

Affittare casa per le vacanze

Gli italiani tornano a viaggiare e scelgono sempre di più di soggiornare in appartamento attraverso le piattaforme di home sharing. I consigli per evitare problemi e il property manager per chi affitta la sua casa.

di Adelia Piva

Torna la voglia di viaggiare nella terza estate dell'era Covid: secondo una recente indagine di EY Future Travel Behaviours, gli italiani sono intenzionati a riprendere le loro abitudini di viaggio pre-pandemia. Lo dichiara il 60% dei cittadini del Belpaese e c'è anche un 25% che pensa di aumentare il numero di viaggi rispetto a quelli che faceva prima che lo tsunami della pandemia ne condizionasse gli

spostamenti. Se queste sono le intenzioni per quest'estate, bisogna dire che già l'anno scorso l'80% degli italiani è tornato a viaggiare per una vacanza, un dato in miglioramento rispetto al 2020 (70%). La gran parte degli italiani viaggerà per lo più nel Belpaese (2 su 3), con l'intenzione di dedicarsi al relax e al riposo (65%), ma anche di scoprire nuovi luoghi e fare nuove esperienze culturali e gastronomiche (61%) e per stare insieme a familiari e

amici (46%). C'è poi un trend figlio della pandemia che continua: il 6% di italiani sta infatti pianificando di lavorare da remoto in un luogo di villeggiatura. Le previsioni sono di un mini-boom per le piattaforme di home sharing, dal colosso americano Airbnb alle italiane Italianway e CleanBnb, ma anche i numeri del 2021 sono stati confortanti. Infatti, il leader mondiale degli affitti brevi, nell'ultimo trimestre del 2021 ha registrato entrate

80%

degli italiani è tornato a viaggiare per vacanza nel 2021

in aumento del 78%, per 1,53 miliardi di dollari. In effetti, la pandemia ha reso l'opzione casa più appetibile rispetto all'hotel o al villaggio, in quanto non pone problemi di distanziamento sociale o condivisione degli spazi. Dall'altro lato Airbnb, che all'inizio della pandemia aveva tagliato migliaia di posti di lavoro, si è ripreso anche grazie allo smart working: i lavoratori possono operare da qualsiasi luogo e molti hanno deciso di spostarsi rimanendo per settimane, mesi o persino intere stagioni lontani dalle loro case. Quasi la metà del numero di notti prenotate nel quarto trimestre del 2021 ha riguardato soggiorni di una settimana o più, e una notte su cinque era per soggiorni da un mese o più.

Turista post-pandemico?

Il lento ritorno alla normalità nei viaggi si vede anche nelle politiche di cancellazione delle prenotazioni: le piattaforme di alloggi per le vacanze spesso non considerano più il coronavirus come una malattia "speciale", ma una malattia come le altre. Quindi, se si deve annullare una prenotazione causa Covid non c'è più la possibilità di disdire a costo zero spesso prevista negli ultimi due anni di emergenza pandemica, ma bisogna verificare qual è la politica di cancellazione adottata dal sito.

Per esempio, se si prenota su Booking bisogna controllare per ogni prenotazione quali sono i tempi entro cui si può cancellare gratuitamente e quando invece non si può. Quindi, è meglio impostare la ricerca dell'alloggio con un filtro che mostri solo quelli per cui c'è l'opzione di cancellazione gratuita. Airbnb, invece, nel

60%

dice che riprenderà le stesse abitudini di viaggio pre-pandemia

momento in cui scriviamo (fine marzo), ha mantenuto il rimborso per chi non può partire perché positivo al Covid e ha previsto un voucher pari al 50% del valore della prenotazione per chi non può partire a causa di eventi eccezionali quali la chiusura delle frontiere o l'estensione dell'obbligo di quarantena stabilite dagli enti governativi.

A cosa fare attenzione

Sulle piattaforme di home sharing ogni casa è presentata con un annuncio con foto, descrizione dell'alloggio, zona in cui si trova, le regole da rispettare (per esempio, se sono ammessi fumatori, animali...), modalità e tempi di cancellazione. Ci sono anche le recensioni degli altri utenti, importanti per capire come si sono trovati e quali sono i pregi e i difetti dell'alloggio. Una volta individuata la casa e fatta la prenotazione, il pagamento, con carta di credito, deve passare dalla piattaforma (che da lì preleva la propria commissione), che trattiene la cifra e la accredita al proprietario solo a soggiorno iniziato, per garantire l'ospite da eventuali brutte sorprese dell'ultimo



PRIMA DI PRENOTARE ALL'ESTERO VERIFICA LE REGOLE DI INGRESSO LEGATE AL COVID SUL SITO DELLA FARNESINA: VIAGGIARE SICURI

25%

degli italiani dichiara che aumenterà il numero di viaggi

minuto. Per questo è meglio non fidarsi del proprietario che propone accordi al di fuori della piattaforma, spesso con la scusa di evitare di pagarne i servizi. Tra le truffe più diffuse c'è quella in cui il proprietario propone il pagamento diretto tramite bonifico. Gli ospiti, una volta pagato, si rendono conto che l'annuncio era finto e la casa inesistente.

Non solo. Anche i documenti di identità che vengono richiesti dal finto proprietario possono essere a rischio furto di identità. Infatti, gli stessi truffatori usano poi questi dati personali per frodare altri. In Italia, l'unico momento in cui il proprietario ha il diritto di chiedere un documento di identità è quando si fa il check-in, perché è tenuto a fornire questi dati alla Questura.

Chi affitta la sua casa

Mettiamoci ora nei panni di chi invece è proprietario di un appartamento che vuole mettere a reddito con gli affitti brevi. La gestione di questa attività richiede un certo impegno in termini di tempo e di organizzazione del lavoro: si va dalla pubblicazione di annunci sulle varie piattaforme alla gestione delle prenotazioni, alla comunicazione con gli ospiti (l'organizzazione dei check-in, la logistica...), le pulizie, il cambio di biancheria, la burocrazia (la riscossione dell'imposta di soggiorno e la dichiarazione al Comune), la gestione delle recensioni e quella di eventuali danni, così come la manutenzione. C'è un professionista che può aiutarci, il cosiddetto "property manager", che gestisce case per conto dei proprietari mettendole a reddito sempre di più ▶

NON SOLO AIRBNB

Case per tutti i gusti

Per famiglie e gruppi numerosi, in centro città e arredate da designer di fama, di lusso con piscina e parco privato, Lgbtq friendly: la rete pullula di piattaforme di home sharing.

BOOKING, TRIPADVISOR, GOOGLE

Dal 2014 Booking propone anche alloggi privati da affittare. La prenotazione è immediata, non bisogna aspettare la conferma del proprietario: anche per questo è tra i maggiori concorrenti di Airbnb. Per i proprietari l'iscrizione è gratuita e le commissioni sono prelevate al momento delle prenotazioni. Anche Tripadvisor, con TripAdvisor Rentals, è entrato nel mercato degli alloggi privati. Anche qui per il proprietario l'iscrizione è gratuita e la commissione è il 3% del prezzo. Da diversi mesi anche Google - Google Vacation Rental - ha iniziato a dare la possibilità di inserire affitti brevi e case vacanze tra i risultati di ricerca, indicandone la collocazione su Maps e il prezzo per notte.

MADE IN ITALY

Casavacanza.it è il portale leader nel Belpaese per gli affitti vacanze. L'offerta è ampia: affittacamere, B&B, appartamenti, ville e campeggi. La pubblicazione

degli annunci è gratuita: si paga una commissione del 3% solo quando la prenotazione è confermata.

PER FAMIGLIE E GRUPPI

VRBO (ex Homeaway) è un punto di riferimento per l'affitto di case vacanze a famiglie e gruppi di persone. Vanta oltre due milioni di strutture sul suo sito.

LUSSO IN VACANZA

Le piattaforme specializzate nell'affitto di case e ville di lusso sono: HomeLike Villa in Italia; Sweet Inn, che ha in catalogo 500 appartamenti centralissimi e arredati da noti interior designer a Tel Aviv, Gerusalemme, Lisbona, Madrid, Barcellona, Milano, Roma, Parigi, Londra e Dublino, con possibilità di chef privato; infine, One Fine Stay, che offre alloggi deluxe in 180 luoghi nel mondo.

LGBTQ FRIENDLY

Misterb&b è una piattaforma pensata per i proprietari di alloggi Lgbtq-friendly.

IN VACANZA SENZA BRUTTE SORPRESE

Consulta il nostro speciale vacanze su viaggi, alloggi & Co. sul nostro sito:

www.altroconsumo.it/vacanze



OCCHIO AL CONTRATTO

Puoi scaricare il facsimile di contratto per l'affitto breve redatto dalla Camera di commercio di Milano, in collaborazione con Altroconsumo:

www.milomb.camcom.it/affitti-brevi



► sul mercato degli affitti brevi. Svolge un ruolo di intermediario tra proprietari e clienti come libero professionista o all'interno di una società. Tra i compiti principali ci sono le valutazioni degli immobili, le decisioni relative ai canoni di locazione, la pubblicità. Sarà sempre lui a riscuotere le somme di denaro derivanti dagli affitti e si dovrà anche occupare della manutenzione. Quanto costa affidarsi a un property manager? Le sue commissioni possono variare dal 10 al 30-35% del compenso totale derivante dall'affitto: dipende dal servizio che si concorda. Se il property manager si occupa solo della pubblicizzazione tramite portali e della gestione delle prenotazioni, le percentuali possono andare dal 10 al 18-20%. Se offre un servizio a 360 gradi (gestione contabile, manutenzione...)

e il proprietario dell'immobile non deve preoccuparsi proprio di nulla, la commissione può arrivare al 30-35%. Per individuare il property manager che risponde alle nostre esigenze possiamo fare una ricerca online per capire se nella nostra provincia o nel nostro comune ci sono già operatori professionali che gestiscono case vacanza. Una volta individuati è importante fare alcune verifiche: controllare le recensioni degli appartamenti che gestisce, così come di che tipo di immobili si occupa. Infatti, ci sono anche specializzazioni: alcuni si occupano solo di piccoli appartamenti in centro città, altri trattano solo ville di lusso. Bisogna poi chiedere un preventivo dettagliato delle attività e dei servizi previsti, con tutti i relativi costi. Solo così si possono confrontare le offerte sul

mercato. L'attività del property manager è diretta a garantire che l'immobile generi una rendita per il proprietario. Quanto può rendere un investimento con gli affitti brevi? Lo abbiamo chiesto a Silvia Ghezzi, property manager cofondatrice di CaseOspitali.it, che ci fa un esempio: «A Milano, nella zona di NoLo (Nord di Loreto), quartiere emergente ma non centrale della città, un bilocale di 55 mq acquistato a 240 mila euro può rendere circa 20-25 mila euro lordi all'anno. Ipotizzando una ragionevole suddivisione tra mesi di alta e bassa stagione e considerando i compensi per le piattaforme di home sharing e la commissione del property manager, il proprietario può realizzare un reddito di 12 mila euro netti all'anno con la cedolare secca». ■

