

Case per «fiorentini a tempo»: ognuna frutta 12 mila euro l'anno

La rete di appartamenti di Leonardo Ferragamo: niente Airbnb, il soggiorno medio è 80 giorni

Ogni appartamento — tolte le spese, le tasse, il costo della gestione — usato per affitti medi e brevi, frutta ogni anno, a Firenze, 12 mila euro in media. L'utile netto che resta in tasca al proprietario, pulito. Ma in questa media ci sono casi diversi, perché alcuni appartamenti hanno un tasso di occupazione alto, fino all'80%: in realtà, però, tra periodi non disponibili e stagionalità del turismo, la media è più bassa, intorno ai 150 giorni l'anno.

Stiamo parlando di un settore specifico del mercato delle locazioni brevi, quello degli affitti turistici e del «turismo di affari». Cioè il settore gestito da Halldis, la società fondata 30 anni fa da Leonardo Ferragamo e Pietro Martani e che si occupa di locazioni immobiliari in tutta Italia (e che fa parte di Windows on Europe a livello europeo). Solo a Firenze, gestisce circa 400 appartamenti, con il proprio portale. Niente Airbnb, questa volta, ma case che anche prima dello scoppio della «bomba» digitale degli affitti turistici, erano offerte ai turisti ed a chi veniva per brevi periodi a Firenze.

Analizzando i dati dal 2016 ad oggi elaborati da Halldis, si individuano però non solo le capacità di guadagno, per chi affida il proprio appartamento o villa a questa società. Ma anche le tendenze dei prezzi al giorno, il fenomeno di come cambiano le zone e le tendenze di ricerca. Ma facciamo un passo indietro.

Questi appartamenti non sono «Airbnb», sono cercati e vengono proposti ad una fascia di clientela medio alta e non solo turisti attraverso una propria piattaforma e propri canali. Ad Halldis si rivolgono anche quelli che nella ricerca sono definiti «cittadini temporanei»: cioè studenti

(soprattutto stranieri), manager, docenti ed altri professionisti che vivono, di fatto, in più città durante l'anno. «Il settore degli affitti brevi è l'indicatore dei cambiamenti epocali che caratterizzano le persone, il loro modo di viaggiare, lavorare, vivere la città», spiegano convinti Vincenzo Cella e Alberto Melgrati, Ceo e Managing Director della società. Ed a Firenze, la media di questi affitti è superiore ai due mesi: circa 80 giorni. Per gli affitti più legati al turismo, questa «fascia alta» dei nostri ospiti resta in città più di 6 giorni, sempre di media.

Per chi affitta periodi lunghi, il prezzo medio è stabile ormai da un anno, intorno agli 80 euro al giorno (il secondo più alto dopo Roma tra le città oggetto della ricerca: Milano, Roma, Bologna, Venezia). Un prezzo più alto si trova vicino al Duomo (93 euro), seguito dall'Oltrarno. Ma i prezzi aumentano per gli affitti turistici «brevissimi», cioè pochi giorni. Per l'Oltrarno si arriva a 180 euro al gior-

no, superata solo dal Duomo (208 euro al giorno) e dalle case sulle colline, 216 euro.

Un altro elemento, che fa capire quanto il mercato di questo settore sia in espansione, ce lo dà la «booking window», cioè con quanto anticipo si cerca l'appartamento a Firenze. Normalmente, è legato alla difficoltà di trovare appartamenti, data l'alta domanda turistica della città. Firenze è al top d'Italia: qui si prenota con quasi tre mesi di anticipo (84 giorni), un dato aumentato del 6% in un solo anno. Insomma, se qualcuno aveva dubbi, la domanda di turisti è costantemente in aumento.

Antonio Rainò, responsabile marketing e comunicazione di Halldis, spiega che l'attività della società non tocca solo case di fascia «altissima»: «Soprattutto nelle città magari sono belle case, non tutte di lusso. Escludiamo di fatto le fa-

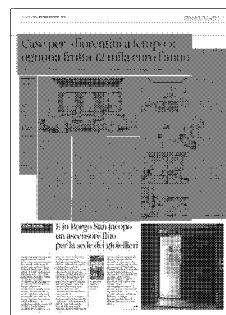
sce estreme: a Firenze e Toscana ci sono però le case più belle sono come Windows on Italy. Ci sono

alcune immobiliari situati un po' fuori dal centro, particolarmente costosi». Cioè, appunto, quelli dove conta anche la location.

Conti alla mano, anche lui conferma che il tasso di occupazione è molto alto, almeno di 200 giorni l'anno: «Sì, la gestione professionale come la nostra consente tassi di occupazione molto alti. E questi tassi sono alti soprattutto nella città».

Si tratta però di gestire questi appartamenti tra affitti «molto brevi e affitti più lunghi — aggiunge Rainò — Abbiamo molti soggiorni sopra i 30 giorni a Firenze, e questo ci consente di saturare gli appartamenti. Cerchiamo di preferire i soggiorni lunghi e «riempire» i buchi del calendario con quelli brevi».

Marzio Fatucchi
© RIPRODUZIONE RISERVATA





Nelle immagini alcune delle stanze degli appartamenti con viste mozzafiato di Halldis a Firenze, da piazza Santa Croce all'Oltrarno



400

Le **case** gestite da Halldis a Firenze per gli affitti a medio termine

80

euro
Il **costo** medio al giorno per gli affitti più lunghi

150

I giorni di **occupazione** media annuale per le case gestite da Halldis

6

I giorni di permanenza media dei **turisti** che usano le case a breve termine



Lo studio
Confermato il boom: l'Oltrarno è una delle zone più richieste anche in questo settore
