

## LE FAQ DEGLI AFFITTI BREVI

*a cura del Centro Studi AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi*

Numero complessivo delle case esistenti in Italia:

**35milioni di abitazioni residenziali** (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero delle “seconde case non utilizzate”:

**9,5milioni di abitazioni residenziali** (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero “seconde case inutilizzate” attualmente a reddito con affitti brevi?

**640mila le case per le quali esiste un annuncio online: rappresentano l’1,8% delle case esistenti in Italia ed il 6,6% delle “seconde case inutilizzate”.**

**Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto.**

Capacità complessiva delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi

**2,5milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali.**

Di chi sono le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi e da chi vengono gestite.

**Circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli.**

**Circa il 25% è gestito da operatori professionali (o property manager, figura non ancora riconosciuta e priva di specifico Codice ATECO) per conto dei proprietari.**

**Complessivamente i gestori, professionali e non, sono circa 30mila.**

Numero famiglie italiane che hanno entrata integrativa grazie ad affitti brevi

**Circa 600mila.**

**Ci sono circa 30mila imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).**

## Rendita in € per il proprietario da affitti brevi

17mila € è il valore medio incassato per ogni casa online dal proprietario nel 2022 con forchetta tra Milano (circa 31mila €) e Roma (circa 39mila €) e destinazioni di mare o montagna (circa 6mila € l'anno).

## Rendita NETTA per il proprietario da affitti brevi

Dai valori elencati il proprietario deve stornare cedolare secca (21%), costi per le utenze (circa 3mila tra elettricità, gas, wi-fi, TARI, TASI, IMU), costi delle pulizie (10% degli incassi), costi dei portali online (20% degli incassi).

La rendita netta per il proprietario equivale al 35% dell'incasso.

## Confronto tra rendita in € per il proprietario da affitti brevi versus altre tipologie di locazione

La rendita derivante da affitti brevi si equivale a quella derivante dagli affitti tradizionali

A Milano ad es. la redditività per una casa messa reddito con affitti tradizionale 4+4 è del 4,3%, con affitti brevi è del 4,1%, con affitti agli studenti del 3,9% (Fonte: Scenari Immobiliari)

## Quanto incidono gli affitti brevi sul PIL nazionale

Circa 11 miliardi di € per le prenotazioni dirette

Circa altri 44 miliardi di indotto (per ogni € per alloggio il turista ne spende 4 per trasporti, cibo, eventi, cultura, shopping. Fonte ISTAT)

Circa 57miliardi di PIL calcolando anche l'indotto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.

## Perché a parità di rendita i proprietari scelgono gli affitti brevi

- Timore per il rischio credito e morosità degli inquilini del 4+4 (tasso insolvenza è del 24%. Fonte: Nomisma);
- Con gli affitti brevi il proprietario non perde mai la disponibilità dell'immobile che viene continuamente mantenuto ed è sottoposto a minima usura (i turisti stanno pochi giorni e non la rovinano e soprattutto pagano in anticipo).

## Perché il proprietario si affida al gestore professionale o property manager

- Risparmia tempo;
- Si mette al riparo da possibili sanzioni vista la complessità degli adempimenti previsti;

- Vuole garantirsi il massimo tasso di occupazione possibile;
- Cede volentieri circa il 20% dell'incasso al property manager che per suo conto si occupa di varie attività, tra cui manutenzione, pulizie e distribuzione multicanale che vuol dire capacità di attirare più stranieri);
- La figura del property manager è importante per lo Stato perché agisce da sostituto d'imposta, è un soggetto facile da vigilare (incassa tutti i soldi) per la sicurezza degli appartamenti (si intesta le SCIA), per la tassa di soggiorno e la cedolare secca (incassa e versa entrambe). In particolare, il proprietario singolo paga la cedolare secca una volta l'anno con un anno di ritardo, il property manager paga tutti i mesi, con notevole beneficio di cassa per lo Stato.

## Quanti sono gli albergatori In Italia e quanto PIL producono gli hotel

Gli albergatori in Italia sono 32mila, di cui circa 29mila proprietari di un singolo hotel di piccole dimensioni. Gli altri 3mila sono affiliati a grandi o piccole catene.

Complessivamente il PIL del settore alberghiero pesa per 28miliardi €.

## Decrescita demografica e case vuote

La popolazione italiana è in decrescita ed è destinata a passare da 59 milioni al 1° gennaio 2022 a 45,8 mln nel 2080. Il rapporto tra individui in età lavorativa (15-64 anni) e non (0-14 e 65 anni e più) passerà da circa tre a due nel 2022 a circa a uno a uno nel 2050 (Fonte ISTAT, settembre 2023).

Molti italiani ereditano più case di quante possano utilizzare che necessitano di investimenti per essere messe a reddito. Il mercato degli affitti brevi, con la promozione digitale può attivare zone sconosciute che diventano negli anni destinazioni turistiche.

## Il "Far West" degli affitti brevi in Italia

Il vero Far West italiano è legislativo: esistono 20 definizioni diverse di hotel a 4 stelle ed esistono venti normative regionali diverse (ogni Regione ha la propria) per definire le caratteristiche di casa vacanza imprenditoriale e non, locazione turistica, alloggio ad uso turistico ricettivo, ecc.

## Norme già esistenti a cui proprietario e gestore professionale devono attenersi

- Codice civile per normativa affitti brevi (contratto di locazione con ospite per ogni soggiorno);
- Legge regionale per classificazione locazione turistica o casa vacanze;
- Regolamento urbanistico per rispetto requisiti abitativi e sicurezza impianti (richiesta SUAP del comune);
- Invio dati alla Pubblica Sicurezza (entro 24 ore dall'ingresso dell'ospite);
- Incasso e versamento tassa di soggiorno;
- Versamento cedolare secca;
- Canone RAI (non chiara la disciplina applicabile).

## Impatto sul PIL del Ddl locazioni turistiche messo a punto dal MITUR

- Il solo articolo sul minimum stay a 2 notti farà registrare MENO 1,5miliardi di € e solo una parte verrà recuperata dagli hotel perchè incapaci di soddisfare l'intera domanda (concerti, partite, fiere, ecc);
- MENO 840milioni (stimiamo che circa 56mila case siano in allestimento con una spesa media per immobile di circa 15mila € tra investimenti in muratura e arredamenti) a causa della norma che decreta la perdita della cedolare secca e obbliga all'imprenditorialità sopra le 2 case. I proprietari scoraggiati rinunceranno agli investimenti, probabilmente venderanno a stranieri (tedeschi, inglesi, arabi) che le immetteranno nei loro mercati del breve termine senza passare da intermediari italiani.

## Gli affitti brevi a Milano

Secondo dati Istat a Milano ci sono 1,4milioni di case.

Da airDNA ne risultano 17,7mila online, quindi solo l'1,2% degli alloggi esistenti in città sono proposti on line come affitti brevi.

Gli annunci online sono complessivamente 23mila (fonte Inside Airbnb) ma le case stabilmente affittate (quelle che hanno preso almeno una prenotazione) sono solo 6.150.