangono le soluzioni più vincenti per gli affitti brevi turistici, che raggiungono un ritorno superiore fino al +42%, ideali per famiglie che puntano trascorrere le vacanze al lago. A Siena è sempre l'affitto breve a dare maggiori ritorni, per qualsiasi tipologia di abitazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Treviso. È una delle città sulle quali puntare per l'affitto breve

Quattro capoluoghi a confronto

Affitti brevi e medi a confronto per gli investimenti a reddito. Valori medi in euro

	ZONA	AFFITTO			MIGLIOR RENDIMENTO	DELTA MAX
		BREVE	MEDIO	4+4		
COMO						
Monolocale	CENTRO	1.000	1.100	800	Affitto medio	38%
	PERIFERIA	750	900	500	Affitto medio	80%
Bilocale	CENTRO	1.200	1.400	1.100	Affitto medio	27%
	PERIFERIA	900	1.200	700	Affitto medio	71%
MATERA						
Monolocale	CENTRO	800	700	350	Affitto breve	100%
	PERIFERIA	650	550	750	Affitto breve	86%
Quadri o +	CENTRO	2.300	1.380	999	Affitto breve	207%
	PERIFERIA	1.800	1.000	650	Affitto breve	177%
TREVISO						
Monolocale	CENTRO	1.200	1.000	600	Affitto breve	100%
	PERIFERIA	800	900	450	Affitto breve	100%
Bilocale	CENTRO	1.400	1.200	750	Affitto medio	87%
	PERIFERIA	1.100	900	600	Affitto breve	83%
SIENA						
Bilocale	CENTRO	1.200	1.000	850	Affitto breve	41%
	PERIFERIA	950	800	650	Affitto breve	46%
Trilocale	CENTRO	2.000	1.700	1.300	Affitto breve	54%
	PERIFERIA	1.200	950	800	Affitto breve	60%