



halldis

PRIMO SEMESTRE 2019

5° Osservatorio sugli affitti a breve termine





Documento realizzato dall'ufficio marketing di Halldis S.p.A. a settembre 2019

Elaborazione e redazione: Antonio Rainò e Cecilia Brambilla

Grafica e impaginazione: Ilaria Bernareggi

Ufficio stampa: Ernesto Vergani

Coordinamento e supervisione: Antonio Rainò

Contatti: marketing@halldis.com

Il presente documento è soggetto alla licenza Creative Commons "Attribuzione 3.0 Italia (CC BY 3.0 IT)".

Maggiori informazioni: <https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/it/deed.it>

Indice

04 | PREMESSA

05 | METODOLOGIA

07 | COS'È L'AFFITTO BREVE?

**09 | L'OFFERTA
QUADRO GENERALE DELLE CITTÀ**

17 | MILANO

19 | SOGGIORNI \leq 30 GIORNI

23 | SOGGIORNI $>$ 30 GIORNI

27 | ROMA

29 | SOGGIORNI \leq 30 GIORNI

33 | SOGGIORNI $>$ 30 GIORNI

37 | FIRENZE

39 | SOGGIORNI \leq 30 GIORNI

43 | SOGGIORNI $>$ 30 GIORNI

47 | BOLOGNA

49 | SOGGIORNI \leq 30 GIORNI

53 | SOGGIORNI $>$ 30 GIORNI

**57 | FOCUS
LA REDDITIVITÀ**

60 | MILANO

66 | ROMA

72 | FIRENZE

78 | BOLOGNA

84 | CONCLUSIONI

87 | HALLDIS

89 | BONUS TRACK

Premessa

HALLDIS E LE TIPOLOGIE DI IMMOBILI NELLO SHORT-TERM

L'Osservatorio di Halldis si basa sul portfolio di immobili gestiti dalla società. Il campione è quindi in continua evoluzione, perché in una società come Halldis **il ricambio di immobili è una caratteristica intrinseca del lavoro di gestione di immobili per affitti brevi**, visto che il proprietario (sia singolo, sia istituzionale) può richiedere la disponibilità dell'immobile. Una casa che oggi è sul mercato del breve termine, può non esserlo più tra un mese e viceversa.

Questa considerazione sul campione oggetto dell'Osservatorio, offre lo spunto per approfondire **il tema della tipologia di immobili presenti nel settore degli affitti brevi** e su quale sia il posizionamento di Halldis.

Il criterio primario di classificazione degli appartamenti si basa sulle dimensioni. Su quest'asse abbiamo una prima polarizzazione forte, tra due modelli contrapposti.

Il primo modello, è il **micro-housing**: la casa-stanza-postazione. È un luogo multifunzionale ad alta efficienza individuale negli spazi privati e ad alta socializzazione negli spazi comuni. La funzionalità del modello si estremizza ai metri quadri, 'accostandosi' significativamente alle dimensioni delle camere hotel. All'estremo opposto, abbiamo il modello **"Family Home"**, esploso con il fenomeno Airbnb, che contraddistingue tutte le gestioni di tipo

amatoriale o professionale che insistono prevalentemente su case o appartamenti singoli/distribuiti a gestione diretta. Questo modello ha un forte grado di personalizzazione, al contrario della standardizzazione spinta delle soluzioni micro housing. (Tailor made Vs Books of Standard).

Tra questi due macro-poli si colloca Halldis, che insiste:

- su un modello di appartamento che non si confonda in nulla con il mercato hotel-like;
- sulla caratteristica di mobilità, che presuppone un mix tra esigenze di business e bisogni del travel;
- su un modello che, pur su una base di sofisticazione tecnologica (processi di presales, distribuzione multicanale, business intelligence), tenga un faro enorme acceso sulla relazione con gli ospiti.

Il posizionamento di Halldis è anche riassunto nel payoff **"unique homes, endless care"** che da qualche mese accompagna il logo fresco di restyling. Case uniche (che non vuol dire esclusive), differenti per dimensioni e caratteristiche ma accomunate dal rispondere agli standard qualitativi richiesti da Halldis per i propri clienti.

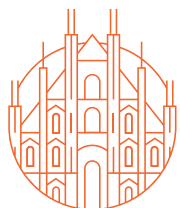


MANAGING DIRECTOR
Alberto Melgrati

CEO
Vincenzo Cella

Metodologia

Le città oggetto di studio dell'Osservatorio sono:



MILANO



ROMA



FIRENZE



BOLOGNA

La prima parte dello studio si concentra su **come viene vissuto l'affitto a breve termine da parte dei clienti**.

Per questa ragione vengono in prima istanza **separati gli affitti di durata inferiore e uguale a 30 giorni da quelli di durata superiore**.

In secondo luogo **vengono analizzate variabili come:**

- **Offerta** (il totale degli appartamenti gestiti nelle città prese in esame)
- **Differenziazione per città e zone**
- **Durata media del soggiorno**
- **Booking Window** (finestra temporale tra prenotazione e arrivo presso l'appartamento)
- **ADP** (Average Daily Price: prezzo medio giornaliero)
- **Trend dei due semestri precedenti all'arco di tempo analizzato** (luglio-dicembre 2018 e gennaio-giugno 2019).





Lo studio della redditività degli immobili gestiti nelle 4 città si basa sull'**analisi dei seguenti fattori**:

- **Occupancy** (percentuale di saturazione degli immobili)
- **ADP** (Average Daily Price: prezzo medio giornaliero)
- **RevPAR** (Revenue per Available Rental: fatturato generato per camera disponibile. Si tratta di un indicatore di matrice alberghiera, nel nostro caso non parliamo di “room / camera” ma di appartamento)

L'analisi è stata effettuata **affiancando i dati del primo semestre 2019 a quelli del primo semestre 2018**, creando in questo modo un **confronto Year-Over-Year**.

Per quanto riguarda la **metodologia**, in primo luogo sono stati raccolti **dati relativi al totale delle notti disponibili** (classificati come TNA: Total Nights Available) e dati sulle notti occupate (classificate come TNU: Total Nights Used). **Dal rapporto di questi due dati è stato poi ottenuto il tasso di saturazione degli immobili, definito occupancy.**

Tutti questi dati, insieme ad ADP e RevPAR (ottenuto dal prodotto tra tasso di occupancy e ADP), sono stati successivamente **analizzati secondo due criteri: analisi delle performance delle località mese per mese e analisi dei singoli quartieri.**

In questa edizione dell'Osservatorio, a differenza delle precedenti, **non è presente la località di Venezia**, che si è scelto di non considerare tra le destinazioni prese in analisi per la sua natura prevalentemente leisure, che non le consente di essere affiancata a località più versatili come **Milano, Roma, Bologna e Firenze.**

N.B. I dati raccolti non sono da considerarsi assoluti, in quanto l'ambito di osservazione è limitato ai clienti Halldis. Inoltre, eventuali aumenti/diminuzioni del valore dell'ADP sono da attribuire al numero di appartamenti presenti all'interno del portfolio Halldis durante l'arco di tempo preso in analisi, che può variare da un semestre all'altro.



Cos'è l'affitto breve?

L'affitto breve è la tipologia di contratto temporaneo che prevede una locazione di durata inferiore rispetto all'affitto tradizionale. Indicativamente, tutti gli affitti al di sotto dei 18 mesi rientrano in questa definizione, che tuttavia a sua volta presenta due principali sotto-categorie:

- **L'affitto turistico**, che arriva a un **massimo di 30 giorni**
- **L'affitto transitorio**, che generalmente **non supera mai i 18 mesi**.

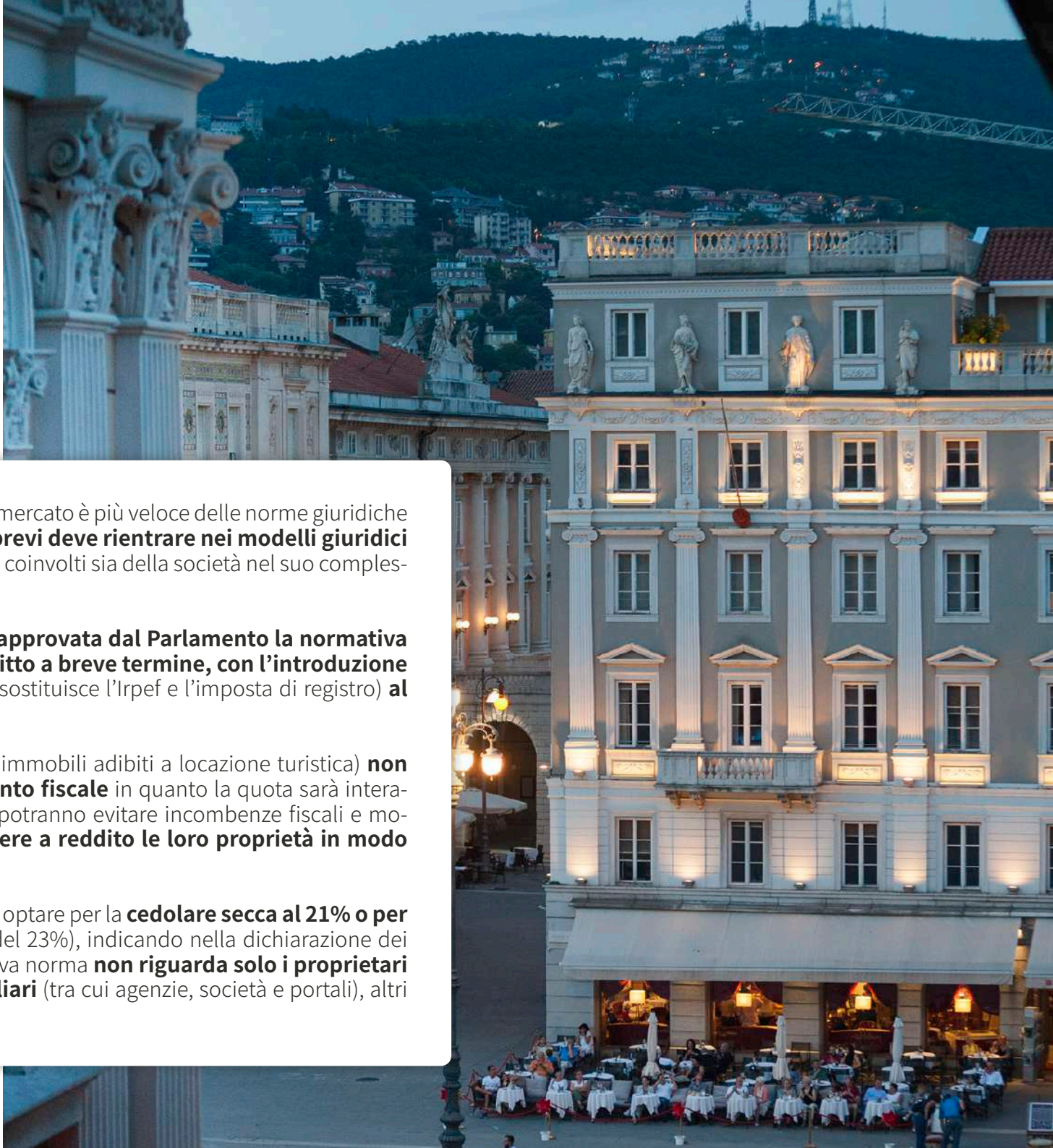
L'affitto breve negli ultimi anni è diventato un fenomeno di costume come tutte le manifestazioni di sharing economy **ed è nato principalmente per far fronte a varie esigenze**: è infatti la **soluzione più amata da chi viaggia per svago e vuole sentirsi a casa anche fuori città**, ma negli ultimi tempi **il target si è ampliato** considerevolmente, arrivando a **includere anche lavoratori e studenti fuori sede, pazienti in cura presso gli ospedali e altre tipologie di utenti**.

Da un punto di vista economico l'affitto breve 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 infatti 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**. Nel dettaglio, per struttura ricettiva si intende un immobile la cui funzione principale non è più l'uso abitativo ma diventa un uso puramente ricettivo, ovvero "accogliere" i viaggiatori.

In questo caso si parla di casa vacanza (CAV).



Come spesso accade nella sharing economy, il mercato è più veloce delle norme giuridiche dei vari paesi e anche **il mercato degli affitti brevi deve rientrare nei modelli giuridici ed economici ordinari**, a tutela sia degli attori coinvolti sia della società nel suo complesso.

Per questa ragione **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** (di immobili adibiti a locazione turistica) **non dovranno più preoccuparsi dell'adempimento fiscale** in quanto la quota sarà interamente **a carico dei gestori**. In questo modo potranno evitare incombenze fiscali e morosità e saranno finalmente **tutelati nel mettere a reddito le loro proprietà in modo flessibile e trasparente.**

I proprietari hanno due possibilità: possono optare per la **cedolare secca al 21% o per il versamento dell'IRPEF** (aliquota minima del 23%), indicando nella dichiarazione dei redditi i proventi delle locazioni. Inoltre, la nuova norma **non riguarda solo i proprietari di casa, ma anche gli intermediari immobiliari** (tra cui agenzie, società e portali), altri importanti attori in questo scenario.

L'Offerta

QUADRO GENERALE DELLE CITTÀ

L'indagine è stata effettuata sul **primo semestre 2019** mettendo a confronto i dati con quelli del **primo semestre 2018** e del **secondo semestre 2018**, ottenendo così non solo una comparazione con il semestre precedente, ma anche un **confronto anno su anno**.

Vengono distinti i soggiorni di durata inferiore o uguale ai 30 giorni, da quelli di durata superiore al mese.

SOGGIORNI ≤ 30 GIORNI tutte le città a confronto

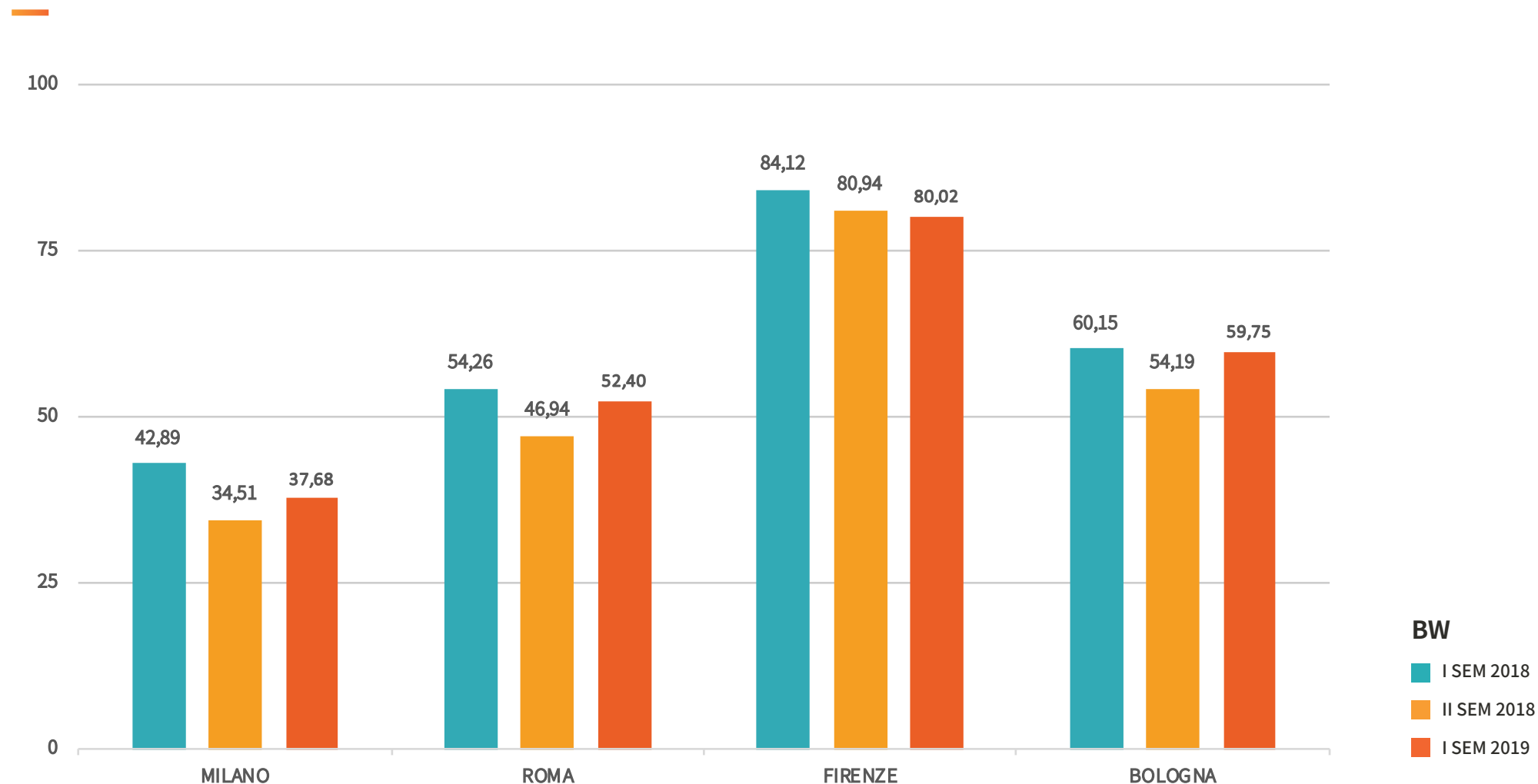
Soggiorni ≤ 30	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
MILANO	€ 168,63	€ 166,57	€ 182,41	42,89	34,51	37,68	8,4	9,1	7,8
ROMA	€ 140,55	€ 148,24	€ 136,71	54,26	46,94	52,40	7,5	7,9	7,1
FIRENZE	€ 160,54	€ 152,61	€ 156,60	84,12	80,94	80,02	6,2	6,3	5,8
BOLOGNA	€ 158,98	€ 164,43	€ 141,00	60,15	54,19	59,75	5,5	5,6	5,7

PREZZO MEDIO GIORNALIERO soggiorni ≤ 30 giorni



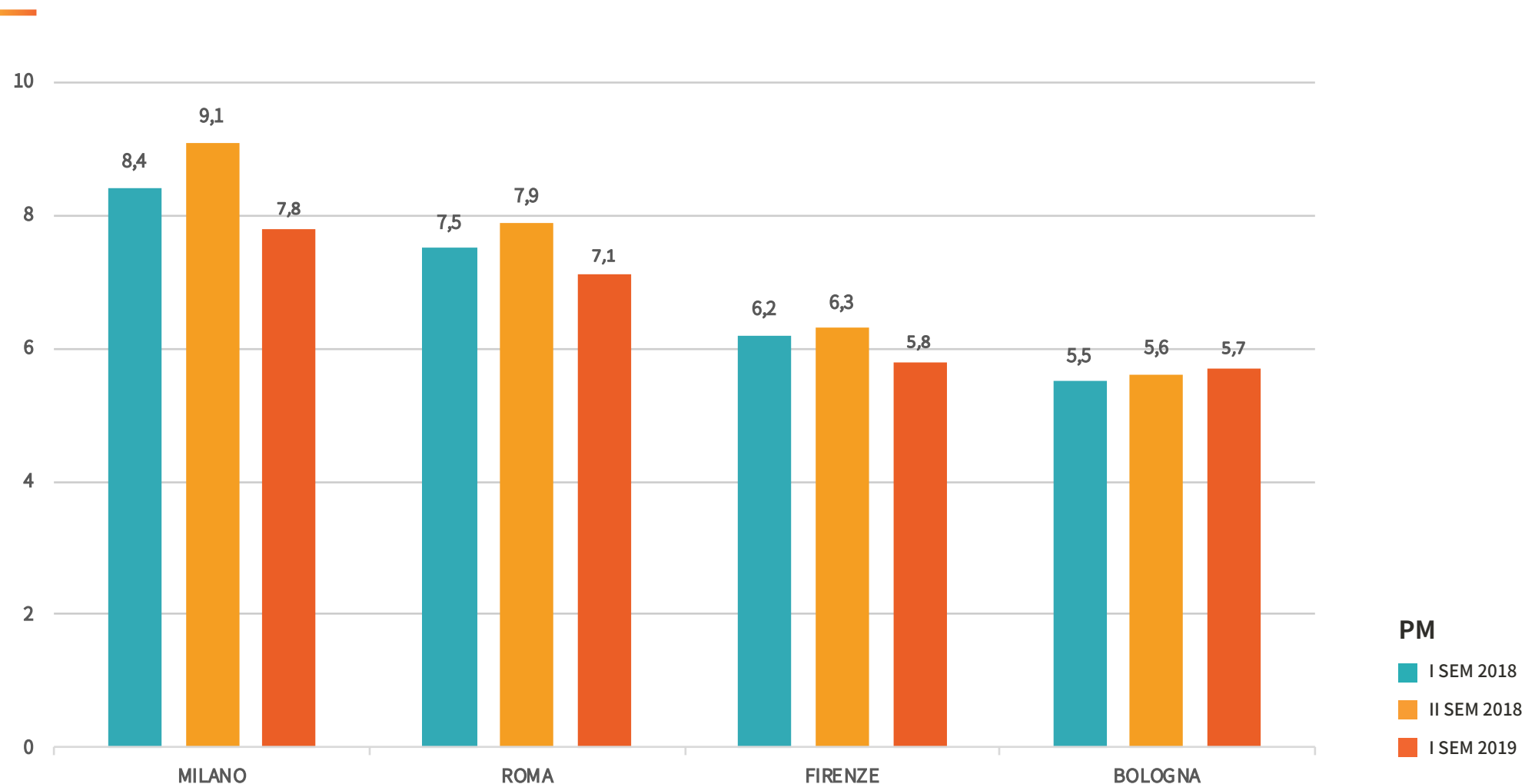
Come negli anni precedenti, **Milano** si conferma la città con **il prezzo medio giornaliero più alto** (€ 182,5), evidenziando un ulteriore **aumento del 10%** rispetto al secondo semestre 2018. Al contrario, a **Roma e Bologna l'ADP diminuisce** nei soggiorni brevissimi, mentre nei due semestri dell'anno scorso aveva registrato un costante aumento: nel 2019 a Roma si ferma a € 137, a Bologna a € 141. **Firenze**, dopo un 2018 all'insegna della diminuzione dei prezzi, vede un **lieve rialzo**: l'ADP passa da € 153 di fine 2018 a € 157 nel 2019.

BOOKING WINDOW soggiorni ≤ 30 giorni



Come nel 2018, **Firenze con 80 giorni** è la città con la finestra di prenotazione nettamente più lunga. Bologna, con 60 giorni, si posiziona al secondo posto come durata della booking window, segue Roma con 52. Milano si conferma la città con l'anticipo minore, 38 giorni, - 52% rispetto a Firenze.

PERMANENZA MEDIA soggiorni ≤ 30 giorni



La permanenza media per i soggiorni brevi rimane **più alta a Milano, anche se in diminuzione** rispetto al 2018: da 9,1 giorni del secondo semestre passa a 7,8 giorni nel 2019. Seguono Roma con 7,1 e Firenze con 5,8 giorni, sempre in flessione rispetto a entrambi semestri dell'anno precedente. L'unica città in crescita è Bologna, che rimane comunque la città con la permanenza media più breve, 5,7 giorni.

SOGGIORNI > 30 GIORNI tutte le città a confronto

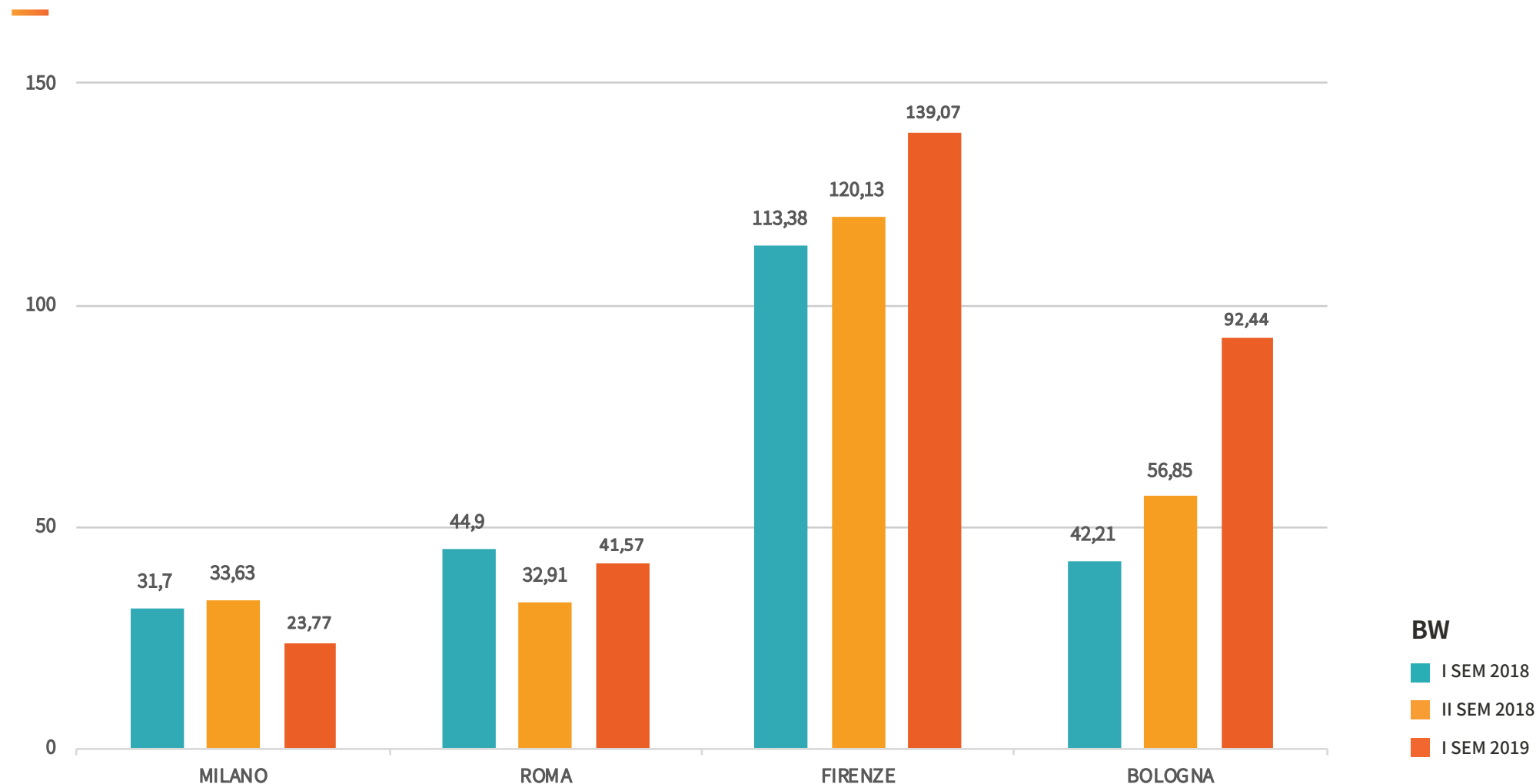
Soggiorni > 30	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
MILANO	€ 79,15	€ 96,27	€ 100,11	31,7	33,63	23,77	108	103,3	93,7
ROMA	€ 80,42	€ 77,18	€ 83,10	44,9	32,91	41,57	67	83	62,8
FIRENZE	€ 75,29	€ 77,98	€ 74,51	113,38	120,13	139,07	77,6	82,9	84,1
BOLOGNA	€ 54,43	€ 59,22	€ 66,92	42,21	56,85	92,44	84,9	86,6	84,2

PREZZO MEDIO GIORNALIERO soggiorni > 30 giorni



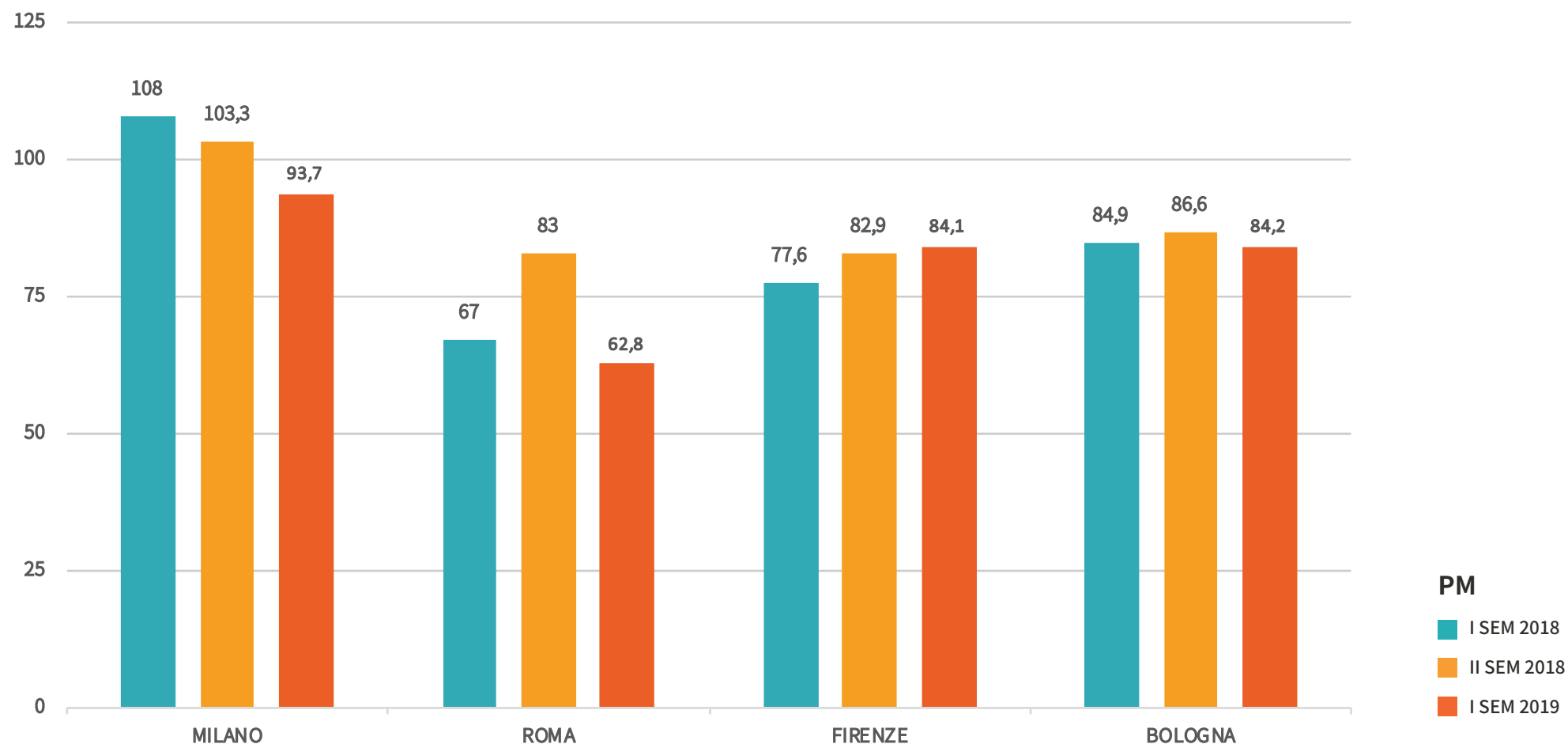
Anche per i soggiorni di oltre 30 giorni **Milano** si attesta **la città con il prezzo medio giornaliero più alto**: ADP che nei primi sei mesi del 2019 è arrivato a toccare **€ 100 al giorno**, con una crescita del 27% rispetto allo stesso semestre del 2018. Segue **Roma (€ 83), in crescita** rispetto a tutto il 2018. Decresce ma solo di poco **l'ADP di Firenze: € 74,5** nel 2019, rispetto a € 75 dello stesso semestre 2018 e a € 79 del secondo. **Bologna** (dove i prezzi per i brevi erano in diminuzione) registra invece **un aumento** quasi ai livelli di Milano dell'ADP per i soggiorni superiori al mese: **€ 67, + 24%** rispetto allo stesso periodo del 2018.

BOOKING WINDOW soggiorni > 30 giorni



Anche per i soggiorni oltre il mese **la booking window di Firenze è nettamente più lunga** di tutte le altre città: 139 giorni, in continua crescita dai 113 dello stesso periodo 2018. La crescita più marcata è quella di **Bologna: 92 giorni**, contro i 42 del periodo gennaio - giugno dello scorso anno, con un **incremento della durata pari al 119%**. Segue Roma con 42 giorni, mentre Milano resta la città dove la finestra di prenotazione è più corta (come nei soggiorni sotto il mese): 23 giorni, in decrescita rispetto al 2018.

PERMANENZA MEDIA soggiorni > 30 giorni



Con **94 giorni**, Milano ha la permanenza media più lunga anche per i soggiorni oltre i 30 giorni: rispetto ai 108 giorni del primo semestre al 2018 però, la durata si accorcia nel capoluogo lombardo e si avvicina agli **84 giorni di Bologna e Firenze**, rispettivamente in leggerissima diminuzione e in leggerissimo aumento. **Chiude Roma con una permanenza media di 63 giorni**, in calo del 24% rispetto agli 83 giorni del secondo semestre 2018, ma su livelli più vicini ai 67 giorni del primo semestre 2018.

FOCUS

Milano





Milano

Nei primi mesi del 2019 il **Quadrilatero della Moda** si conferma il quartiere con il **prezzo medio giornaliero nettamente più alto**: € 392 per i soggiorni sotto al mese, con un incremento del 57% dallo stesso periodo del 2018 (€ 249,5). Anche per i soggiorni di oltre 30 giorni, il fashion district registra un incremento cospicuo: € 262, da € 161 del 2018, +62%. Per i brevissimi seguono **Porta Ticinese (€ 303,5) e Duomo - Centro (€ 295,5)**, entrambi in crescita rispetto allo scorso anno e in linea con il trend positivo della città. I soggiorni di oltre un mese segnano un'ulteriore conferma che le zone centrali restano quelle con l'ADP più alto, con **Conciliazione - Cadorna (€ 137,5) e Palestro S. Babila (€ 135)**.

L'aumento più significativo dei prezzi nel 2019 si registra però **a Brera**, che passa al quarto posto per entrambi i tipi di soggiorni, superando quartieri che nel 2018 erano più costosi: il prezzo giornaliero è rispettivamente € 231 nei brevi (da € 135 nel primo semestre 2018) e € 130 nei lunghi (da € 84,5 nel primo semestre 2018). Sono in crescita anche i prezzi delle **zone meno centrali**, che si confermano **le meno costose**: per i brevi **Bovisa - Politecnico** con ADP di €

83, **Lodi - San Donato** con € 92, Linate con € 102; per i lunghi Bovisa - Politecnico con ADP di € 46,5, Loreto - viale Monza con € 59, Lodi - San Donato con € 63.

Le zone meno centrali e con ADP più basso sono quelle con **la permanenza media più lunga per i soggiorni sotto al mese: Lodi - S. Donato** con 15 giorni e **Bovisa - Politecnico** con 13. Per oltre 30 giorni, la media più alta è di 178 giorni nel quartiere **Bicocca - Zara**, seguita da 153 a Conciliazione - Cadorna, nonostante il prezzo medio tra i più alti.

Il **Quadrilatero della moda**, con ADP più alto, ha la permanenza media più breve, **meno di 4 giorni**, seguita da Porta Ticinese, con 4,1. Anche per i lunghi sono le due zone ad avere i soggiorni meno duraturi: 30 giorni in Porta Ticinese e 37 nel Quadrilatero.

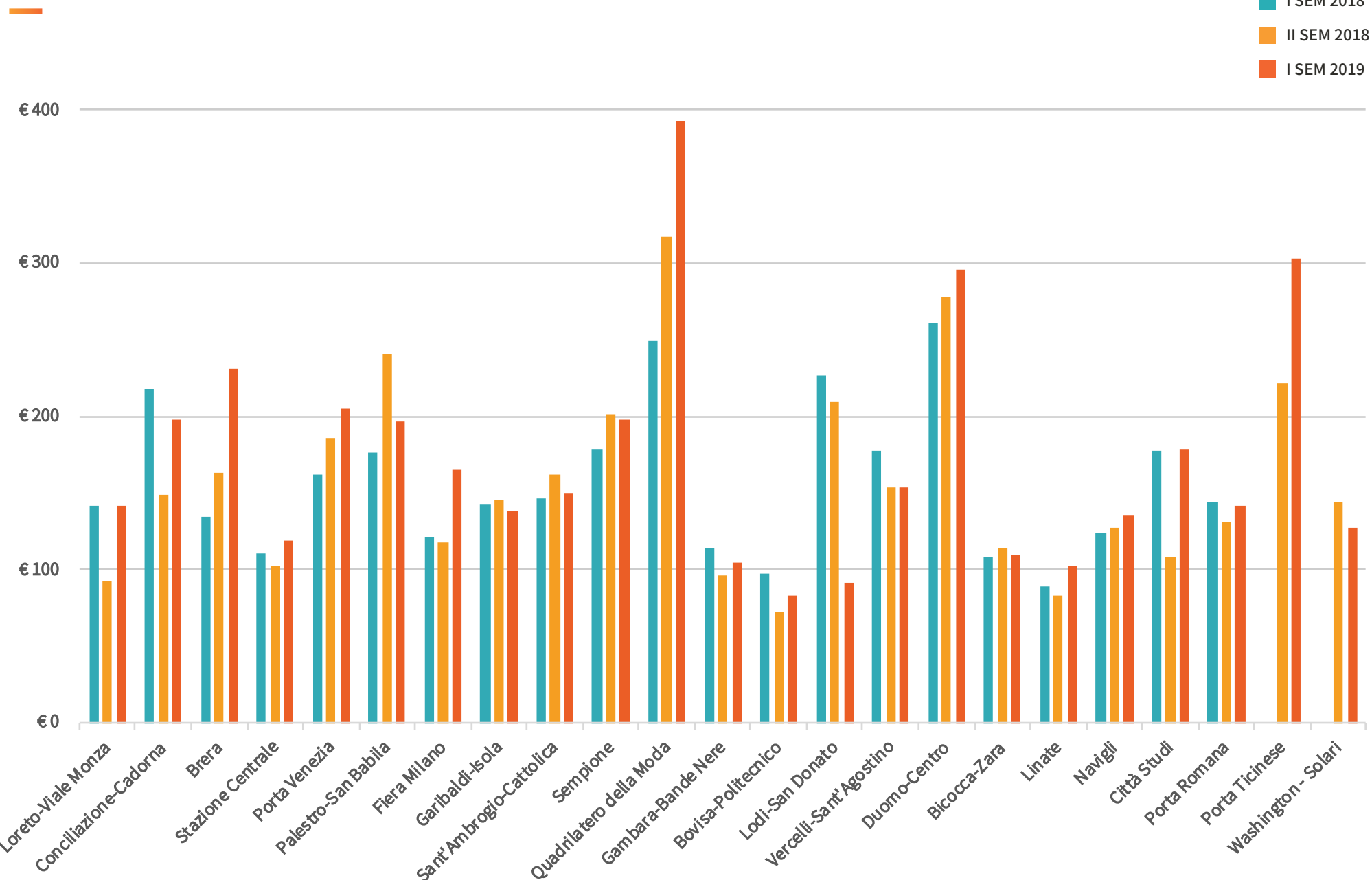
La **booking window più lunga è di Conciliazione - Cadorna**: 68 giorni per i soggiorni sotto al mese, 85 per quelli oltre il mese. Entrambi i valori sono ben più alti delle relative medie cittadine (rispettivamente 38 e 24 giorni).



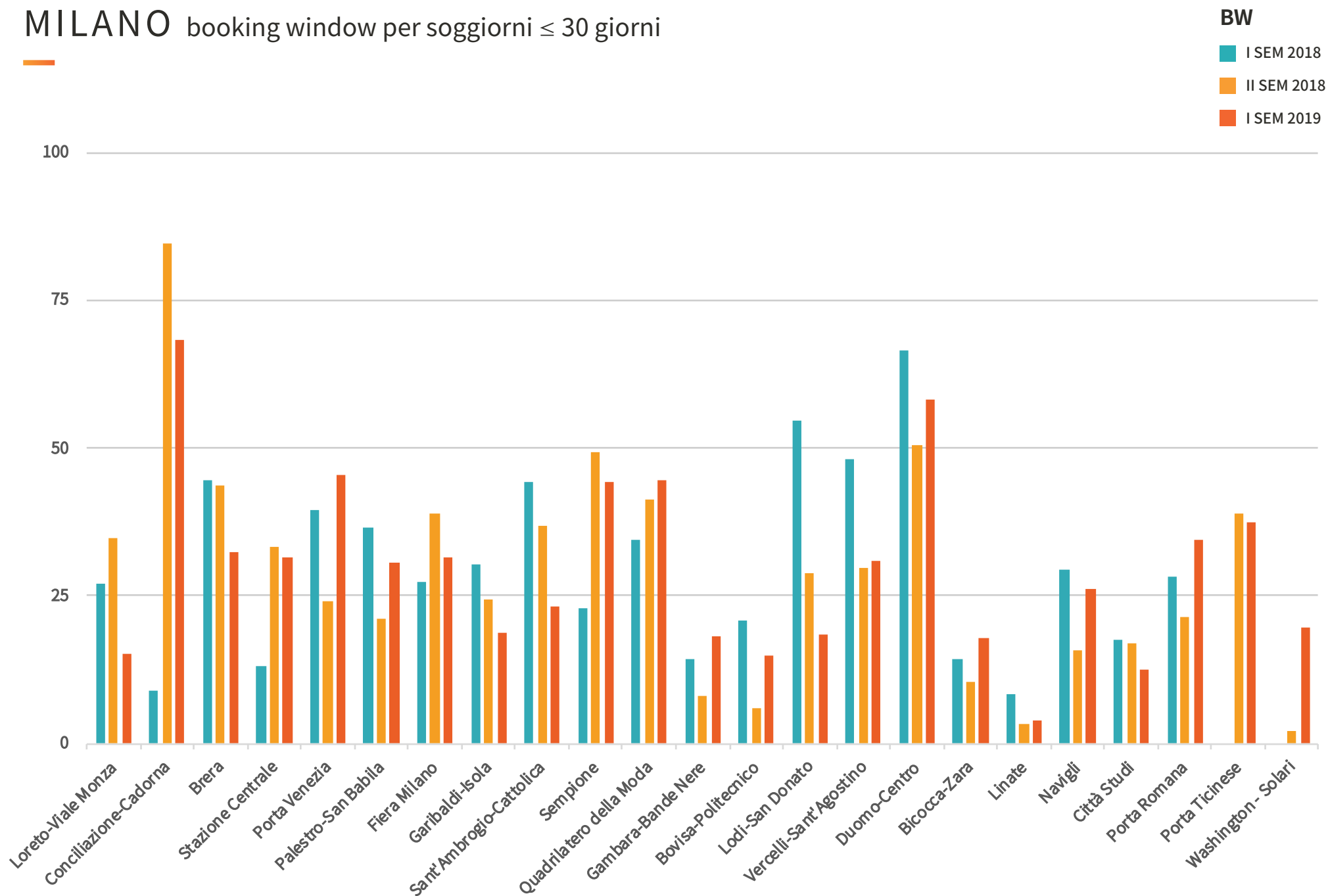
MILANO soggiorni ≤ 30 giorni

Totale appartamenti campione: 380	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Loreto - Viale Monza	€ 141,39	€ 92,58	€ 142,00	27,13	34,8	15,25	8,6	10	8,8
Conciliazione Cadorna	€ 217,86	€ 148,66	€ 198,30	9	84,67	68,3	3	17,7	7,7
Brera	€ 135,05	€ 162,82	€ 231,17	44,71	43,71	32,27	9,3	8,1	7,3
Stazione Centrale	€ 110,15	€ 102,47	€ 119,03	13,21	33,29	31,54	9,6	12,8	8
Porta Venezia	€ 161,79	€ 185,46	€ 204,74	39,57	24,14	45,36	9,1	10,8	8
Palestro - San Babila	€ 176,40	€ 240,36	€ 197,27	36,61	21	30,66	11,3	8,3	9,5
Fiera Milano	€ 121,49	€ 117,49	€ 165,68	27,25	38,92	31,63	10,4	14,6	9
Garibaldi - Isola	€ 142,63	€ 145,52	€ 137,56	30,38	24,37	18,61	10	12,9	8,9
Sant'Ambrogio Cattolica	€ 146,48	€ 162,36	€ 149,59	44,16	36,97	23,08	8,1	6,7	6,1
Sempione	€ 178,47	€ 200,99	€ 197,61	22,82	49,42	44,41	10,2	7,5	7,8
Quadrilatero della Moda	€ 249,51	€ 317,11	€ 392,12	34,5	41,4	44,58	7,3	5,6	3,8
Gambara Bande Nere	€ 114,44	€ 96,47	€ 104,50	14,43	7,92	18,21	11,9	13,9	8,6
Bovisa Politecnico	€ 97,74	€ 72,93	€ 83,09	20,95	5,89	14,86	13	10,4	12,9
Lodi - San Donato	€ 226,97	€ 210,35	€ 92,10	54,66	28,77	18,46	5,4	4,7	14,9
Vercelli Sant'Agostino	€ 177,77	€ 153,12	€ 153,27	48,13	29,71	31	10,7	11,4	11,3
Duomo - Centro	€ 261,55	€ 277,97	€ 295,54	66,49	50,56	58,23	5,6	5,4	5,1
Bicocca - Zara	€ 107,98	€ 113,62	€ 109,46	14,35	10,33	17,82	13	17,7	9,9
Linate	€ 88,52	€ 82,83	€ 102,06	8,4	3,33	4	15	22,7	8,4
Navigli	€ 123,87	€ 127,56	€ 135,81	29,4	15,9	26,06	11	12,5	10,9
Città Studi	€ 177,57	€ 108,72	€ 178,26	17,56	17	12,53	11,2	10,8	9,1
Porta Romana	€ 144,62	€ 130,68	€ 141,36	28,23	21,45	34,47	9,4	11,7	9,2
Porta Ticinese	ND	€ 222,33	€ 303,56	ND	39	37,6	ND	7,1	4,1
Washington - Solari	ND	€ 144,43	€ 127,64	ND	2	19,56	ND	14	11,4

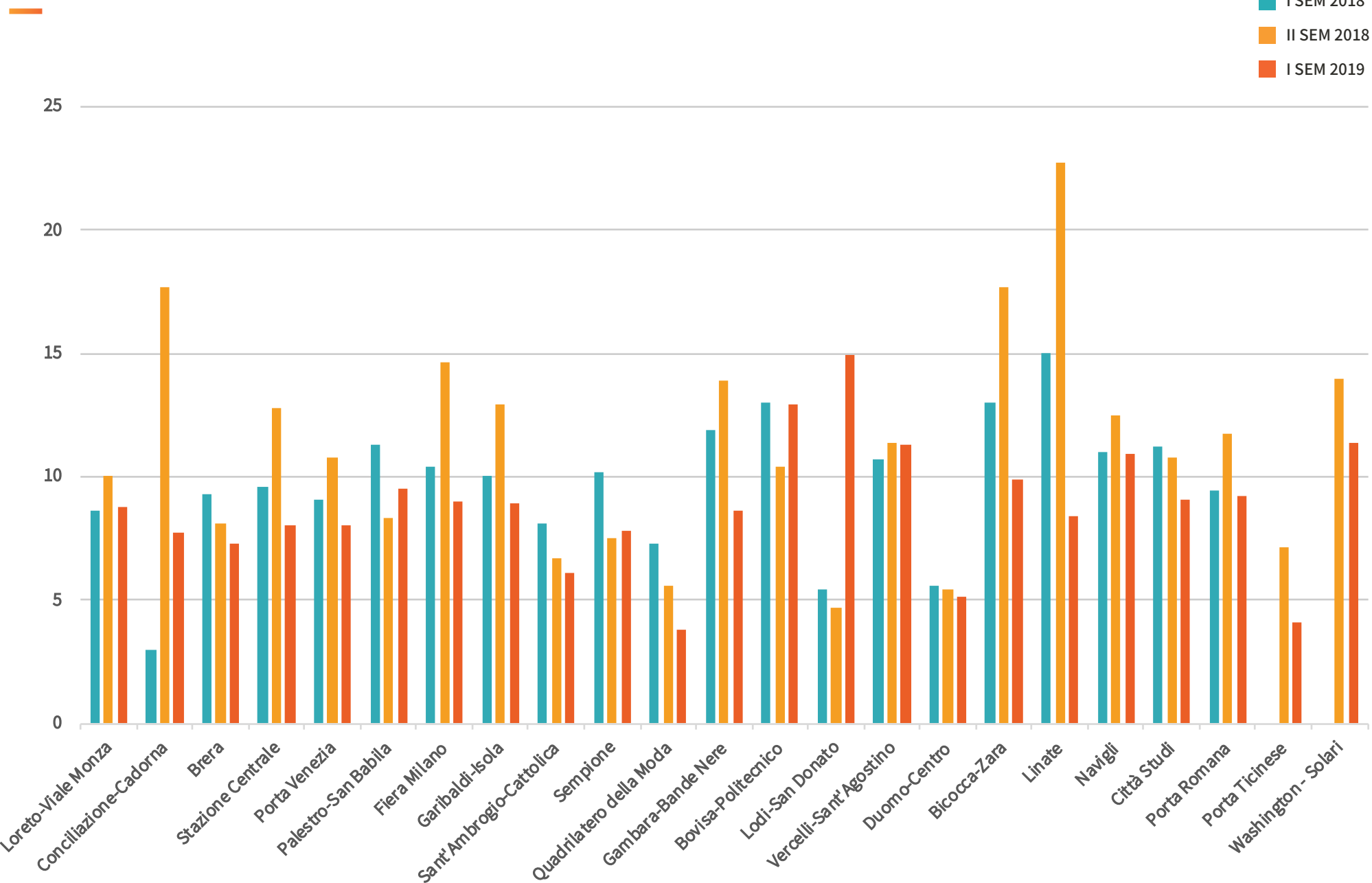
MILANO prezzo medio giornaliero per soggiorni ≤ 30 giorni



MILANO booking window per soggiorni ≤ 30 giorni



MILANO permanenza media per soggiorni ≤ 30 giorni



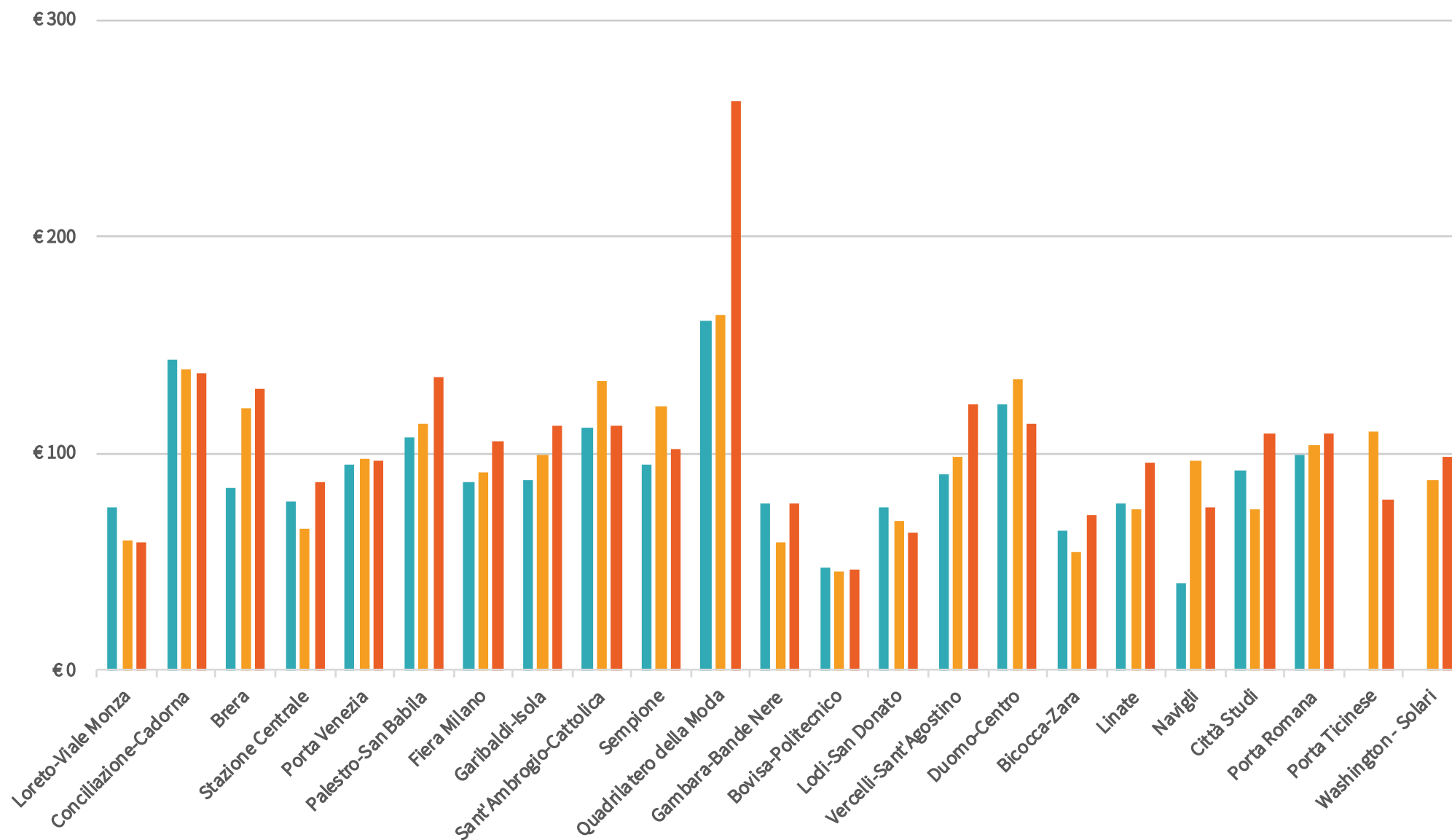
MILANO soggiorni > 30 giorni

Totale appartamenti campione: 380	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Loreto - Viale Monza	€ 75,13	€ 59,61	€ 58,80	3,6	13,75	20,5	62,2	83,6	74
Conciliazione Cadorna	€ 143,63	€ 139,11	€ 137,44	18,5	14	85	77,8	111,3	153
Brera	€ 84,51	€ 120,56	€ 129,87	44,85	57,48	26,38	98,2	128,7	100
Stazione Centrale	€ 77,94	€ 64,87	€ 87,03	34,07	14	12,71	115,7	133,31	87,03
Porta Venezia	€ 94,90	€ 97,60	€ 96,73	26,19	31,55	17,54	66,6	119,9	62,2
Palestro - San Babila	€ 107,75	€ 113,57	€ 135,08	26,14	33,57	30,67	98,4	68,5	72,1
Fiera Milano	€ 86,94	€ 91,11	€ 105,68	31,32	18,78	32,28	127,1	100,3	117,4
Garibaldi - Isola	€ 87,85	€ 99,65	€ 112,48	18,48	40,56	19,27	93,5	73,8	87,1
Sant'Ambrogio Cattolica	€ 111,91	€ 133,25	€ 112,92	38,58	39,67	32,86	50,9	104,6	60,9
Sempione	€ 94,87	€ 121,68	€ 101,83	44,1	36,17	20,25	95,7	110,8	139
Quadrilatero della Moda	€ 160,81	€ 163,51	€ 262,16	71,67	38,83	13	68	63,3	37
Gambara Bande Nere	€ 77,10	€ 59,35	€ 77,34	26,33	6,67	22,83	77,7	44,8	120,6
Bovisa Politecnico	€ 47,28	€ 45,63	€ 46,57	19,43	42,09	31,64	180,8	113,1	92,4
Lodi - San Donato	€ 75,13	€ 69,26	€ 63,25	3,6	3,33	15	62,2	124,5	46,5
Vercelli Sant'Agostino	€ 89,96	€ 98,45	€ 122,63	41,73	37,56	19,8	107,7	64,9	80,4
Duomo - Centro	€ 123,04	€ 134,31	€ 113,42	35,35	30	31,53	99,3	103,6	107,9
Bicocca - Zara	€ 64,68	€ 54,11	€ 71,92	24,91	19,1	25,67	148,1	156,1	178,2
Linate	€ 76,70	€ 74,53	€ 95,56	18	11	1	38,5	70	31
Navigli	€ 39,81	€ 96,32	€ 75,36	27,4	36,92	25,92	171,3	101,5	87,2
Città Studi	€ 92,26	€ 74,29	€ 109,10	15	11,33	9,4	82,3	100	112,2
Porta Romana	€ 99,75	€ 103,83	€ 109,10	49,72	21,48	17,05	103,4	114,9	125,1
Porta Ticinese	ND	€ 110,18	€ 78,34	ND	85,67	37	ND	152	30
Washington - Solari	ND	€ 87,63	€ 98,25	ND	4,5	18	ND	64	59,7

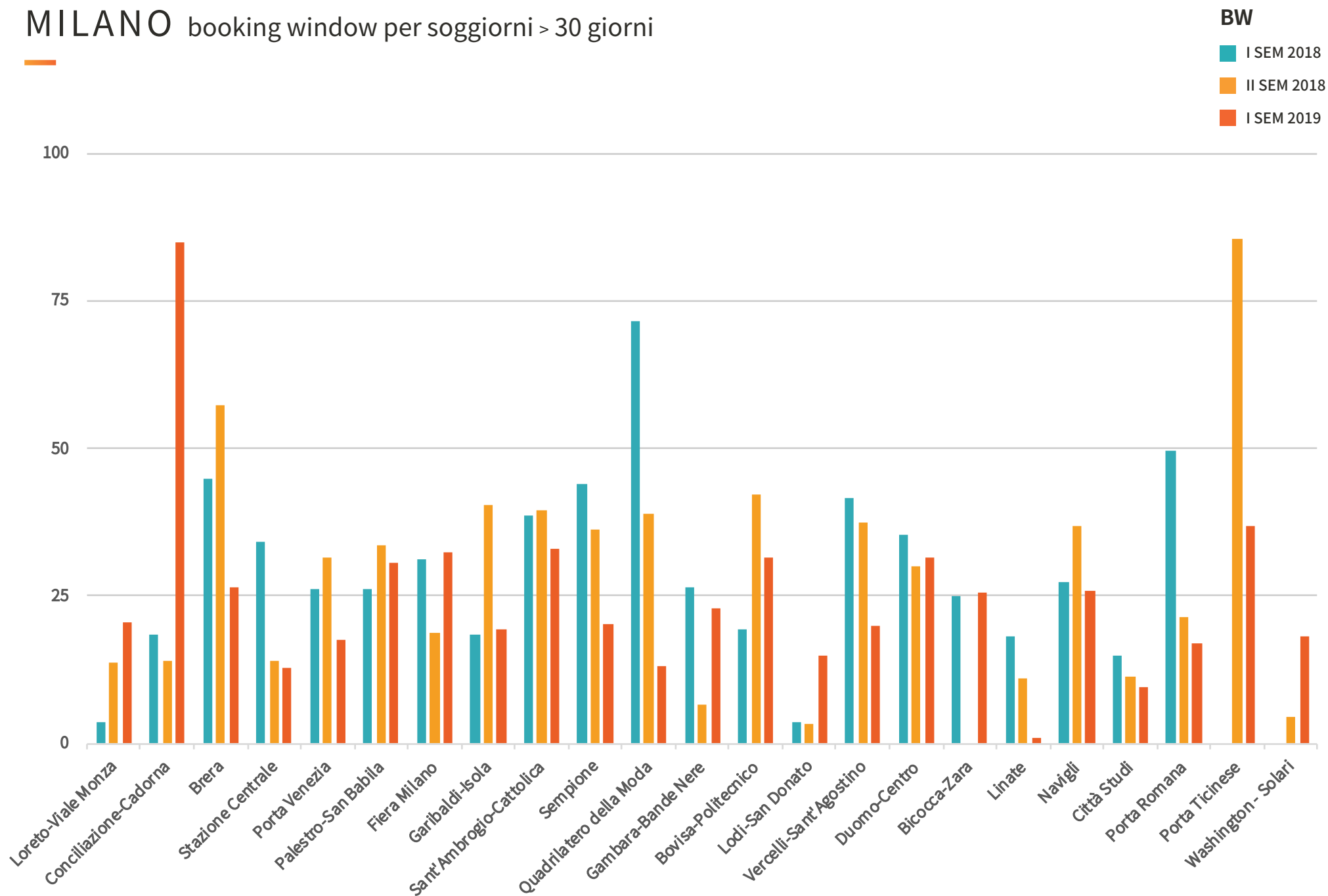
MILANO prezzo medio giornaliero per soggiorni > 30 giorni

ADP

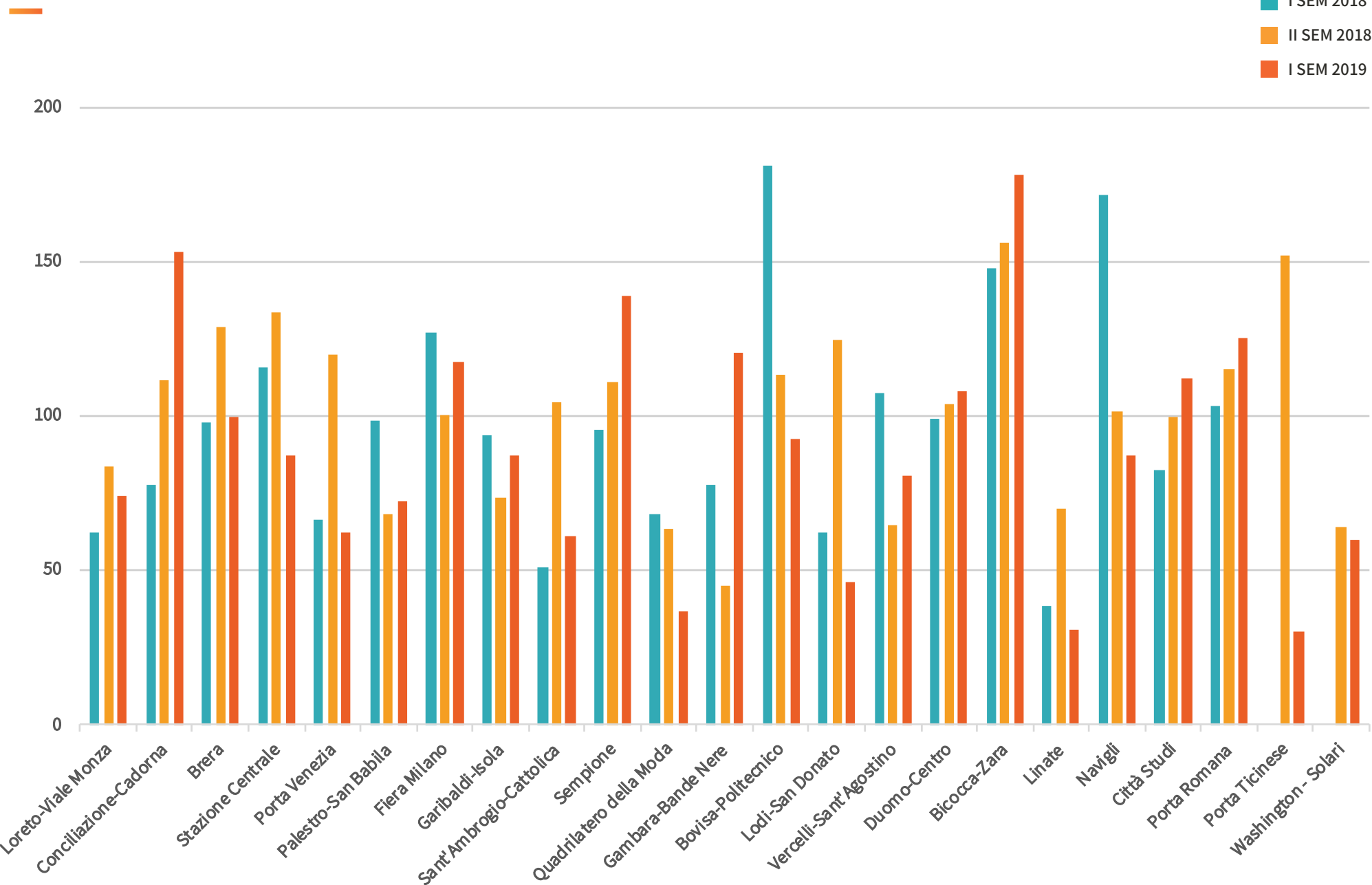
I SEM 2018
II SEM 2018
I SEM 2019



MILANO booking window per soggiorni > 30 giorni



MILANO permanenza media per soggiorni > 30 giorni



FOCUS

Roma





Roma

Il quartiere con il **prezzo medio giornaliero più alto si conferma Trevi**: € 208 per i soggiorni brevi, € 118 per i lunghi, con prezzi ben al di sopra degli altri quartieri e delle medie della città, come già evidenziato in tutto il 2018. Per i soggiorni sotto il mese seguono le zone **Campo de' Fiori - piazza Navona (€ 155,5) e Colosseo - Monti (€ 141)**: per quelli oltre i 30 giorni **Colosseo - Monti (€ 94), e Eur - Marconi (€ 92)** che nel 2019 registra la crescita più significativa rispetto al 2018: + 67%, passando da uno dei quartieri meno cari al terzo posto. Il meno caro per i brevissimi è Balduina (€ 74), mentre per i lunghi San Giovanni (€ 68).

Balduina è anche il quartiere con la **permanenza media più lunga**: rispettivamente **25 e 166 giorni**, valori di gran lunga superiori alle medie della città di 7 e 63 giorni: valori che confermano la natura residenziale della zona, adatta a chi soggiorna per lavoro. Le durate più brevi invece sono quelle di Trevi con 5 giorni per i soggiorni sotto il mese, Termini - San Lorenzo con 35 giorni per quelli oltre il mese.

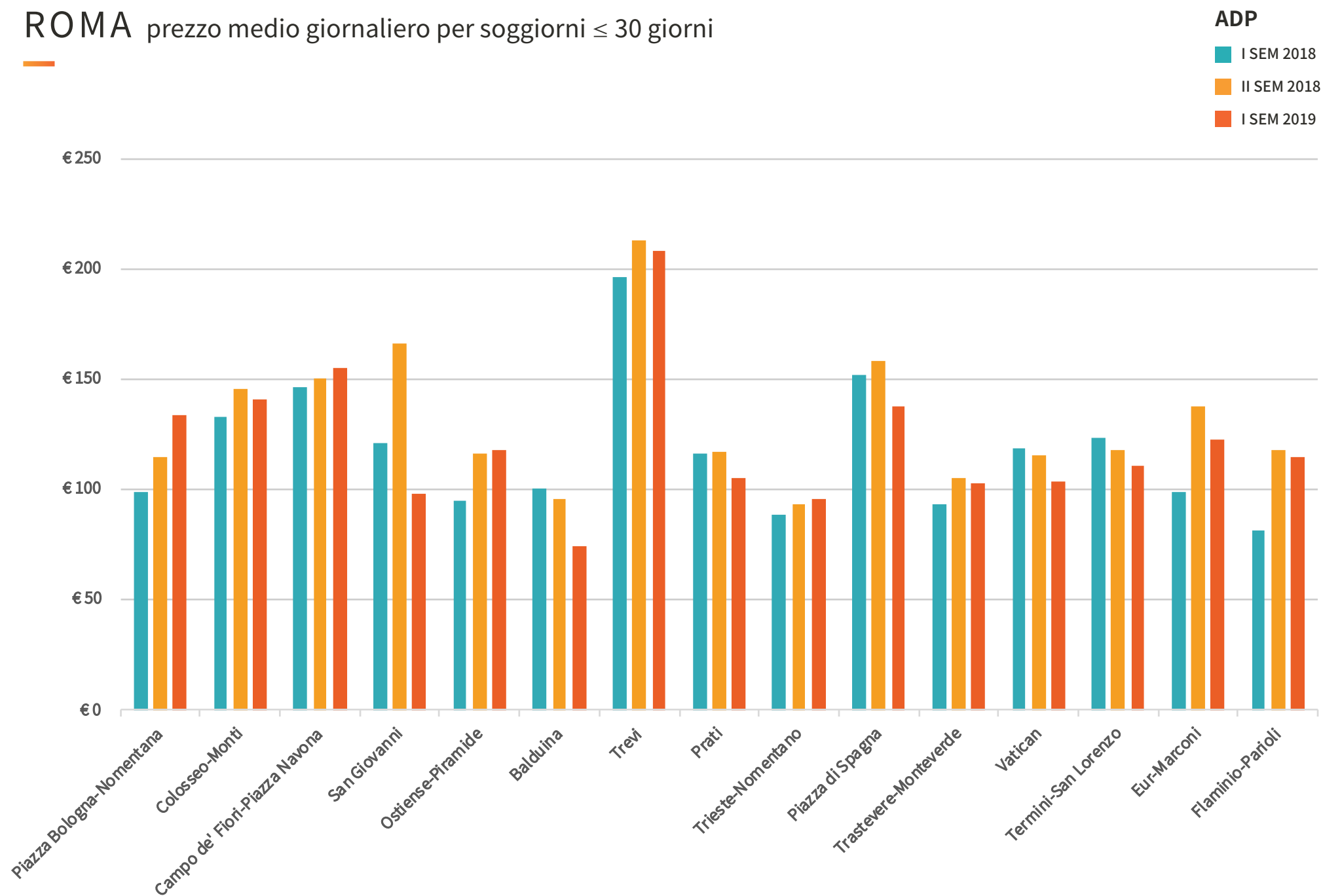
La **booking window** più lunga è **Campo de' Fiori - Piazza Navona**, come già nel 2018: 75 giorni per i soggiorni sotto al mese, 117 per quelli superiori ai 30 giorni. Trevi è il secondo quartiere come lunghezza della finestra di prenotazione per entrambi i tipi di soggiorno e nei lunghi registra una significativa crescita di ampiezza, passando da 42 giorni del primo semestre 2018 a 105 del primo 2019, con un incremento del 150%.



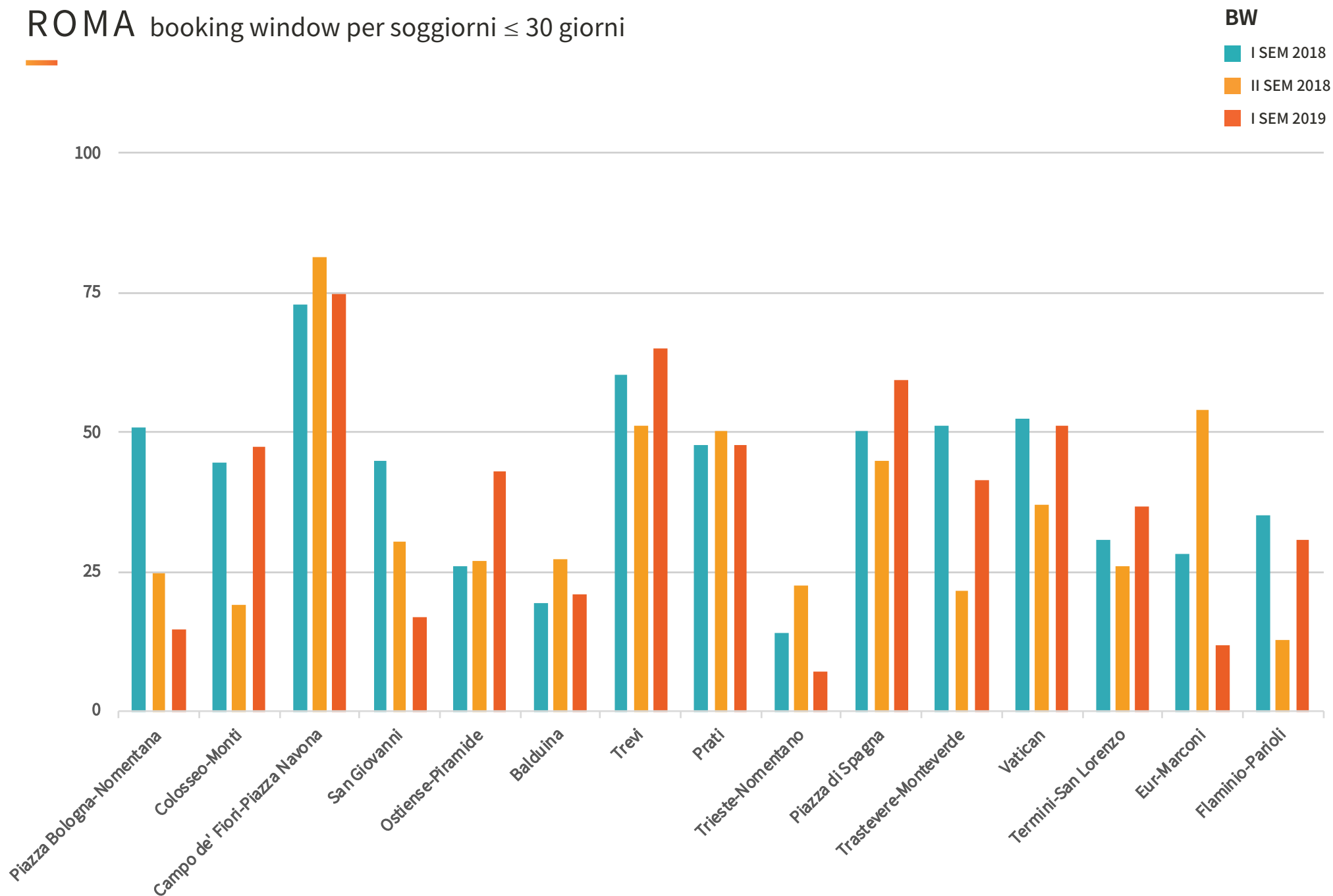
ROMA soggiorni ≤ 30 giorni

Totale appartamenti campione: 190	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Piazza Bologna Nomentana	€ 98,78	€ 114,95	€ 133,42	50,83	24,8	14,62	15,7	10,9	7,8
Colosseo - Monti	€ 133,06	€ 145,58	€ 141,13	44,58	19	47,3	9	9,7	6,5
Campo de' Fiori Piazza Navona	€ 146,62	€ 150,43	€ 155,47	72,76	81,54	74,79	7,3	8,8	6,6
San Giovanni	€ 121,11	€ 165,95	€ 97,70	45	30,28	16,91	10,1	6,5	8,6
Ostiense - Piramide	€ 94,53	€ 116,17	€ 118,20	26	26,9	42,85	15,3	12,5	15,1
Balduina	€ 100,60	€ 95,61	€ 74,01	19,42	27,33	21	13,4	11,7	25
Trevi	€ 196,09	€ 213,25	€ 207,95	60,15	51,02	65,06	5,7	6	5,2
Prati	€ 116,54	€ 117,37	€ 104,81	47,64	50,33	47,73	10,3	12	11,2
Trieste - Nomentano	€ 88,31	€ 92,93	€ 95,28	14	22,67	7	13,3	19	9,6
Piazza di Spagna	€ 152,10	€ 157,96	€ 137,80	50,28	44,95	59,2	7,2	6,8	6,6
Trastevere Monteverde	€ 93,51	€ 105,46	€ 102,57	51,28	21,44	41,26	8,1	9,3	7,3
Vaticano	€ 118,82	€ 115,81	€ 103,68	52,5	36,87	51,32	6,7	7,8	10,2
Termini San Lorenzo	€ 123,12	€ 117,78	€ 110,72	30,77	26,1	36,76	7,7	7,6	7,1
Eur - Marconi	€ 98,46	€ 137,46	€ 122,65	28,05	54,11	11,67	12	6,7	8,8
Flaminio - Parioli	€ 81,51	€ 117,65	€ 114,50	35,11	12,86	30,85	13,3	12,4	8,3

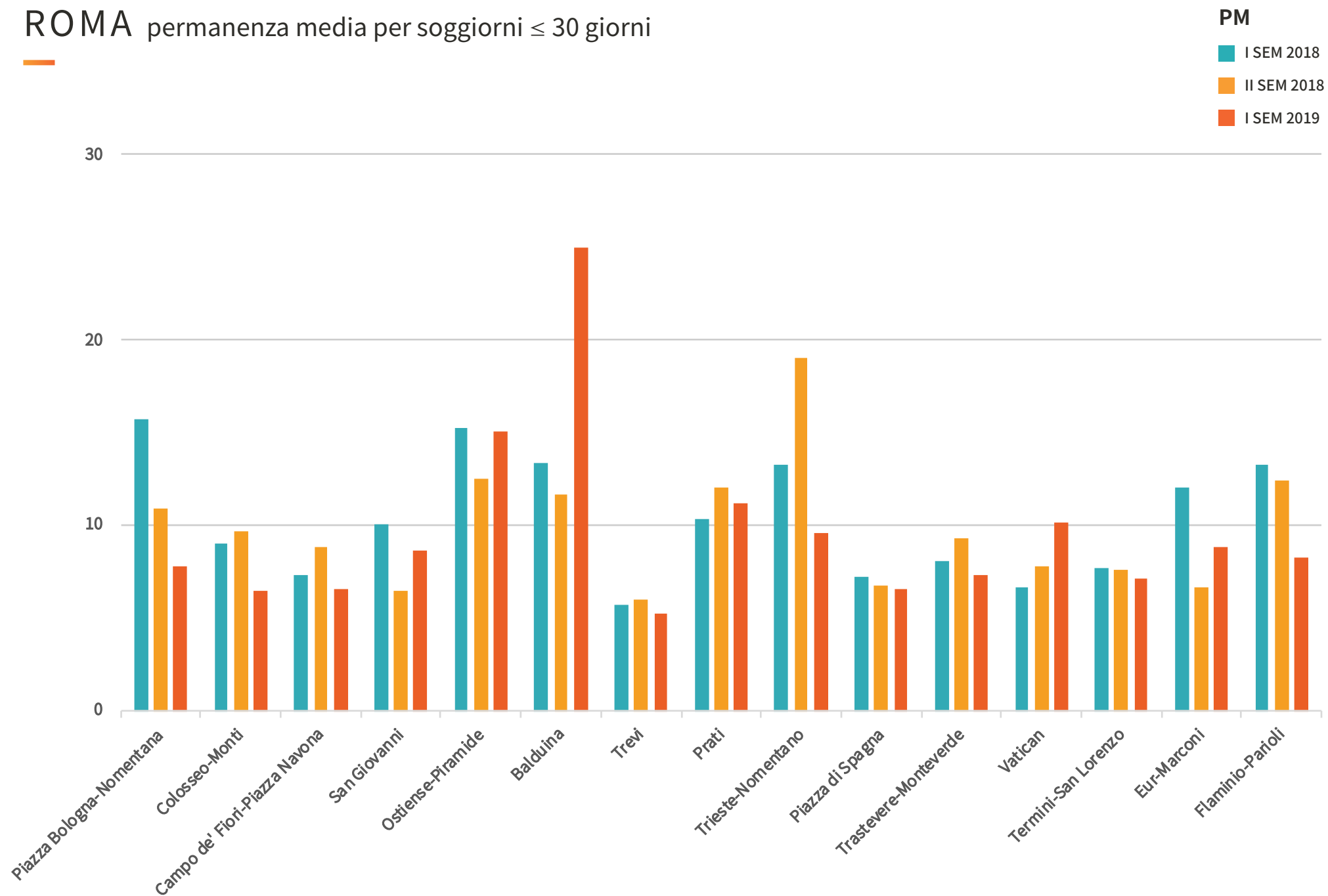
ROMA prezzo medio giornaliero per soggiorni ≤ 30 giorni



ROMA booking window per soggiorni ≤ 30 giorni



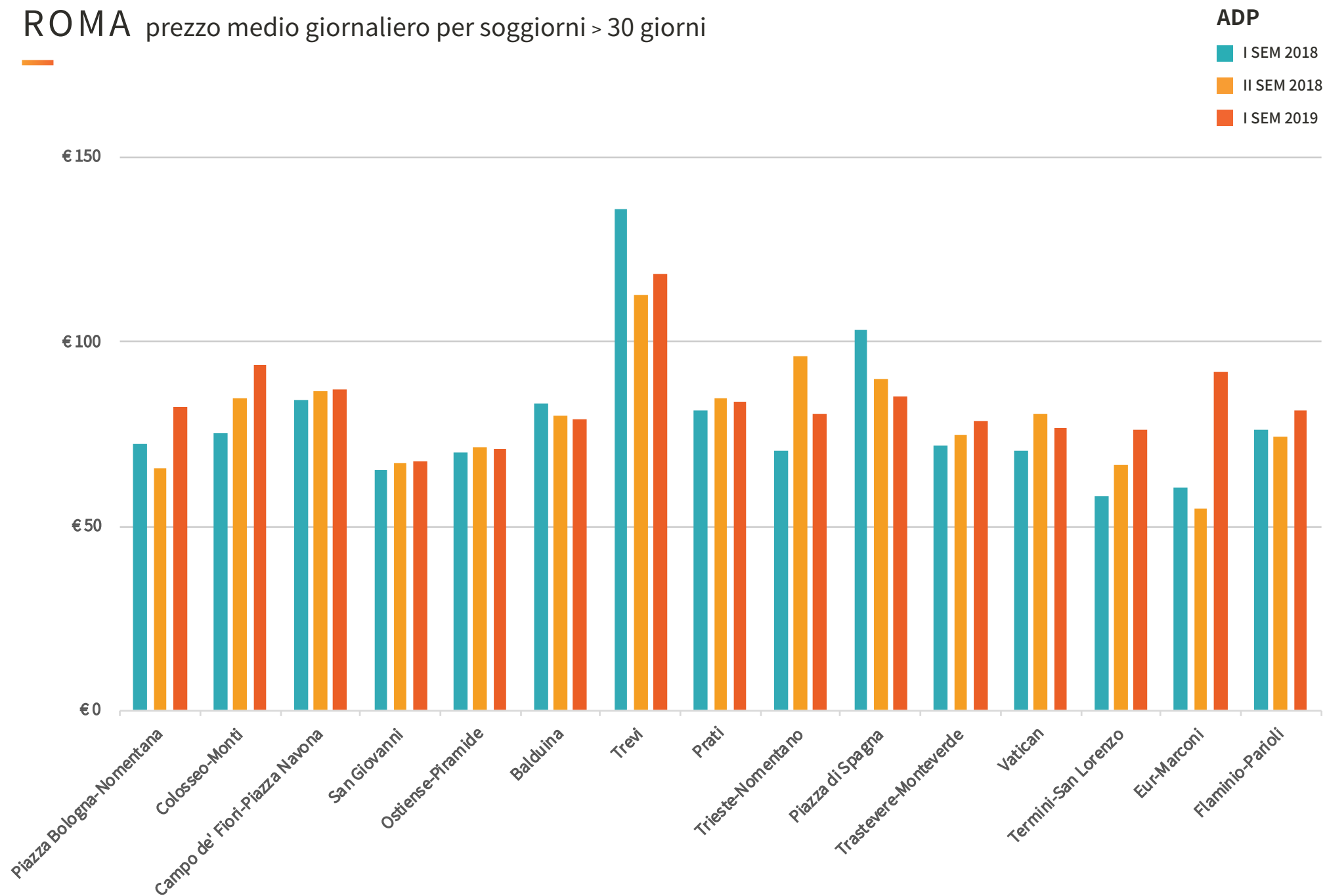
ROMA permanenza media per soggiorni ≤ 30 giorni



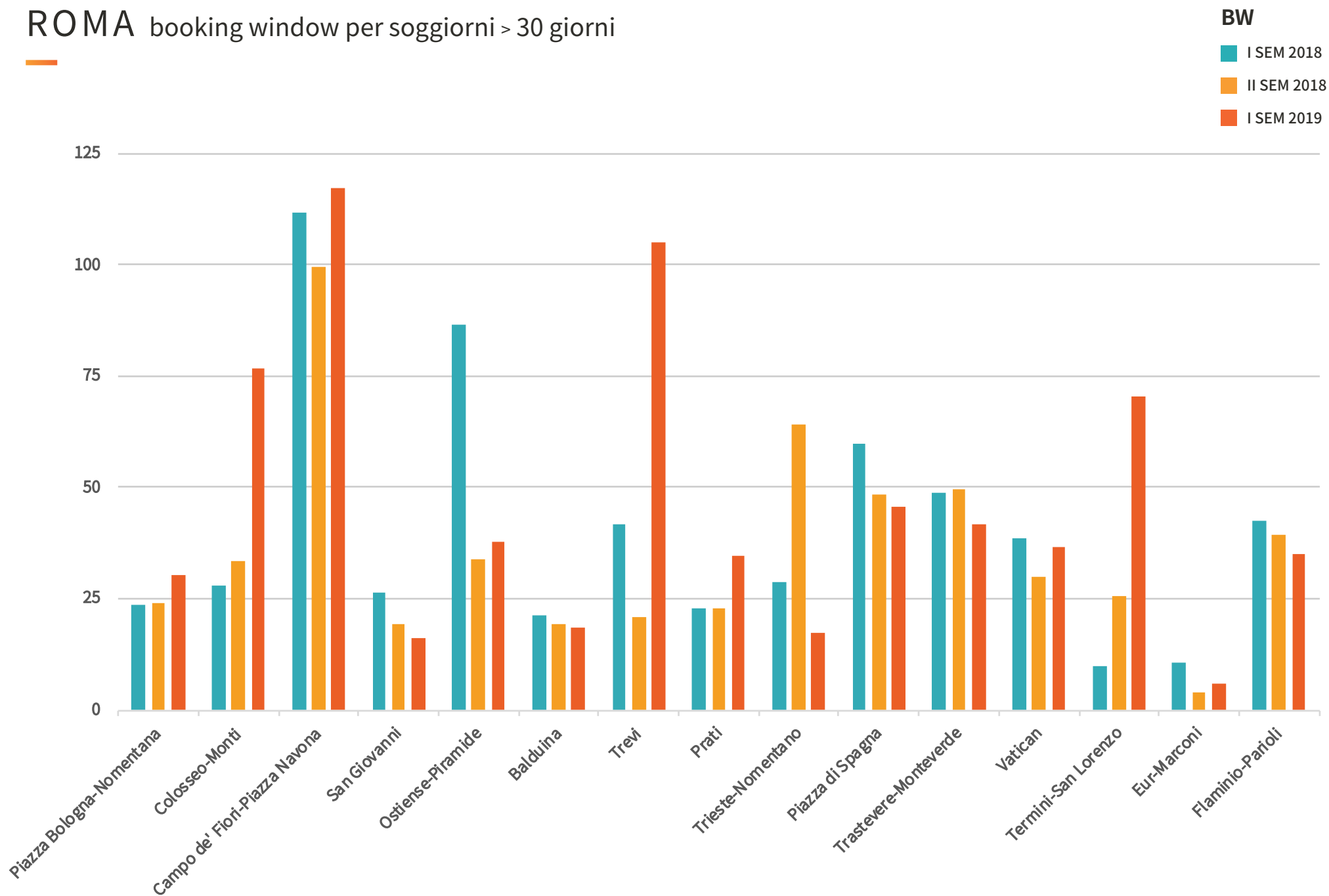
ROMA soggiorni > 30 giorni

Totale appartamenti campione: 190	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Piazza Bologna Nomentana	€ 72,50	€ 65,56	€ 82,36	23,67	24	30,5	42,8	52,7	62,8
Colosseo - Monti	€ 75,38	€ 84,86	€ 93,67	28,13	33,33	76,57	55	60,3	50,9
Campo de' Fiori Piazza Navona	€ 84,21	€ 86,45	€ 87,02	111,94	99,67	117,25	42,3	53	64,3
San Giovanni	€ 65,03	€ 67,01	€ 67,63	26,53	19,38	16,1	87,1	104	62,3
Ostiense - Piramide	€ 70,00	€ 71,25	€ 71,09	86,6	34	37,67	71,8	104,7	71,8
Balduina	€ 83,32	€ 79,79	€ 79,26	21,17	19,2	18,33	45,3	65,6	166,3
Trevi	€ 135,91	€ 112,55	€ 118,30	41,85	21	105,25	51,7	76,1	84,6
Prati	€ 81,58	€ 84,57	€ 83,99	22,7	23	34,57	110,1	77,3	77,6
Trieste - Nomentano	€ 70,67	€ 96,22	€ 80,43	28,56	64,33	17,5	87,8	104,7	61,3
Piazza di Spagna	€ 103,43	€ 90,10	€ 85,02	59,82	48,33	45,58	75,3	53,8	36,8
Trastevere Monteverde	€ 72,01	€ 74,90	€ 78,62	49	49,67	41,71	58,6	58,5	56,6
Vaticano	€ 70,24	€ 80,51	€ 76,79	38,5	29,92	36,53	68,7	101,9	44,3
Termini San Lorenzo	€ 58,21	€ 66,74	€ 76,00	9,67	25,5	70,5	61,3	81,8	35
Eur - Marconi	€ 60,30	€ 54,68	€ 91,68	10,6	4	6	68,2	122	60
Flaminio - Parioli	€ 76,37	€ 74,47	€ 81,33	42,44	39,31	35,11	51,4	61,6	53

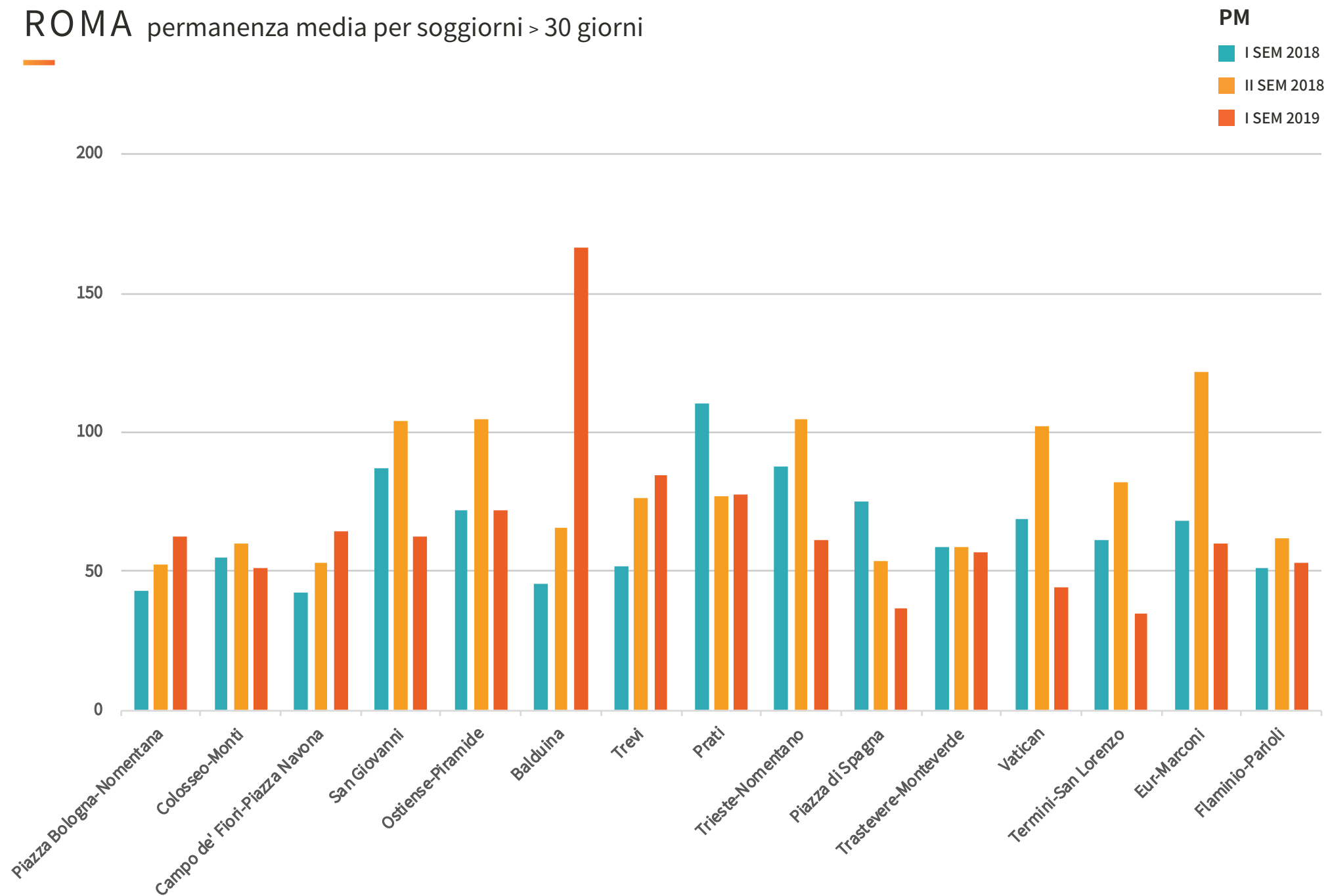
ROMA prezzo medio giornaliero per soggiorni > 30 giorni



ROMA booking window per soggiorni > 30 giorni



ROMA permanenza media per soggiorni > 30 giorni



FOCUS

Firenze





Firenze

Per i soggiorni brevi, il quartiere con il prezzo medio giornaliero più alto si conferma **Duomo con € 179**, subito seguita da **Santa Croce con € 170**. Entrambi i quartieri registrano una leggera crescita rispetto al 2018. Per i soggiorni di oltre un mese invece è **Santa Croce** ad avere l'ADP più alto (**€ 102**), con una crescita del 23% dal periodo gennaio - giugno dello scorso anno. Segue la zona dell'Oltrarno con € 80,5, mentre il quartiere intorno al Duomo registra un calo dell'ADP, che scende a € 73, mentre nel secondo semestre 2018 era la zona più costosa con € 89 insieme a Santa Croce. La zona meno cara per entrambi i tipi di soggiorno è **Fortezza da Basso**, con € 98 per i brevi e € 50 per i lunghi.

La permanenza media più lunga per entrambi i tipi di soggiorno è a **Santa Maria Novella**: 7,5 giorni per i brevi e 136 per i lunghi. Segue in entrambi i casi il quartiere di San Lorenzo. **La durata inferiore** si registra invece nelle zone con l'ADP più alto: **Duomo** per i soggiorni sotto al mese, con durata di 5,5 giorni e **Santa Croce** per i soggiorni di oltre 30 giorni con 66 giorni.

La **booking window** di Firenze, decisamente più lunga rispetto alle altre città esaminate, vede la zona di **Santa Croce con la finestra più ampia**: 85 giorni per i brevi e 174 per i lunghi. L'anticipo minore si ha nella zona Fortezza da Basso. Per Firenze la finestra di prenotazione è dunque direttamente proporzionale al prezzo: è maggiore dove l'ADP è più alto e viceversa.



FIRENZE soggiorni ≤ 30 giorni

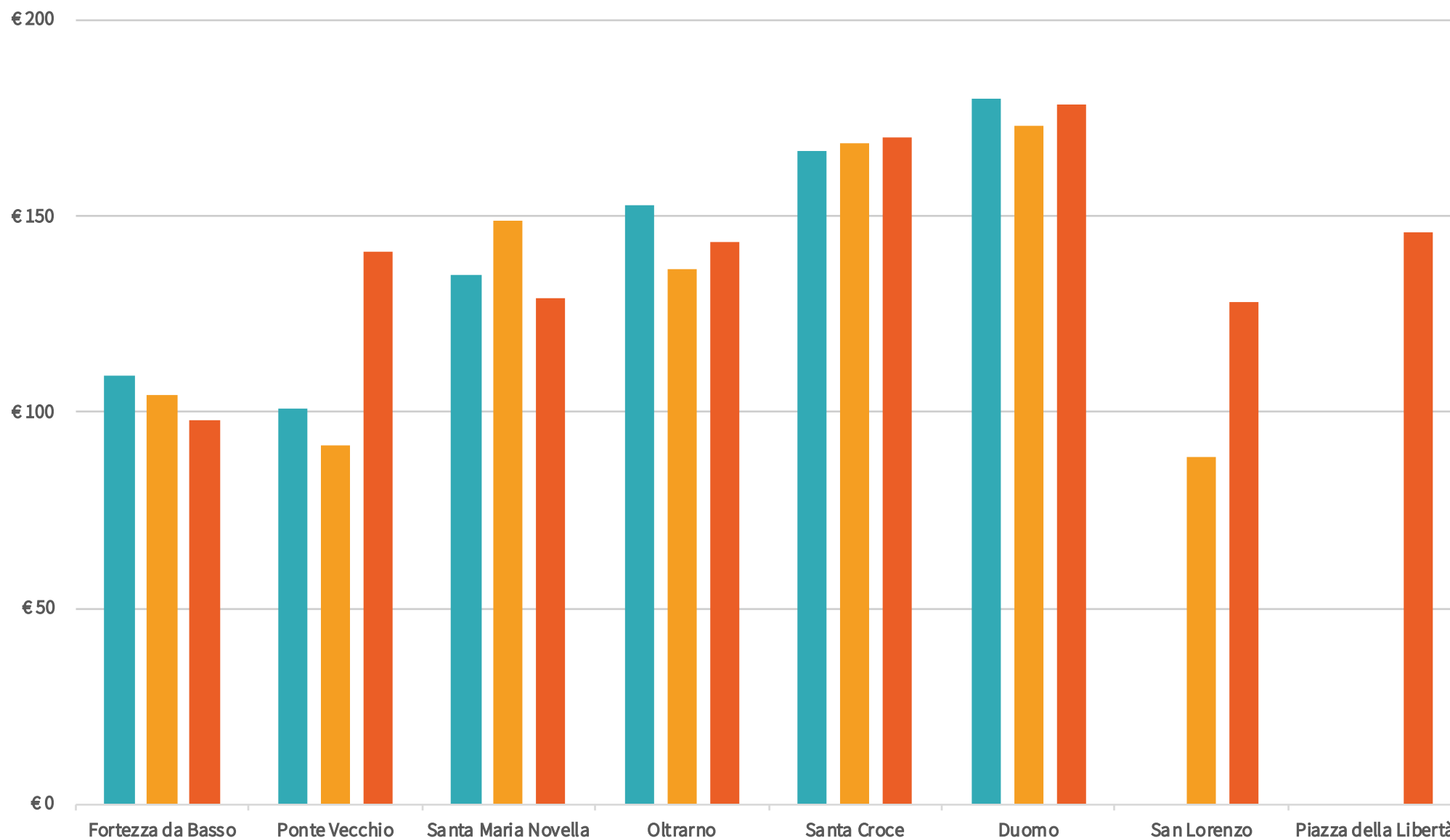
Totale appartamenti campione: 250	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Fortezza da Basso	€ 109,28	€ 104,67	€ 97,90	33,53	41,39	54,37	5,1	5,1	4,7
Ponte Vecchio	€ 100,92	€ 91,68	€ 140,94	58,96	71,36	68,19	8	6,5	6,6
Santa Maria Novella	€ 134,89	€ 148,71	€ 129,00	70,58	56,95	80,7	5,4	5,8	7,4
Oltrarno	€ 152,96	€ 136,55	€ 143,70	85,1	98,88	82,8	6,6	6,6	5,7
Santa Croce	€ 166,86	€ 168,54	€ 170,31	82,98	72,75	84,98	6,6	6,8	6,5
Duomo	€ 179,98	€ 173,06	€ 178,73	94,48	82,24	83,49	5,7	5,8	5,49
San Lorenzo	ND	€ 88,50	€ 128,37	ND	40,83	44,98	ND	5,9	6,8
Piazza della Libertà	ND	ND	€ 146,13	ND	ND	84,14	ND	ND	4,7

FIRENZE

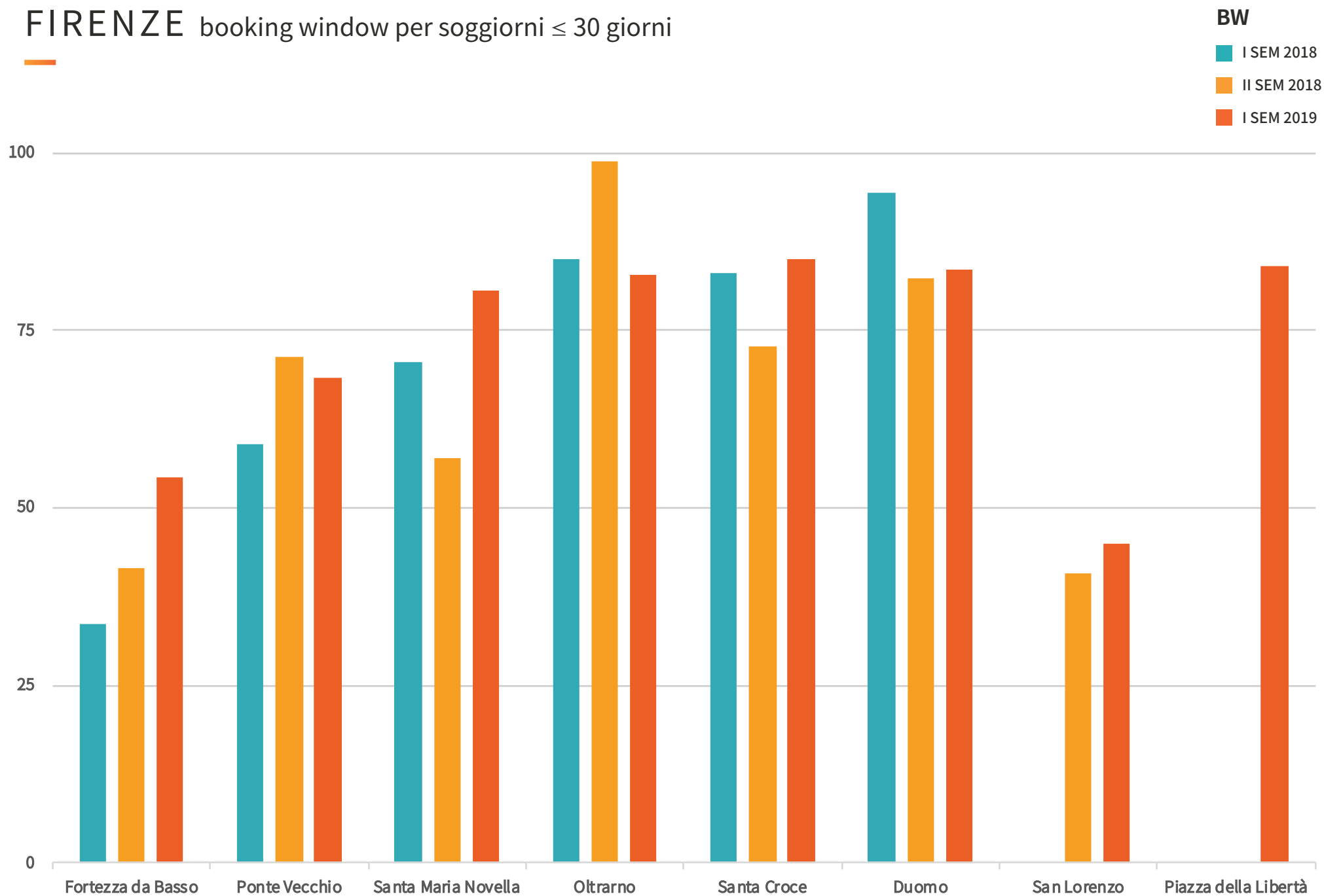
prezzo medio giornaliero per soggiorni ≤ 30 giorni

ADP

I SEM 2018
II SEM 2018
I SEM 2019



FIRENZE booking window per soggiorni ≤ 30 giorni

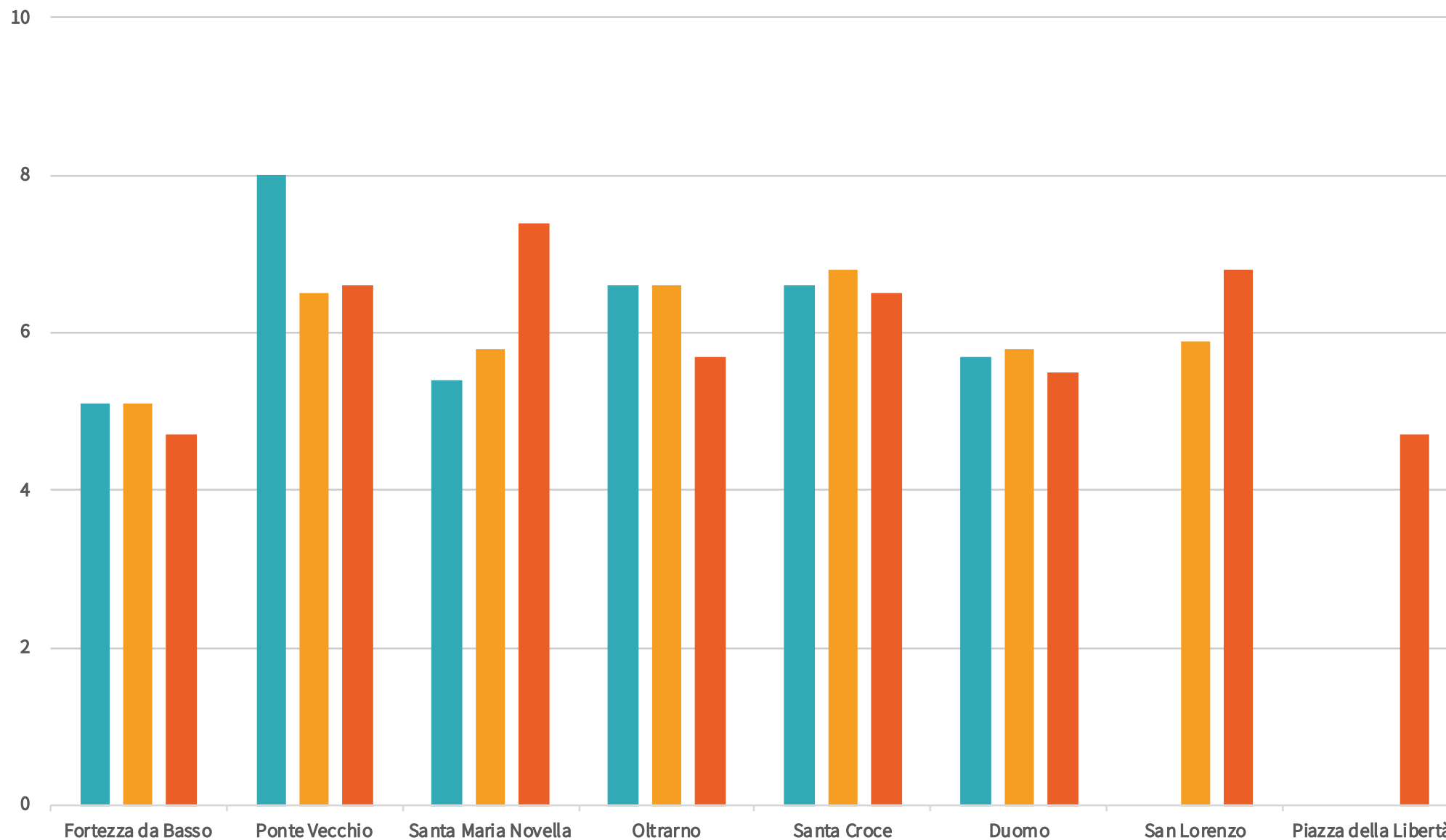


FIRENZE permanenza media per soggiorni ≤ 30 giorni



PM

- I SEM 2018
- II SEM 2018
- I SEM 2019



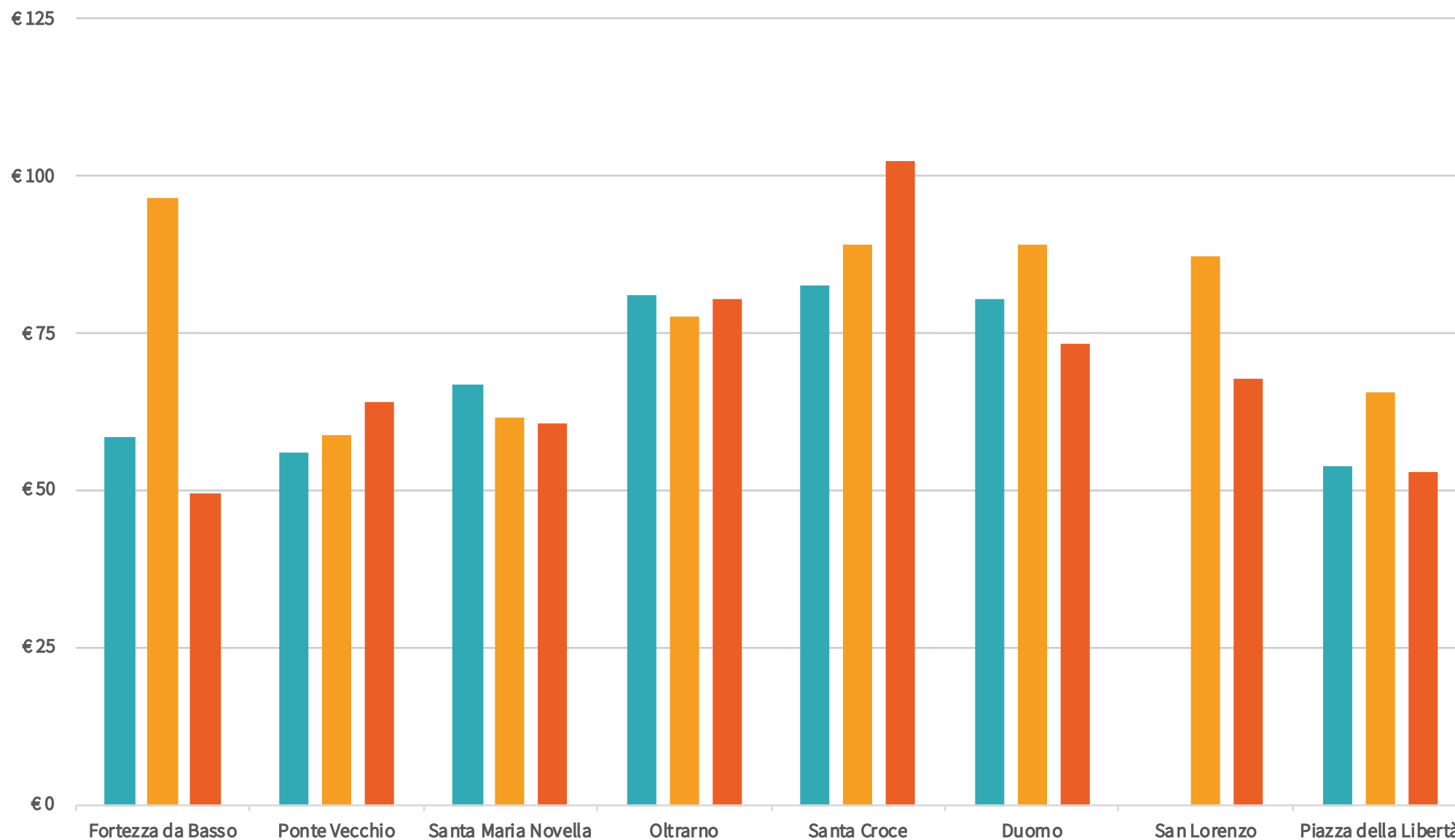
FIRENZE soggiorni > 30 giorni

Totale appartamenti campione: 250	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Fortezza da Basso	€ 58,44	€ 96,57	€ 49,60	73,15	58	38,4	87,6	92	73,8
Ponte Vecchio	€ 56,17	€ 58,72	€ 64,13	80,13	147,67	161,5	93,4	96,3	73,2
Santa Maria Novella	€ 66,83	€ 61,71	€ 60,84	99,59	98,5	70,25	99,1	140,5	135,8
Oltrarno	€ 81,16	€ 77,69	€ 80,46	127,03	140,54	163,13	64,9	71,9	90,6
Santa Croce	€ 82,75	€ 89,22	€ 102,32	145,33	92,23	174,14	87,4	57,8	65,7
Duomo	€ 80,39	€ 89,10	€ 73,38	131,63	130,44	146,1	70	89,6	71,1
San Lorenzo	ND	€ 87,34	€ 67,90	ND	213	146,8	ND	30	128,4
Piazza della Libertà	€ 53,96	€ 65,79	€ 53,13	52,2	82,6	154	68,2	91	73,5

FIRENZE prezzo medio giornaliero per soggiorni > 30 giorni

ADP

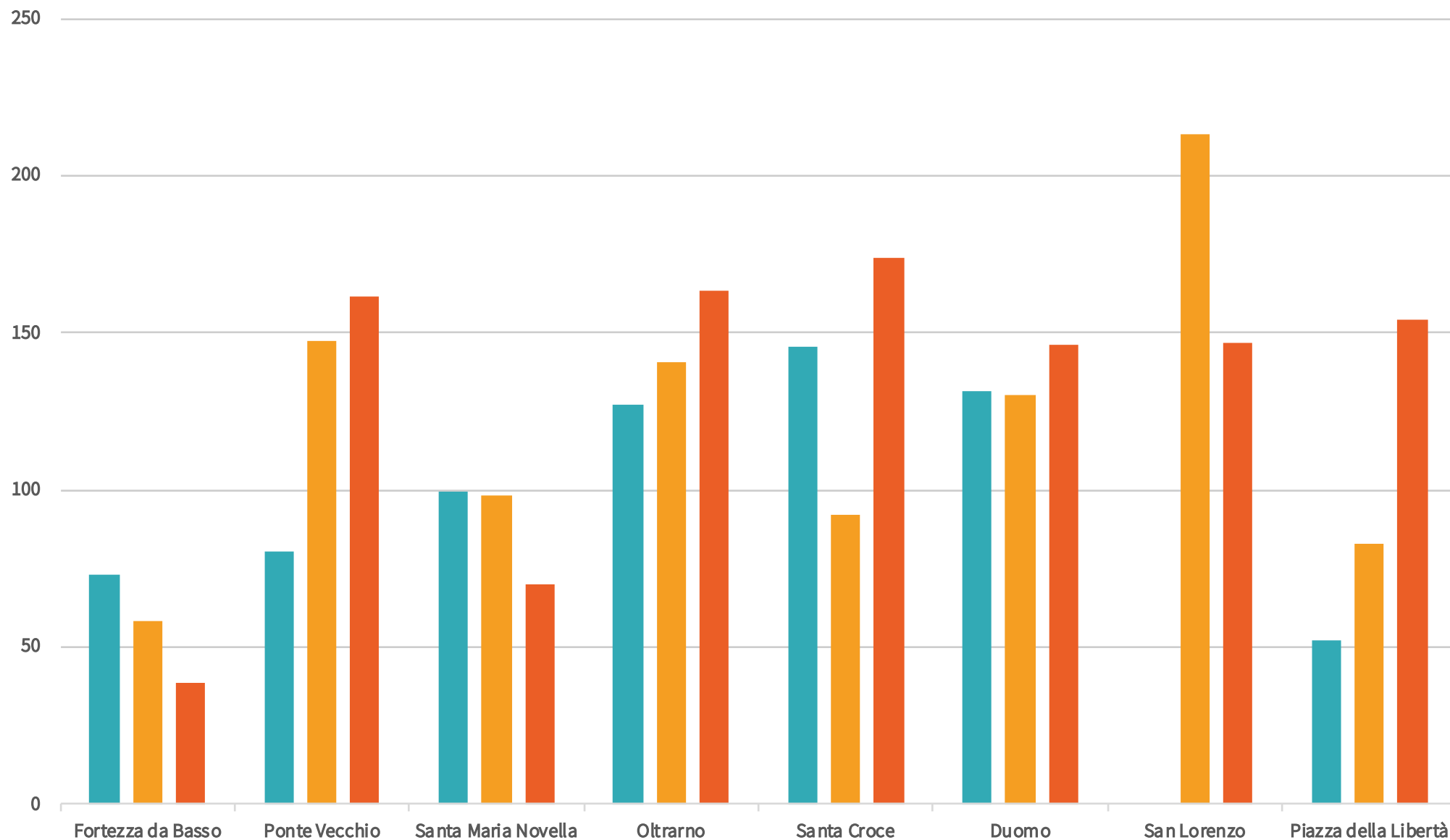
I SEM 2018
II SEM 2018
I SEM 2019



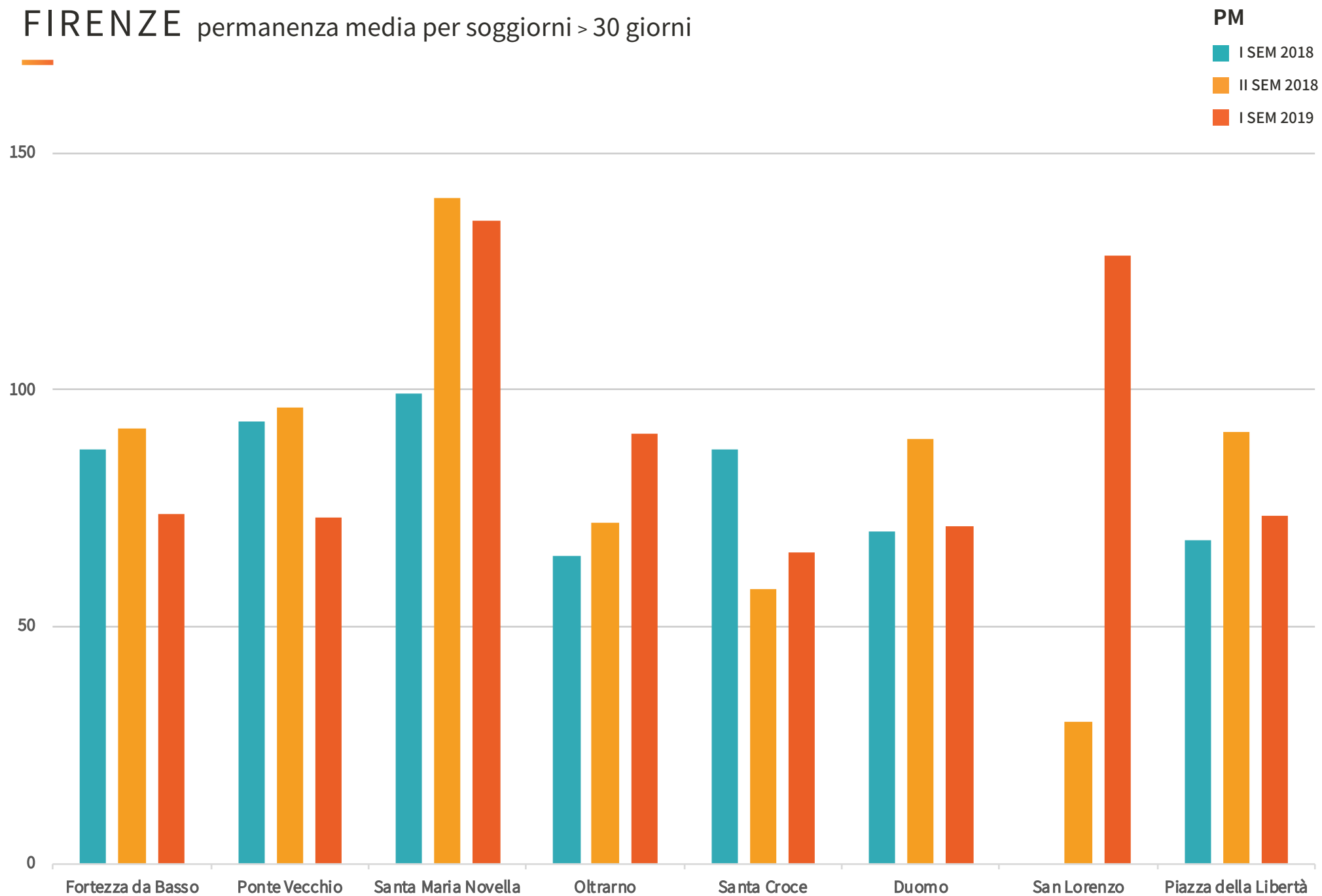
FIRENZE booking window per soggiorni > 30 giorni

BW

I SEM 2018
II SEM 2018
I SEM 2019



FIRENZE permanenza media per soggiorni > 30 giorni



FOCUS

Bologna





Bologna

Il centro storico di Bologna anche nei primi sei mesi del 2019 registra **i prezzi giornalieri medi più alti: € 171** per i soggiorni inferiori al mese e **€ 78** per quelli superiori. I prezzi del centro vanno in direzioni opposte: si registra infatti un calo per i brevi (da € 194 nello stesso periodo del 2018), mentre una crescita nei lunghi (da € 59,5 a gennaio - giugno 2018): questo rispecchia l'andamento dell'ADP medio della città, che vede un calo dei prezzi nei brevi e una crescita nei lunghi, segno che in centro è situata gran parte del portafoglio. Per i brevi segue la zona Saffi - Ospedale Maggiore con ADP € 125, mentre per i lunghi le zone residuali con € 71. I prezzi più bassi si registrano nella zona Zanardi (€ 59,5) per i soggiorni inferiori ai 30 giorni, € 46 nella zona Saragozza - Stadio.

La permanenza media per i brevi è più lunga nei quartieri con ADP più basso, ovvero **Zanardi** con 14,5 giorni e le zone residuali con 14 giorni; al contrario è più breve in Centro dove i prezzi sono più alti, con 4,8 giorni. Quello intorno alla Fiera è il quartiere con i soggiorni più duraturi per i soggiorni oltre il mese, 216 giorni, dato di molto superiore alla media della città che è di 84 giorni, mentre è più breve nella zona San Vitale - Sant'Orsola, con appena 30 giorni.

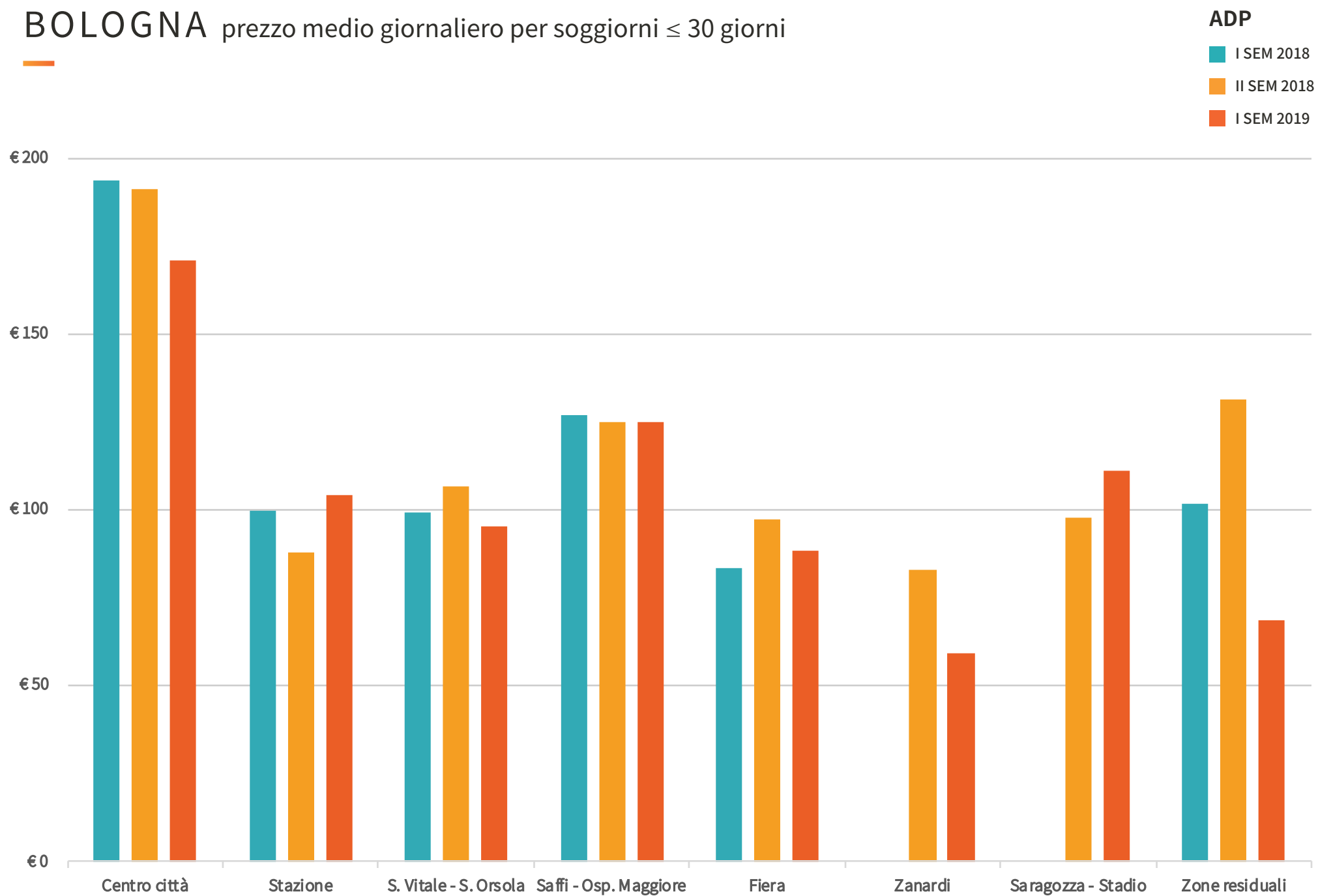
La booking window più ampia per i brevi è quella delle **zone residuali con 82 giorni**, mentre per i lunghi è il **Centro città con 152,5**: entrambi i valori sono ben più ampi della media della città e in crescita costante rispetto al 2018, rispecchiando il dato generale che vede la finestra di prenotazione di Bologna in espansione.



BOLOGNA soggiorni ≤ 30 giorni

Totale appartamenti campione: 140	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Centro Città	€ 193,90	€ 191,40	€ 171,15	65,09	57,88	64,78	4,4	4,9	4,8
Stazione	€ 99,71	€ 88,03	€ 104,19	46,13	20,66	45,16	9,3	11,1	6,7
S. Vitale - S. Orsola	€ 99,23	€ 106,68	€ 95,41	52,6	54,41	57,66	9,1	7,9	8,2
Saffi Ospedale Maggiore	€ 127,10	€ 125,10	€ 125,17	41,07	49,72	61,86	9,6	8,7	5,6
Fiera	€ 83,20	€ 97,32	€ 88,26	32,33	41,29	33,76	8,7	8,3	7,1
Zanardi	ND	€ 82,86	€ 59,44	ND	10,83	13,38	ND	10,6	14,5
Saragozza - Stadio	ND	€ 97,77	€ 110,96	ND	31,14	38	ND	8,9	8,8
Zone Residuali	€ 101,55	€ 131,60	€ 68,38	37,16	50,52	82	9,3	8,2	14

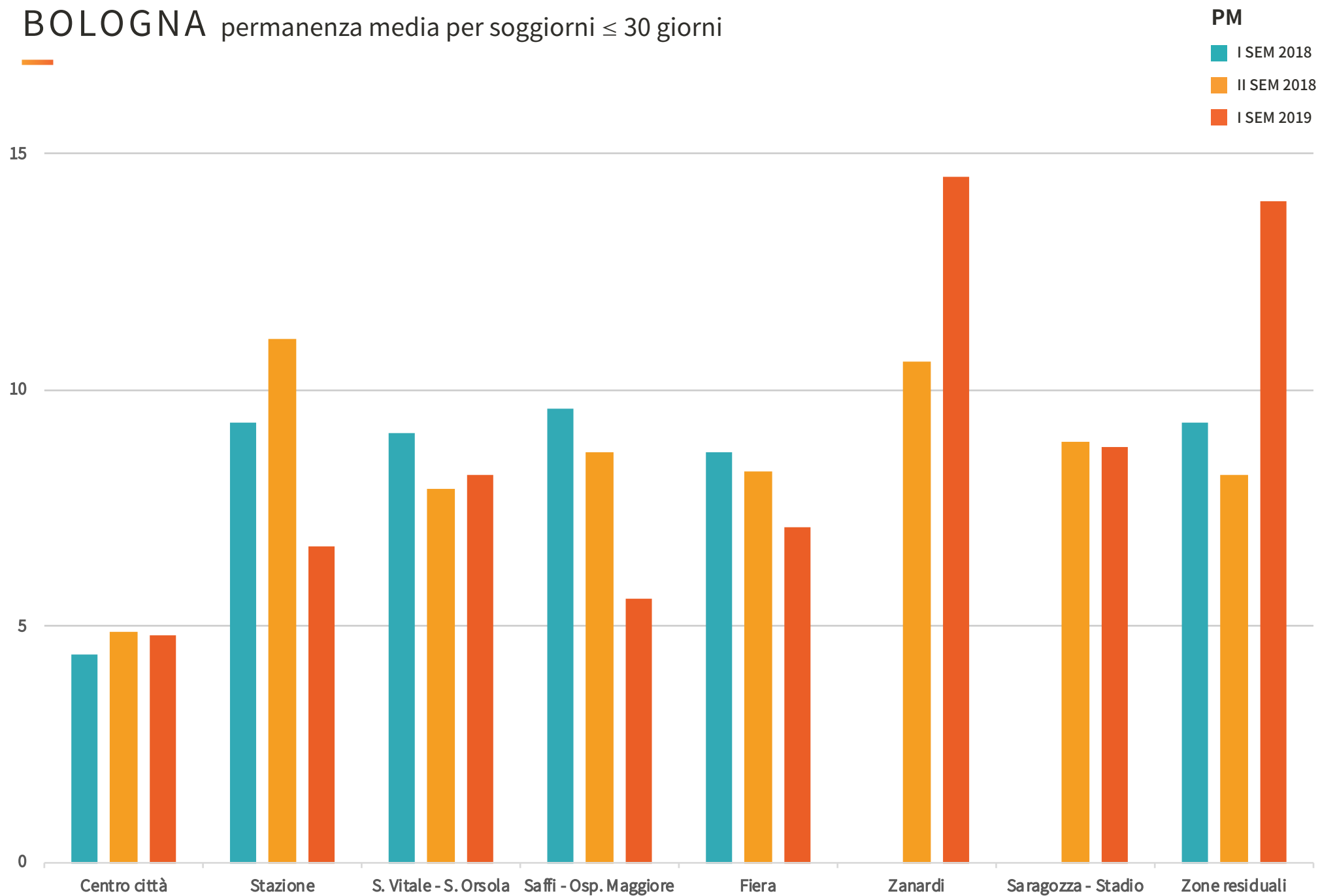
BOLOGNA prezzo medio giornaliero per soggiorni ≤ 30 giorni



BOLOGNA booking window per soggiorni ≤ 30 giorni



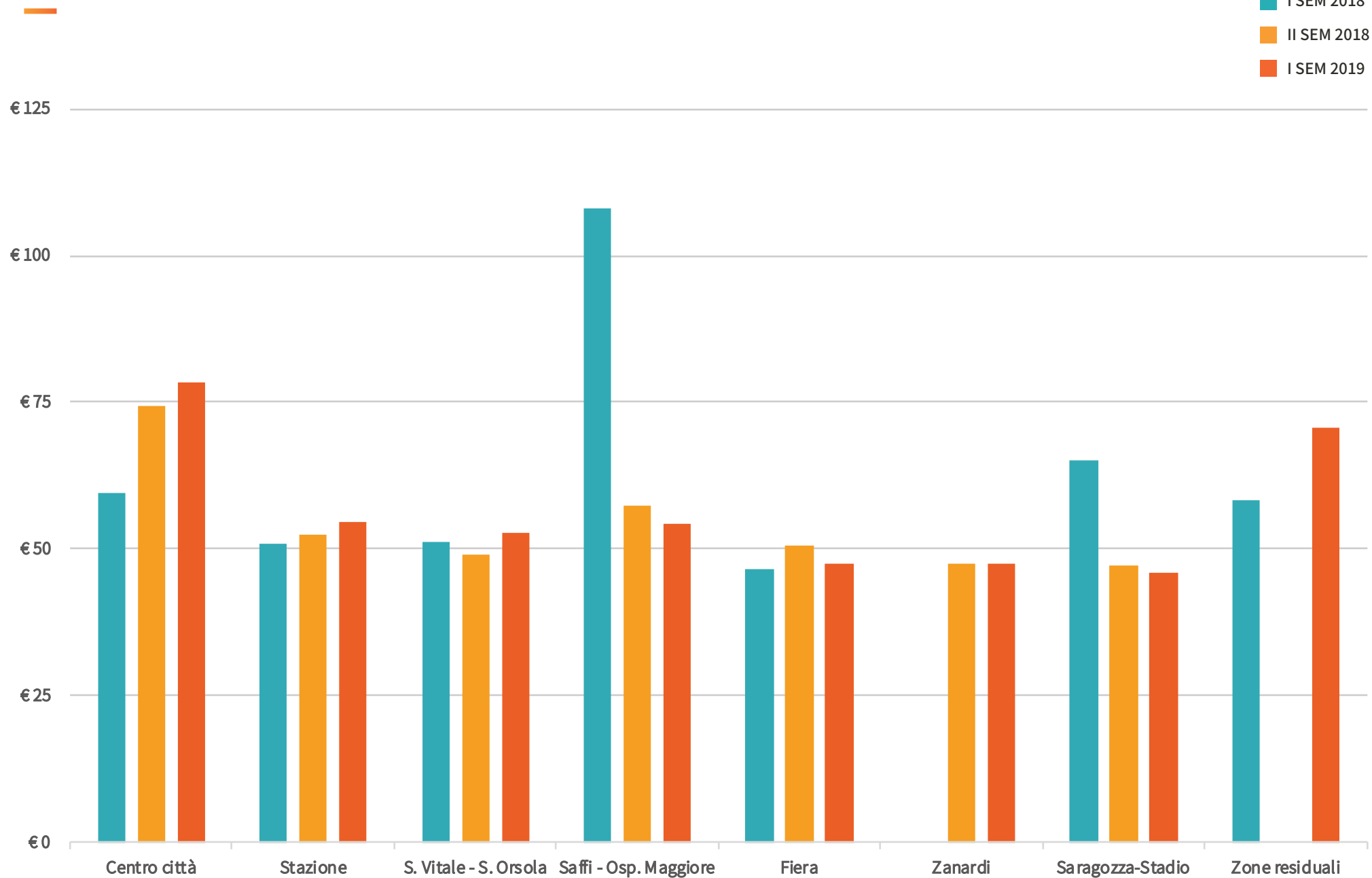
BOLOGNA permanenza media per soggiorni ≤ 30 giorni



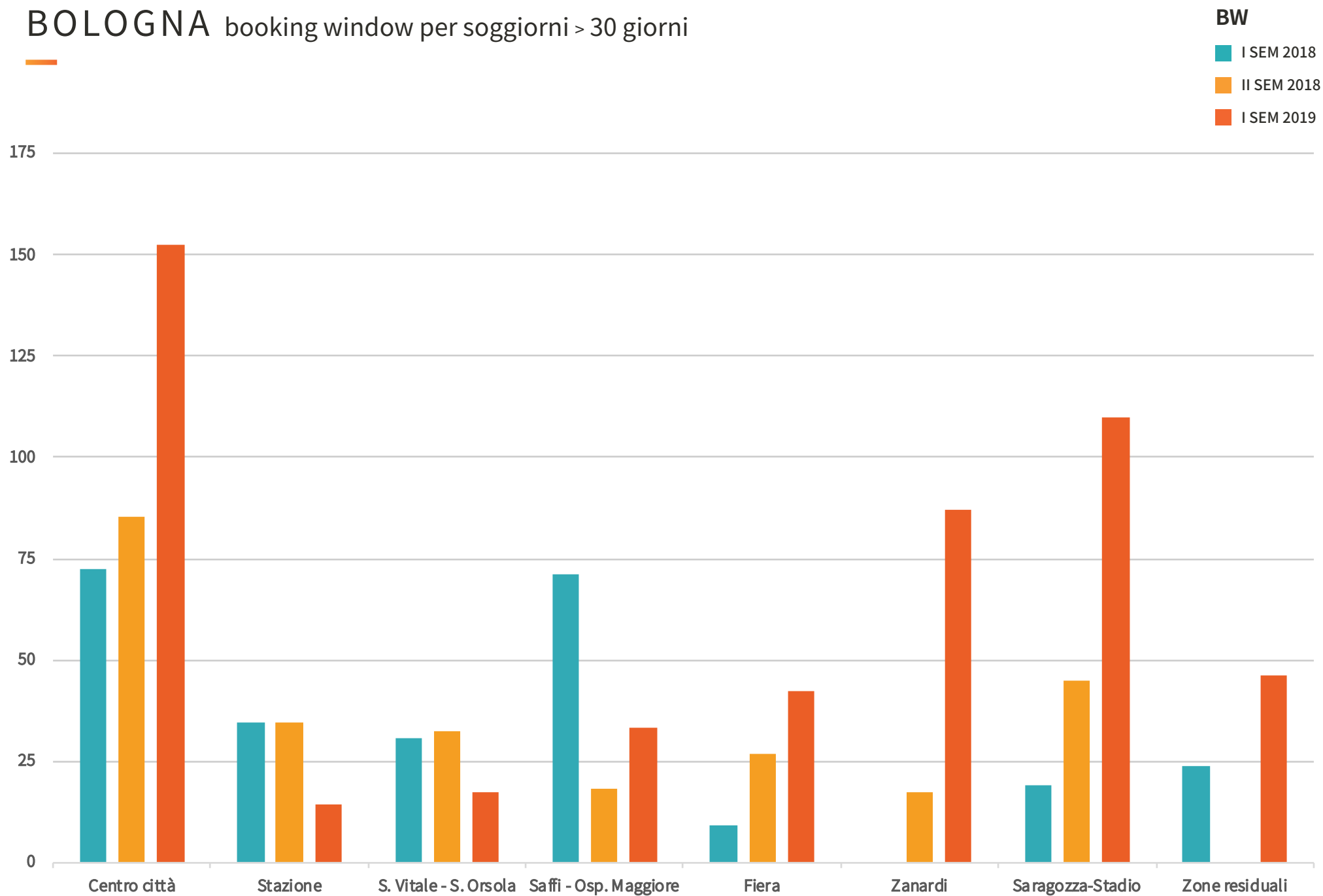
BOLOGNA soggiorni > 30 giorni

Totale appartamenti campione: 140	ADP I sem. 2018	ADP II sem. 2018	ADP I sem. 2019	Booking window I sem. 2018	Booking window II sem. 2018	Booking window I sem. 2019	Permanenza media I sem. 2018	Permanenza media II sem. 2018	Permanenza media I sem. 2019
Centro Città	€ 59,40	€ 74,44	€ 78,27	72,44	85,41	152,4	61	67,9	67
Stazione	€ 50,80	€ 52,42	€ 54,65	34,69	34,6	14,4	78,5	74,5	58,4
S. Vitale - S. Orsola	€ 51,23	€ 49,01	€ 52,85	30,5	32,38	17,5	81,3	122,8	30
Saffi Ospedale Maggiore	€ 107,91	€ 57,42	€ 54,42	71	18,33	33,33	61	185,7	65,3
Fiera	€ 46,63	€ 50,46	€ 47,39	9,3	26,83	42,33	210	64,5	216,3
Zanardi	ND	€ 47,61	€ 45,97	ND	17,5	110	ND	148,5	67
Saragozza - Stadio	€ 65,16	€ 47,20	€ 47,44	19	44,67	87	43,5	140,7	108
Zone Residuali	€ 58,44	ND	€ 70,76	23,83	ND	46	210,7	ND	156,3

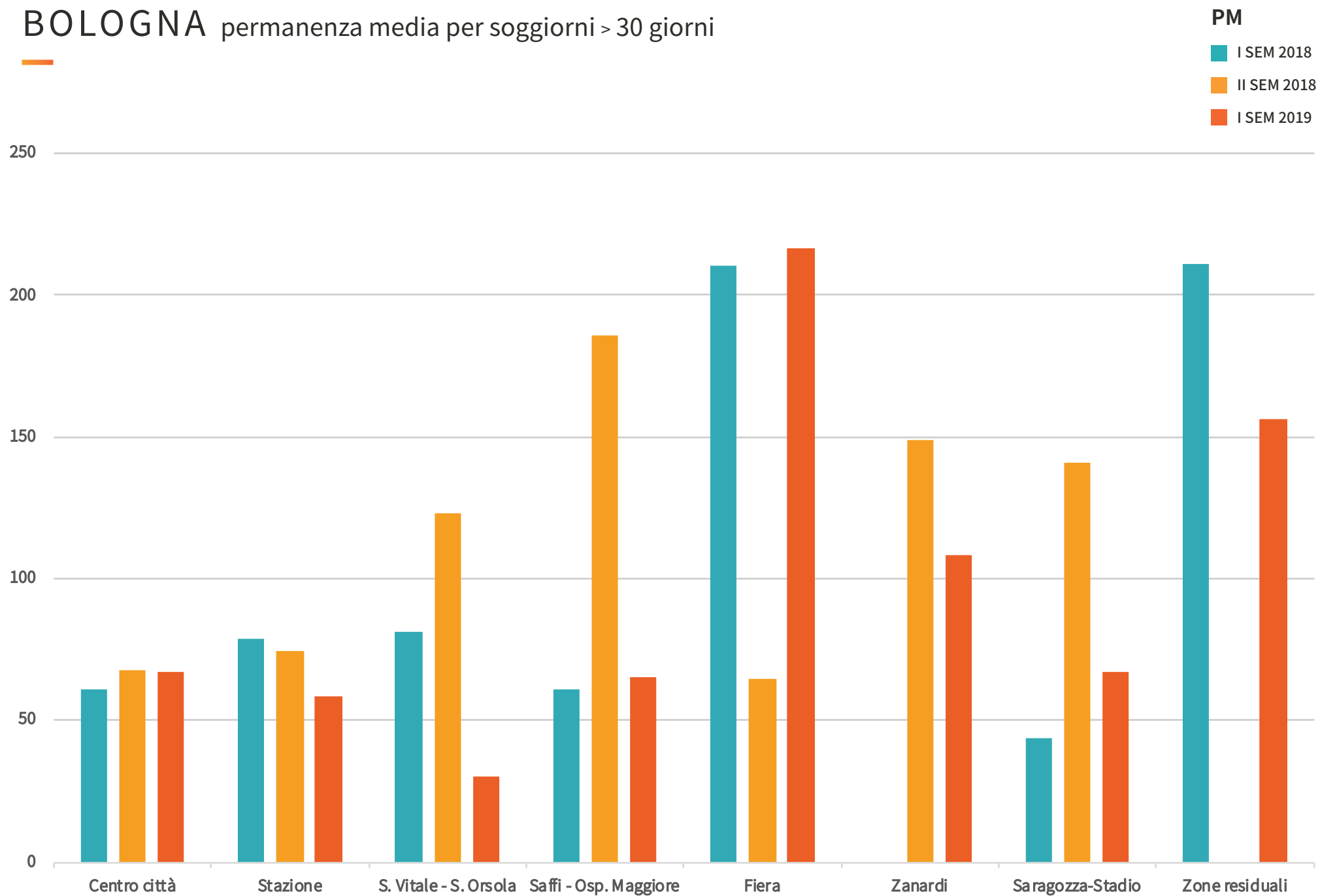
BOLOGNA prezzo medio giornaliero per soggiorni > 30 giorni



BOLOGNA booking window per soggiorni > 30 giorni



BOLOGNA permanenza media per soggiorni > 30 giorni



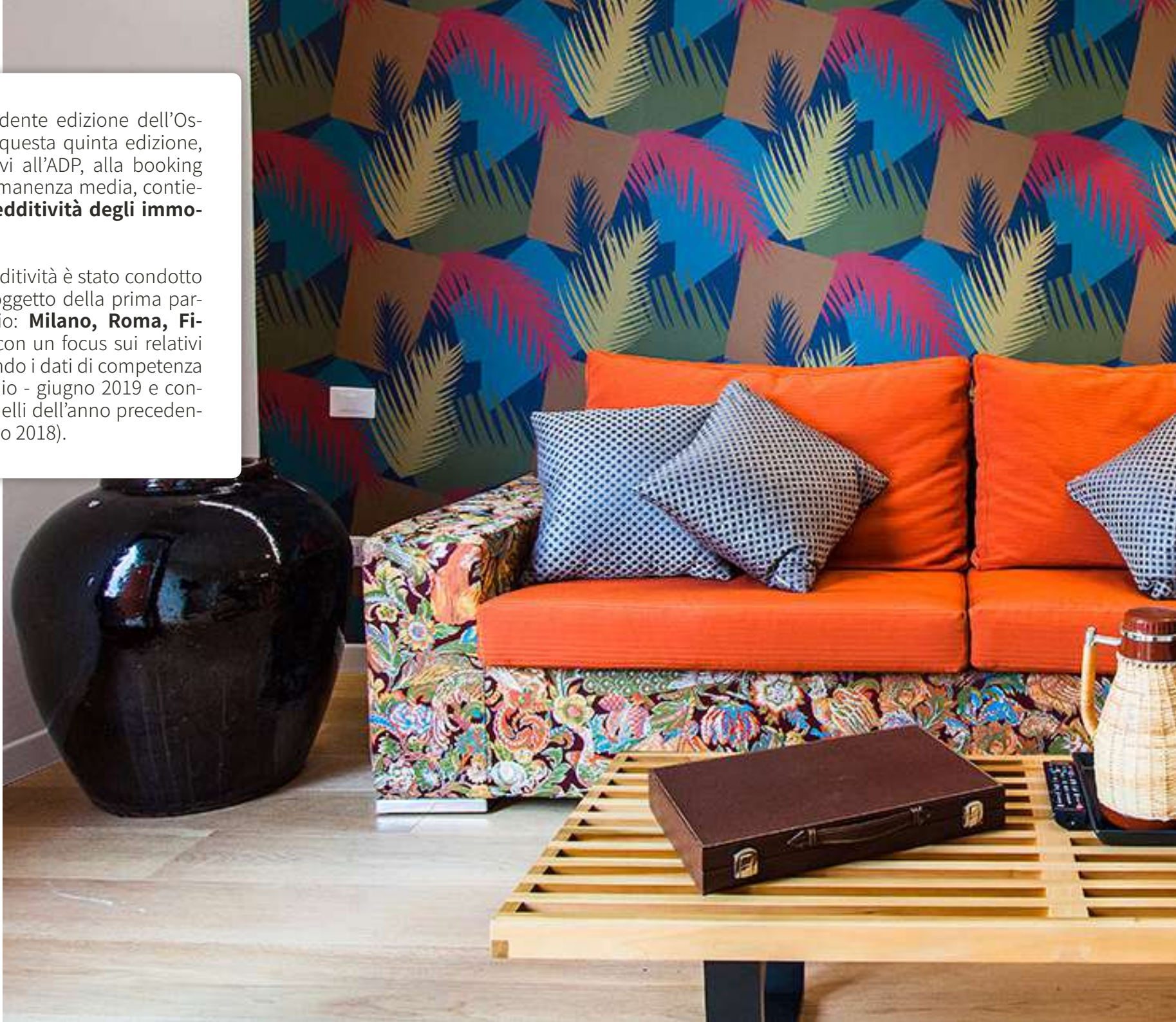
FOCUS

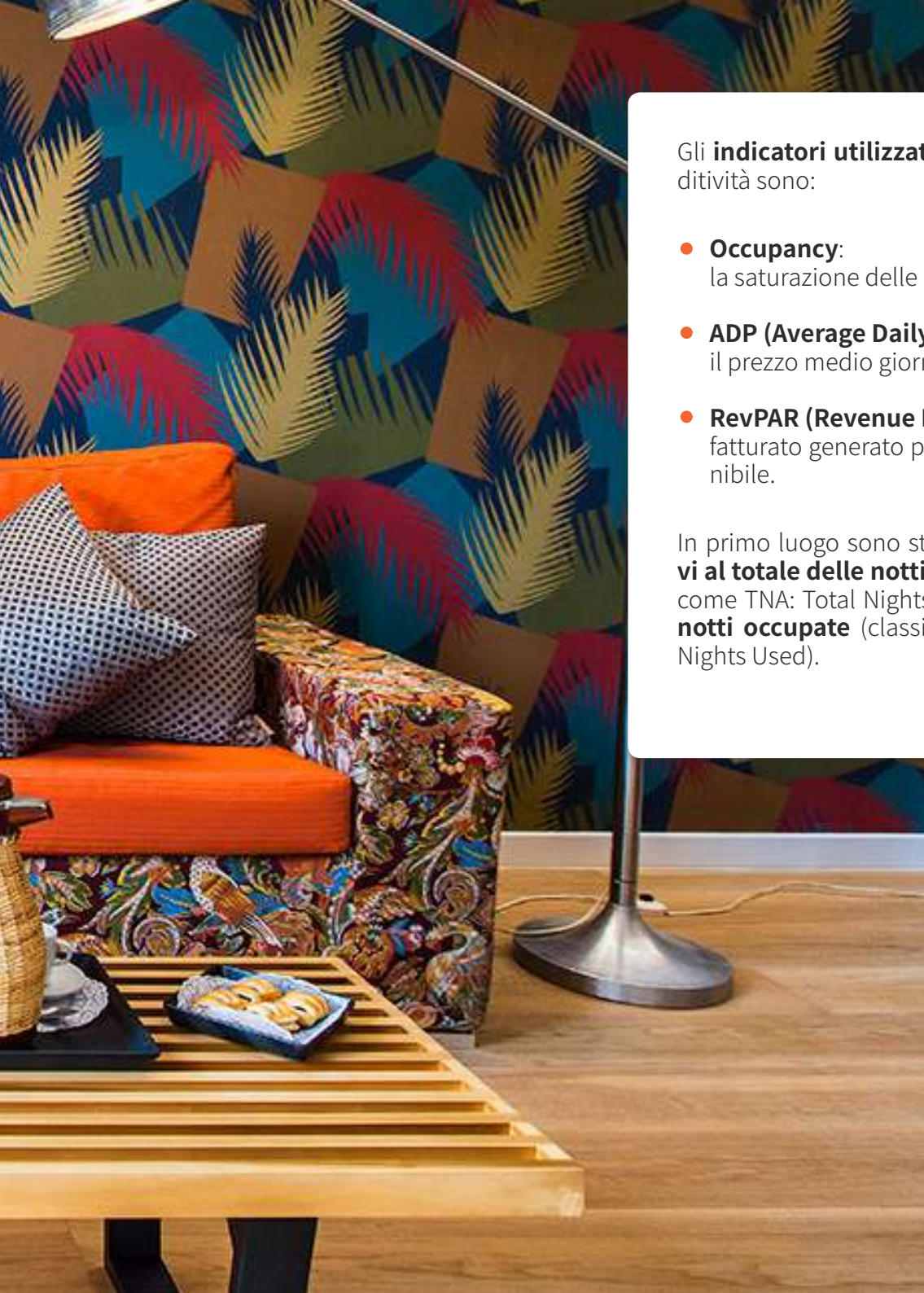
La Redditività



Come nella precedente edizione dell'Osservatorio, anche questa quinta edizione, oltre ai dati relativi all'ADP, alla booking window e alla permanenza media, contiene il tema della **redditività degli immobili gestiti**.

Lo studio sulla redditività è stato condotto sulle stesse città oggetto della prima parte dell'Osservatorio: **Milano, Roma, Firenze, Bologna**, con un focus sui relativi quartieri, analizzando i dati di competenza del periodo gennaio - giugno 2019 e confrontandoli con quelli dell'anno precedente (gennaio - giugno 2018).





Gli **indicatori utilizzati** nello studio della redditività sono:

- **Occupancy:**
la saturazione delle proprietà,
- **ADP (Average Daily Price):**
il prezzo medio giornaliero
- **RevPAR (Revenue Per Available Rental):**
fatturato generato per appartamento disponibile.

In primo luogo sono stati **raccolti dati relativi al totale delle notti disponibili** (classificati come TNA: Total Nights Available) **e dati sulle notti occupate** (classificate come TNU: Total Nights Used).

Dal rapporto di questi due dati è stato poi **ottenuto il tasso di saturazione degli immobili, definito occupancy.**

Tutti questi dati sono stati successivamente **analizzati adottando due diverse procedure:**

- nella prima parte del focus sulla redditività l'**analisi è stata effettuata mese per mese**, confrontando i dati del primo semestre 2018 con quelli del primo semestre 2019, in modo da fornire una panoramica della città;
- nella seconda parte lo studio si è invece concentrato sui **singoli quartieri**, focalizzando l'indagine **sul dato totale del semestre senza entrare nel dettaglio dei mesi.**

FORMULE



REVPAR:

$\text{Occupancy} \times \text{ADP}$

OCCUPANCY:

$\text{TNU} / \text{TNA} \times 100$



Milano

OVERVIEW

Nel primo semestre 2019 Milano registra un **tasso di occupazione media del 79%**, con un calo del 7% rispetto allo stesso semestre del 2018. La flessione sembra dovuta soprattutto ai primi tre mesi dell'anno, dove la differenza con il 2018 è più marcata, mentre il mese con l'occupazione più alta è stato giugno. Il dato medio della città resta comunque di gran lunga il più alto rispetto alle 4 città esaminate, dove l'occupancy si attesta tra il 62% e il 66%.

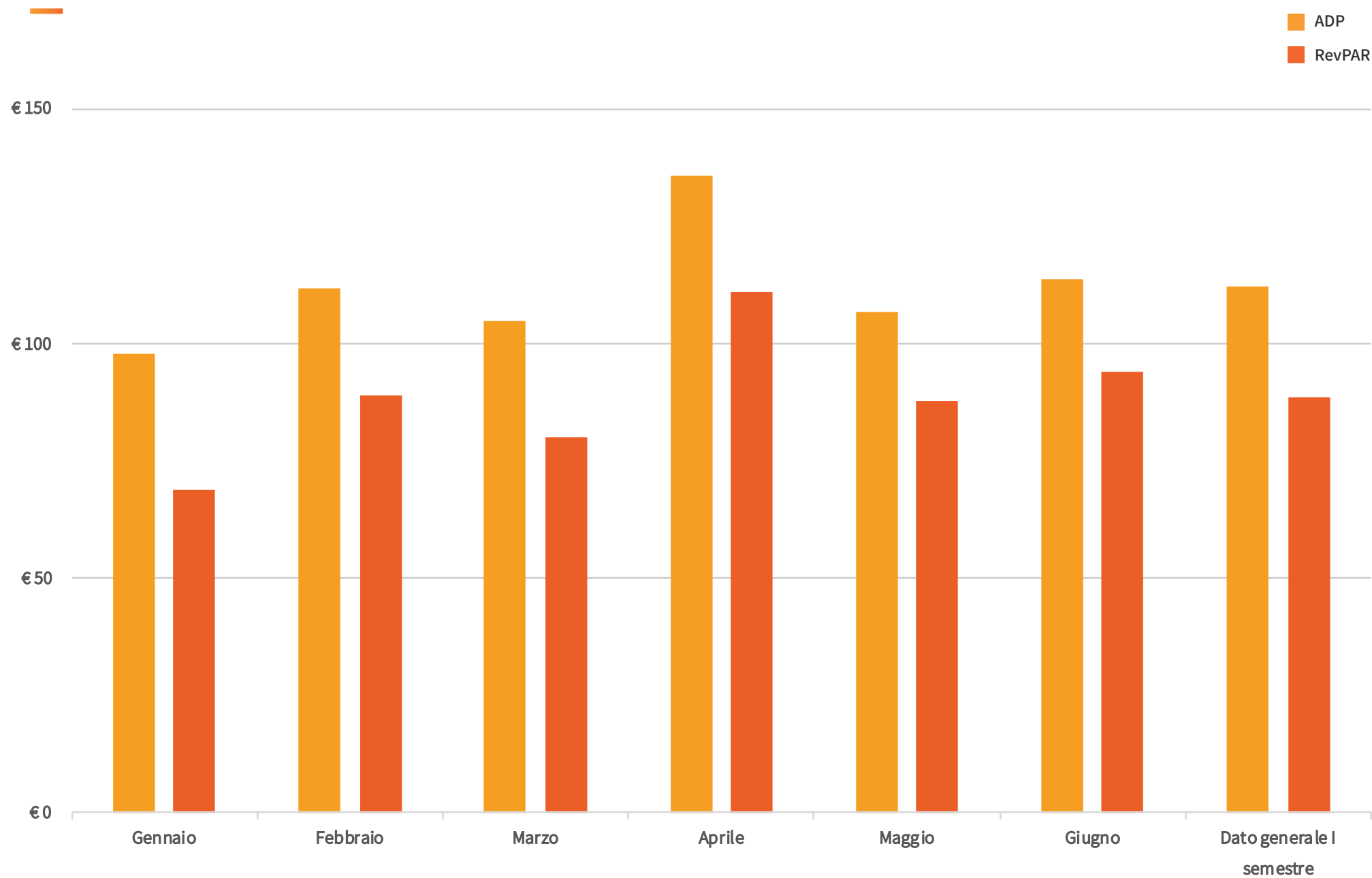
Il calo dell'occupazione non ha però minimamente influito sul livello di prezzi e di fatturato degli appartamenti, che registrano invece una decisa crescita rispetto all'anno precedente.

Il prezzo medio giornaliero arriva a € 112, con una crescita del 16% rispetto al periodo gennaio - giugno del 2018. Di conseguenza anche il **RevPAR**, ovvero la redditività per ogni giorno disponibile, cresce e **arriva a € 88,5 +8%** rispetto allo stesso periodo 2018.

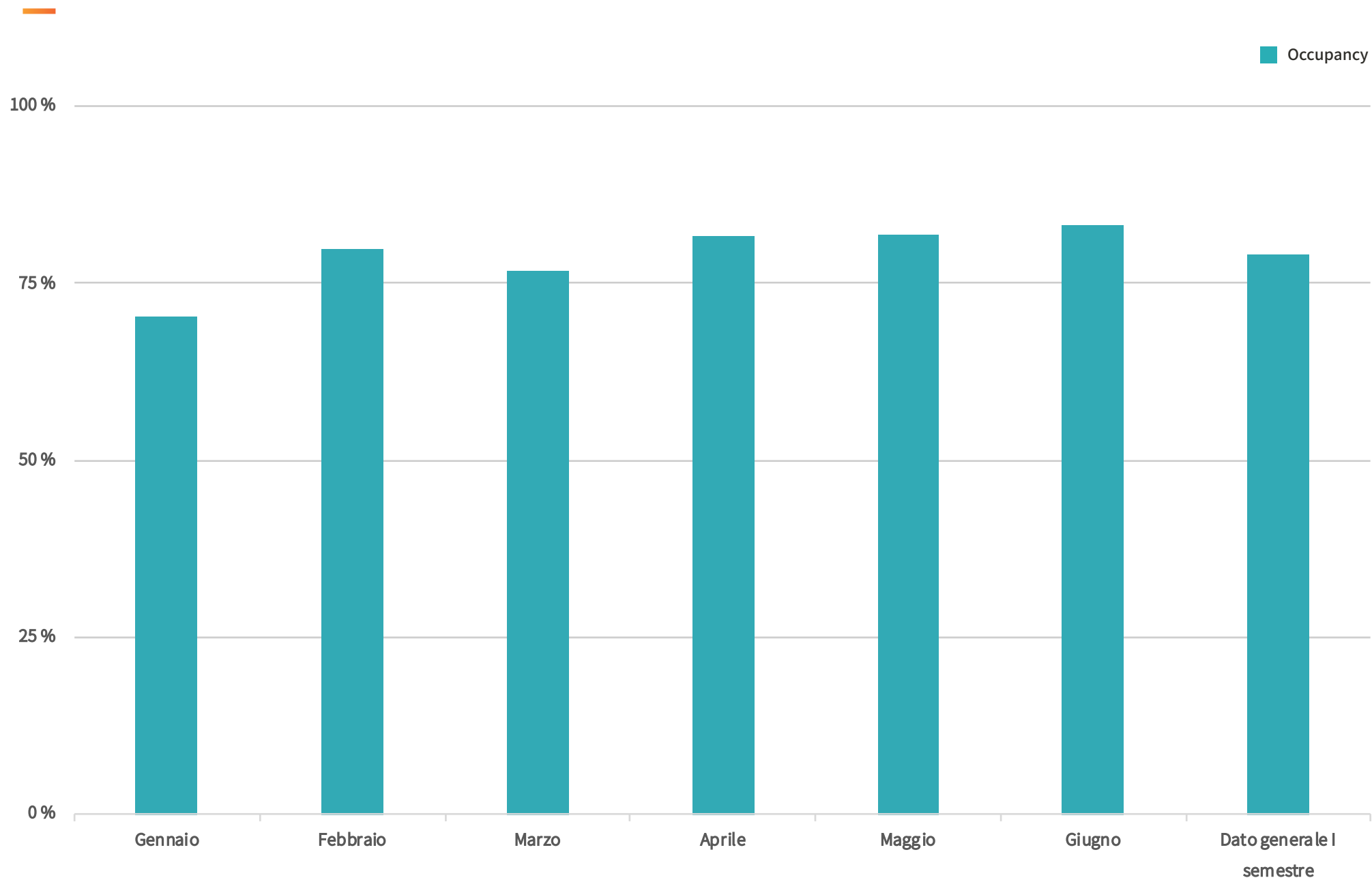
MILANO PER MESE

MESE	Occupancy I sem. 2018	Occupancy I sem. 2019	Delta Occupancy %	ADP I sem. 2018	ADP I sem. 2019	Delta ADP %	RevPAR I sem. 2018	RevPAR I sem. 2019	Delta RevPAR %
GENNAIO	80,45%	70,43%	-12,45%	€ 82,00	€ 98,00	19,51%	€ 64,00	€ 73,00	14,06%
FEBBRAIO	89,04%	79,92%	-10,24%	€ 83,00	€ 112,00	34,94%	€ 50,00	€ 58,00	16,00%
MARZO	87,29%	76,85%	-11,96%	€ 96,00	€ 105,00	9,38%	€ 83,00	€ 90,00	8,43%
APRILE	85,71%	81,65%	-4,74%	€ 87,00	€ 136,00	56,32%	€ 78,00	€ 90,00	15,38%
MAGGIO	84,74%	81,95%	-3,29%	€ 82,00	€ 107,00	30,49%	€ 69,00	€ 83,00	20,29%
GIUGNO	84,01%	83,07%	-1,12%	€ 84,00	€ 114,00	35,71%	€ 67,00	€ 75,00	11,94%
Dato Generale I sem.	85,14%	78,91%	-7,31%	€ 96,43	€ 112,22	16,37%	€ 82,10	€ 88,56	7,86%

MILANO ADP e RevPAR I semestre 2019 per mese



MILANO Occupancy I semestre 2019 per mese



MILANO PER QUARTIERE

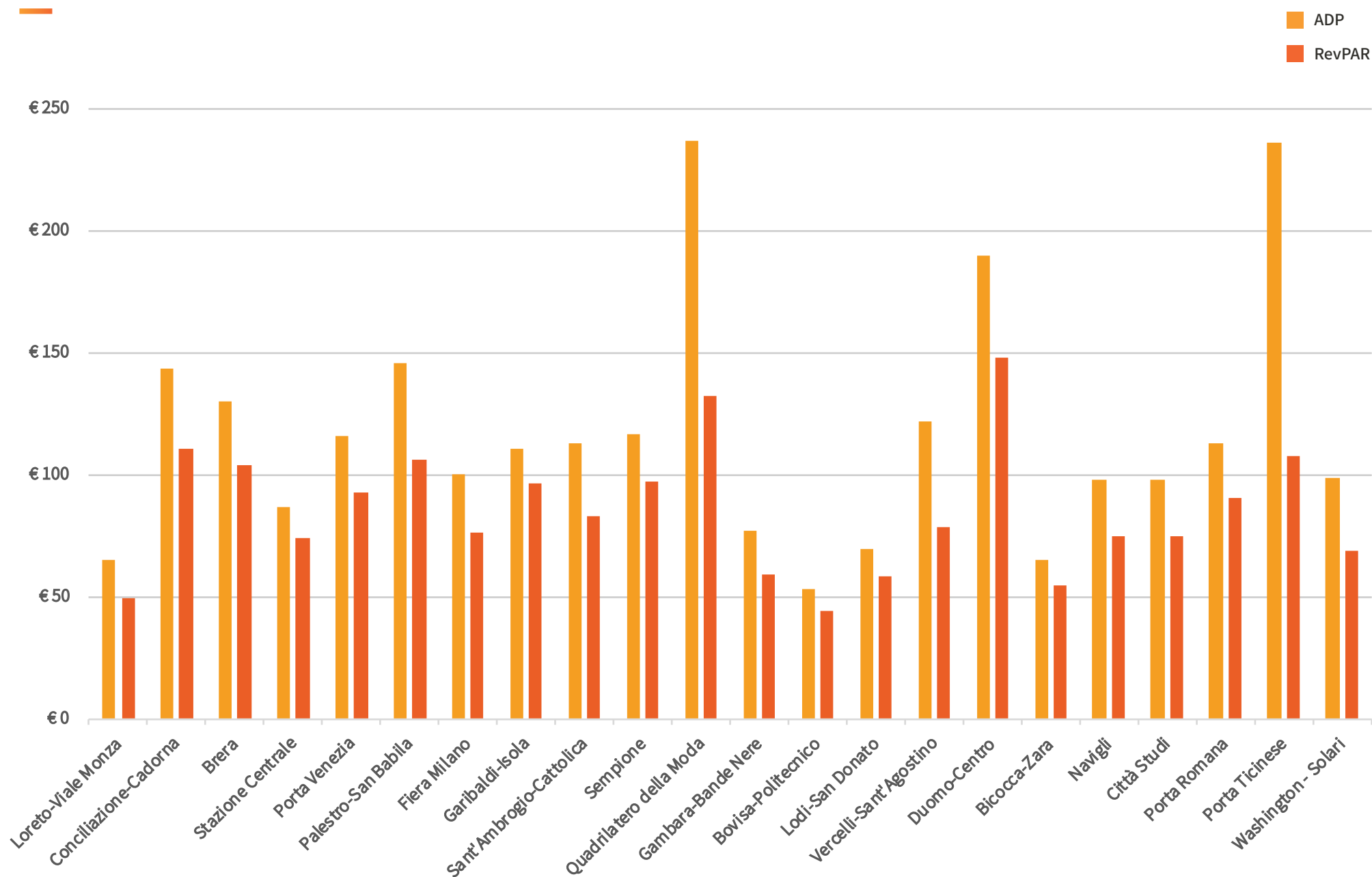
Per quanto riguarda l'analisi dei singoli quartieri, si vede che l'**occupazione più bassa** si registra nelle zone più centrali e con il prezzo medio giornaliero più alto: **Montenapoleone fashion district** e **Porta Ticinese**, con un tasso di occupancy rispettivamente del 56% e del 46%. Questo calo **non influisce però sulla redditività** delle due zone: il quadrilatero della moda in particolare ha il secondo RevPAR più alto della città con € 132, grazie al cospicuo aumento del prezzo medio che, con € 237, è il più alto del capoluogo lombardo. **La zona più redditizia** però è quella intorno al **Duomo, con RevPAR di € 148**, grazie alla combinazione di un tasso di occupazione del 78% con un ADP di €190, entrambi tra i più alti della città.

Le zone con l'occupazione più alta nel primo semestre 2019 sono state Garibaldi - Isola con l'87%, Stazione Centrale e Bicocca - Zara con l'85%, tutte con un mix di prezzi medi e media centralità.

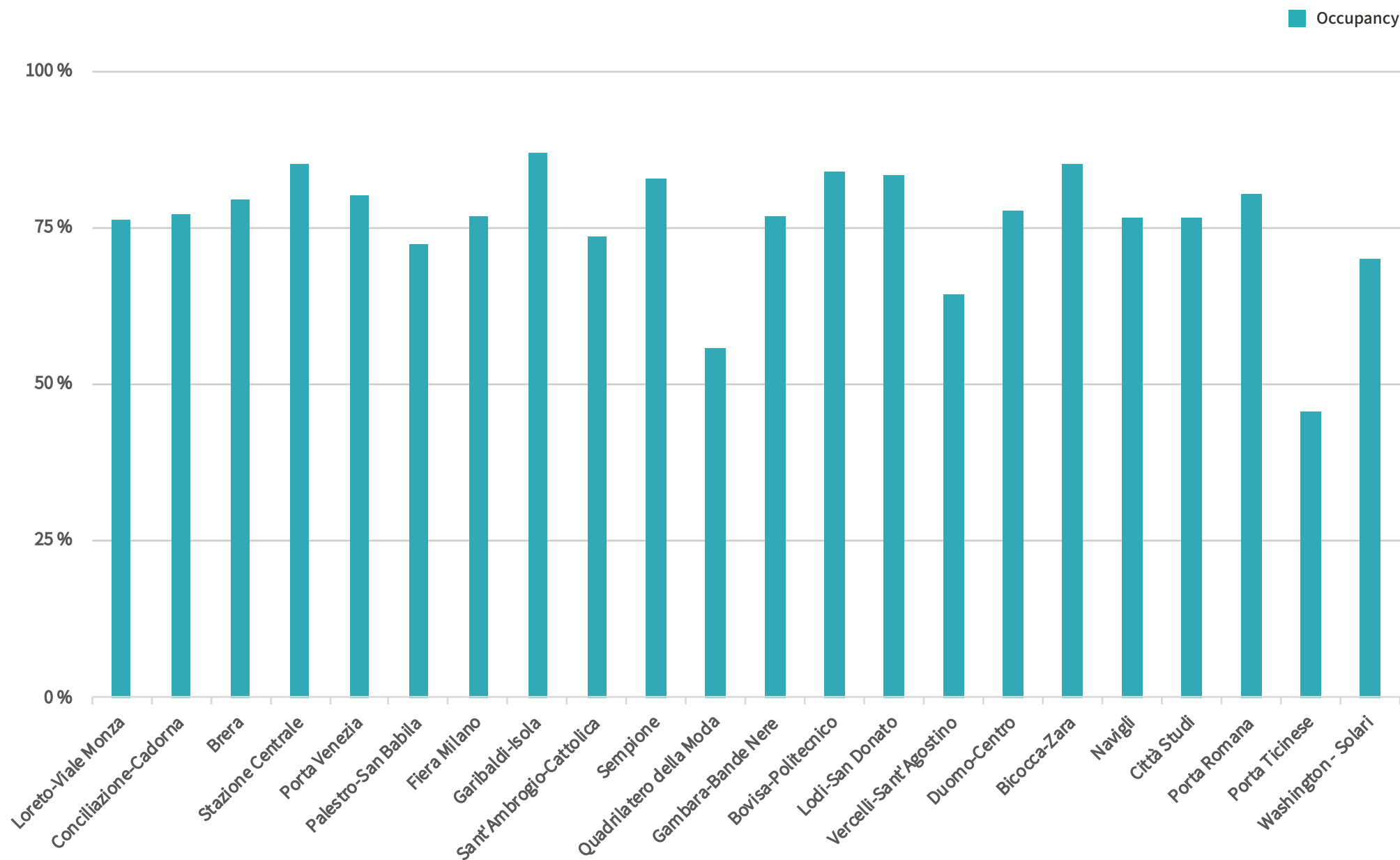
Il prezzo medio giornaliero, generalmente in crescita, è sensibilmente più alto nelle zone sopra citate: **Montenapoleone (€ 237)**, **Porta Ticinese (€ 236)** e **Duomo (€ 190)**, e in tutte le zone centrali come Palestro - San Babila e Conciliazione - Cadorna, mentre è più basso più ci si allontana dal centro: Bovisa - Politecnico (€ 53), Bicocca - Zara (€ 65) e Lodi - San Donato (€ 70). Bovisa è anche la zona con il RevPAR più basso, € 45, determinato dall'ADP della zona che pesa più del tasso di occupazione che è invece tra i più positivi (84%).

QUARTIERE	Occupancy	ADP	RevPar
Loreto - Viale Monza	76,21%	€ 65	€ 49,67
Conciliazione - Cadorna	77,19%	€ 144	€ 111,17
Brera	79,60%	€ 130	€ 103,80
Stazione Centrale	85,09%	€ 87	€ 74,09
Porta Venezia	80,28%	€ 116	€ 92,95
Palestro - San Babila	72,56%	€ 146	€ 106,07
Fiera Milano	76,74%	€ 100	€ 76,80
Garibaldi - Isola	87,07%	€ 111	€ 96,55
Sant'Ambrogio - Cattolica	73,72%	€ 113	€ 83,47
Sempione	82,71%	€ 117	€ 97,07
Quadrilatero della Moda	55,66%	€ 237	€ 132,18
Gambara - Bande Nere	77,00%	€ 77	€ 59,56
Bovisa Politecnico	84,13%	€ 53	€ 44,66
Lodi - San Donato	83,30%	€ 70	€ 58,51
Vercelli - Sant'Agostino	64,30%	€ 122	€ 78,41
Duomo - Centro	77,76%	€ 190	€ 147,85
Bicocca - Zara	85,12%	€ 65	€ 55,08
Navigli	76,47%	€ 98	€ 75,12
Città Studi	76,69%	€ 98	€ 74,90
Porta Romana	80,48%	€ 113	€ 90,63
Porta Ticinese	45,83%	€ 236	€ 108,07
Washington - Solari	69,97%	€ 99	€ 69,17

MILANO ADP e RevPAR I semestre 2019 per quartiere



MILANO Occupancy I semestre 2019 per quartiere





Roma

OVERVIEW

Nel primo semestre 2019 **Roma registra un calo del tasso di occupazione del 9%** rispetto al primo semestre 2018. **Si registra invece un trend positivo per il prezzo medio giornaliero**, che aumenta del 4,7%: l'incremento tuttavia non basta a bilanciare un calo della redditività complessiva degli appartamenti che si attesta al 4,9%.

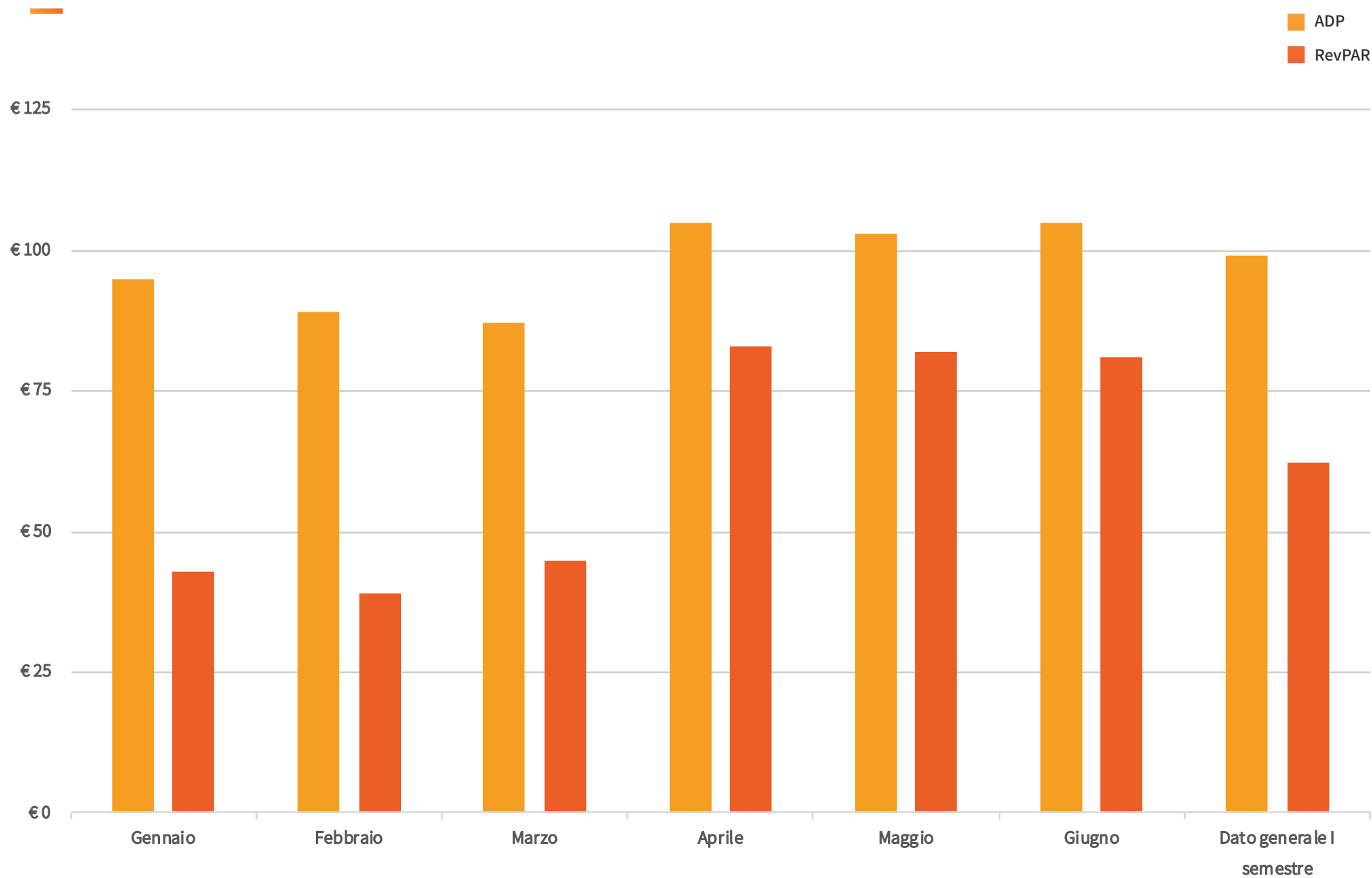
I mesi gennaio giugno evidenziano una forte stagionalità del mercato degli affitti brevi nella capitale: seppur meta di chi viaggia per business, gennaio e febbraio soprattutto, ma anche marzo, denotano livelli di occupazione molto più bassa rispetto al periodo aprile -

giugno, con un tasso medio del 47% contro il 79%. Febbraio è il mese che registra l'occupazione più bassa, con il 44% e allo stesso tempo anche la redditività più bassa con il RevPAR di € 39, mentre aprile quello con RevPAR (€ 83) più alto, e occupazione del 79%, al secondo posto dopo maggio con l'80%. I prezzi medi sono meno polarizzati tra inverno e primavera rispetto ai dati sull'occupazione e sulla redditività, a conferma di un generale andamento positivo dell'ADP, che però non basta a fronteggiare il calo di redditività più accentuato nel periodo gennaio - marzo.

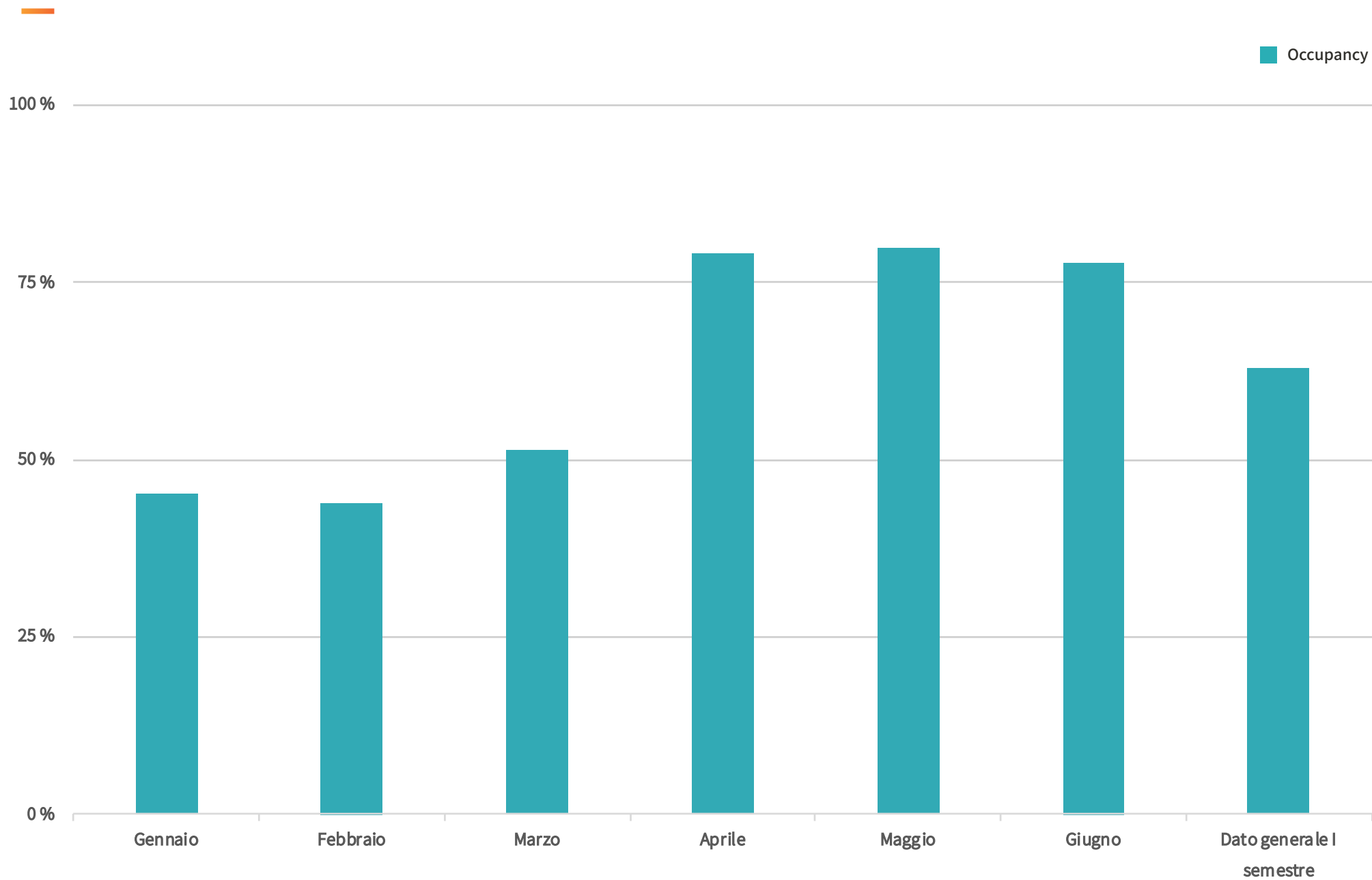
ROMA PER MESE

MESE	Occupancy I sem. 2018	Occupancy I sem. 2019	Delta Occupancy %	ADP I sem. 2018	ADP I sem. 2019	Delta ADP %	RevPAR I sem. 2018	RevPAR I sem. 2019	Delta RevPAR %
GENNAIO	51,45%	45,14%	-12,26%	€ 83	€ 95	14,46%	€ 43	€ 43	0,00%
FEBBRAIO	52,75%	43,81%	-16,95%	€ 84	€ 89	5,95%	€ 44	€ 39	-11,36%
MARZO	68,02%	51,42%	-24,40%	€ 86	€ 87	1,16%	€ 58	€ 45	-22,41%
APRILE	85,85%	79,09%	-7,87%	€ 101	€ 105	3,96%	€ 86	€ 83	-3,49%
MAGGIO	84,42%	79,83%	-5,44%	€ 102	€ 103	0,98%	€ 86	€ 82	-4,65%
GIUGNO	71,98%	77,74%	8,00%	€ 103	€ 105	1,94%	€ 74	€ 81	9,46%
Dato Generale I sem.	69,25%	62,93%	-9,13%	94,49	98,91	4,68%	€ 65,43	€ 62,24	-4,88%

ROMA ADP e RevPAR I semestre 2019 per mese



ROMA Occupancy I semestre 2019 per mese

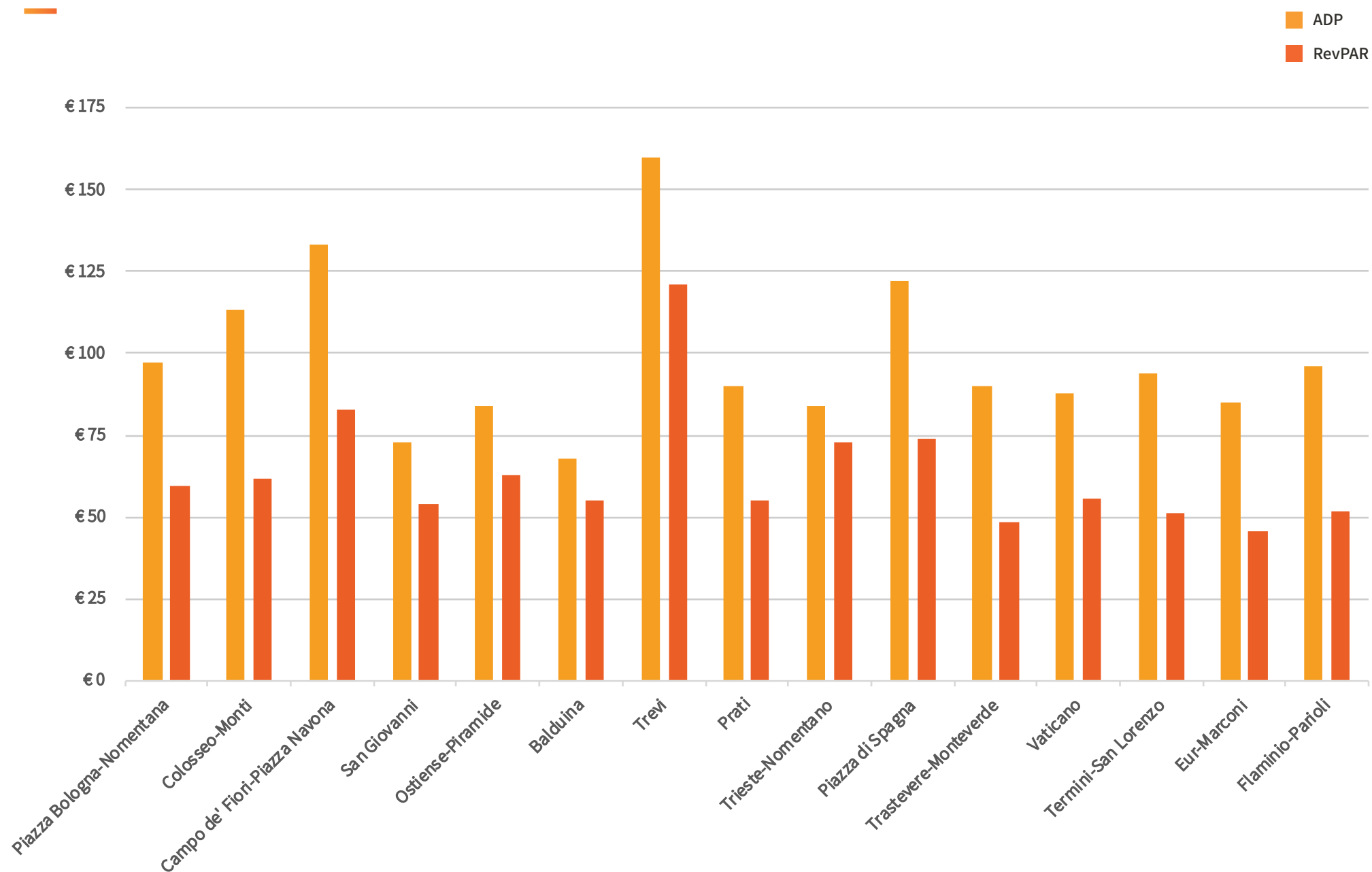


ROMA PER QUARTIERE

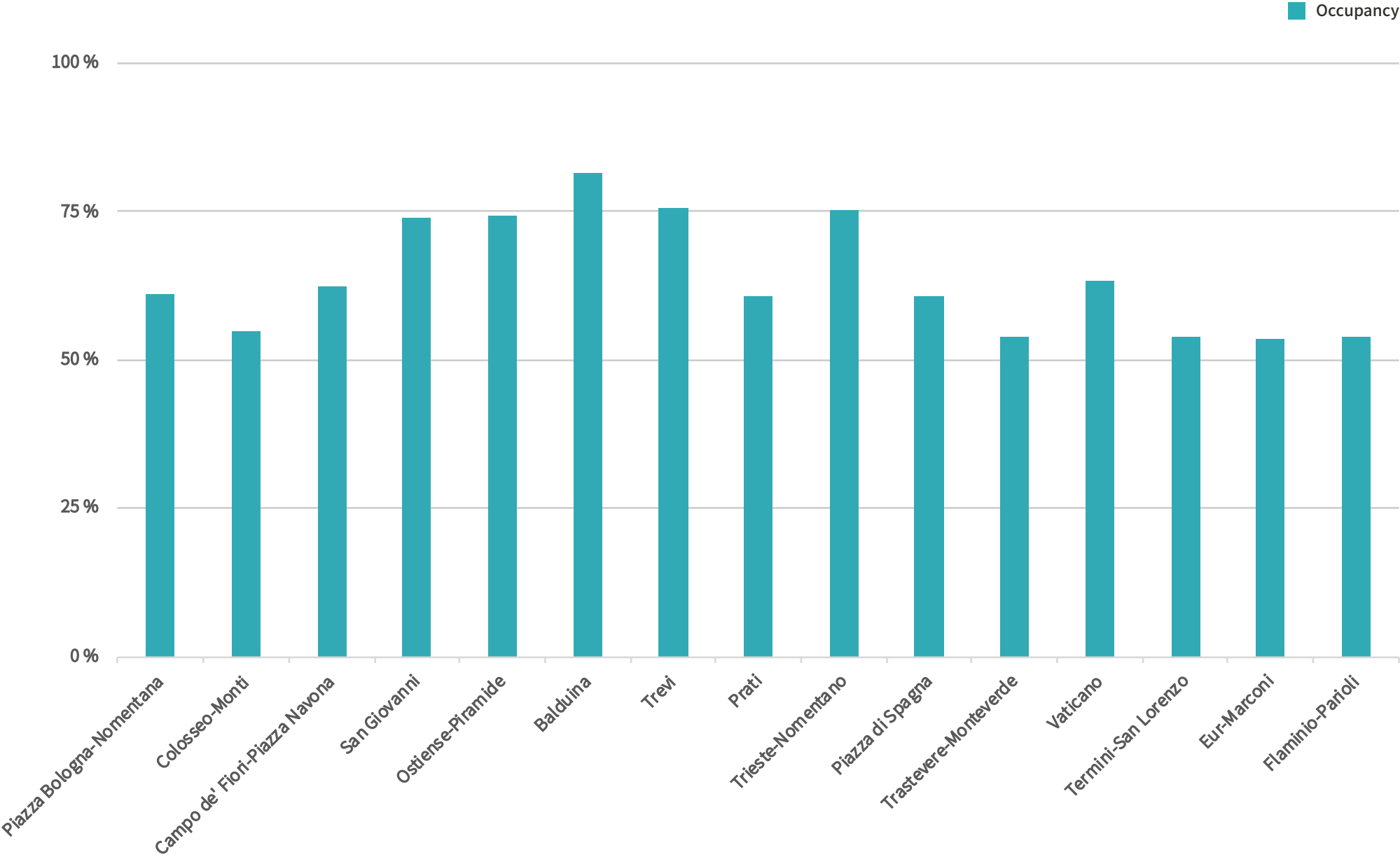
Trevi si conferma il quartiere con il **prezzo medio giornaliero più alto, € 160**: grazie ad un mix con un buon tasso di occupazione (75,5%, il secondo di Roma), è anche il quartiere dove gli appartamenti hanno la **redditività più alta, € 121**. Valori così al di sopra della media cittadina si registrano solo nel quartiere Trevi. Come **ADP** segue la zona di **Campo de' Fiori - Piazza Navona**, con **€ 133**: qui un tasso di occupancy inferiore (62%) garantisce comunque il secondo RevPAR più alto della capitale, con €83. Come **tasso di saturazione** invece la zona che detiene il primato è **Balduina**, con occupancy pari all' **81,5%**. Questo quartiere è quello che ha anche l'ADP più basso, ma, grazie all'ottima saturazione degli appartamenti, riesce ad avere un rendimento medio positivo, di € 55. Il RevPar più basso si registra nella zona Eur - Marconi, con € 46, dovuto anche al tasso di occupazione più basso della capitale, con il 53%.

QUARTIERE	Occupancy	ADP	RevPar
Piazza Bologna - Normetana	61,05%	€ 97	€ 59,45
Colosseo - Monti	54,65%	€ 113	€ 61,86
Campo de' Fiori - Piazza Navona	62,34%	€ 133	€ 82,92
San Giovanni	74,06%	€ 73	€ 53,79
Ostiense - Piramide	74,39%	€ 84	€ 62,57
Balduina	81,55%	€ 68	€ 55,26
Trevi	75,53%	€ 160	€ 121,15
Prati	60,85%	€ 90	€ 54,93
Trieste - Normetano	75,14%	€ 84	€ 72,76
Piazza di Spagna	60,79%	€ 122	€ 74,06
Trastevere - Monteverde	53,86%	€ 90	€ 48,24
Vaticano	63,40%	€ 88	€ 55,60
Termini - San Lorenzo	53,92%	€ 94	€ 50,91
Eur - Marconi	53,41%	€ 85	€ 45,62
Flaminio - Parioli	54,00%	€ 96	€ 51,59

ROMA ADP e RevPAR I semestre 2019 per quartiere



ROMA Occupancy I semestre 2019 per quartiere





Firenze

OVERVIEW

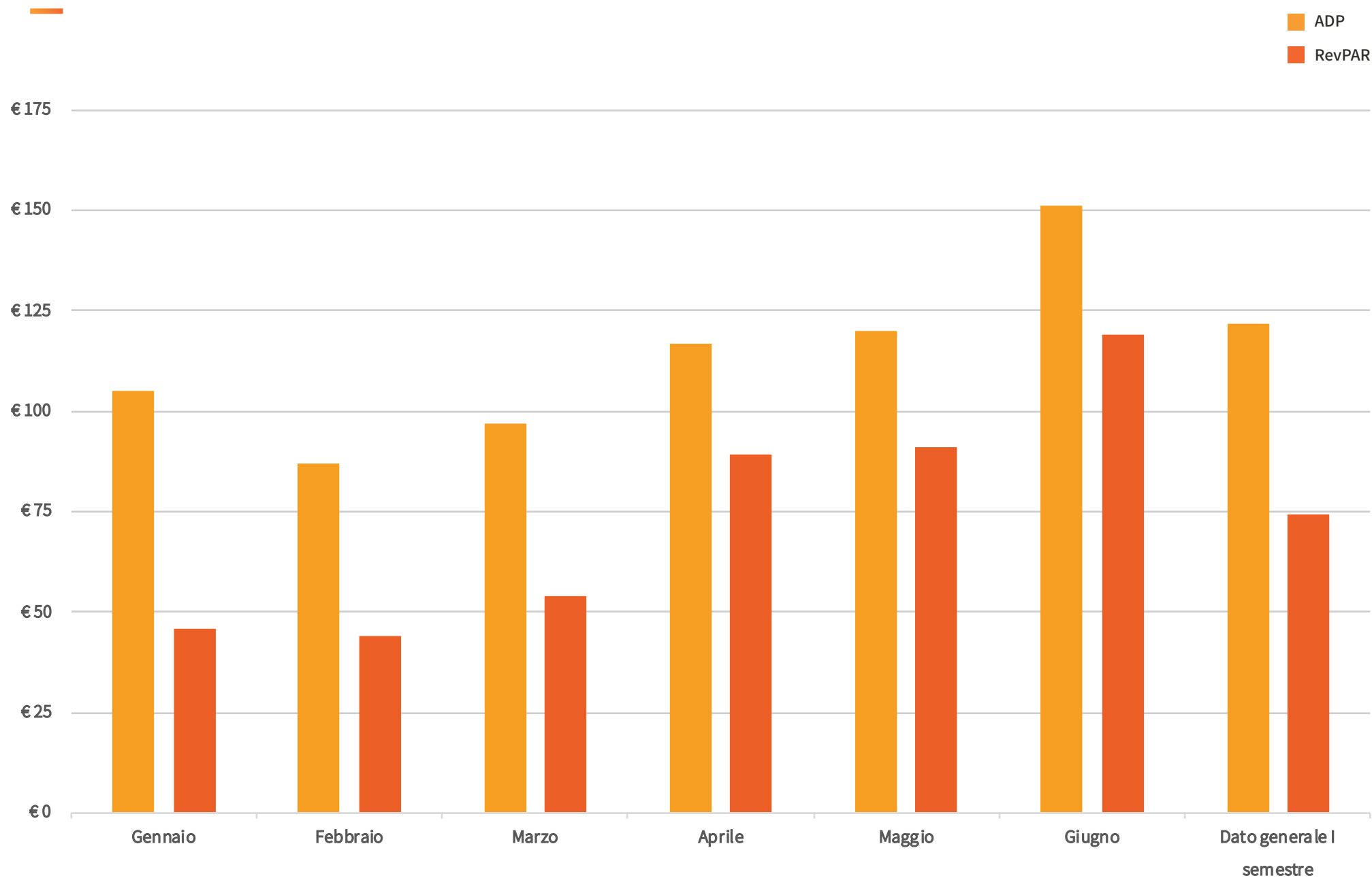
I dati di Firenze del primo semestre 2019 vedono la città del giglio in netta ripresa: portano il segno più tutti i dati generali di occupancy, prezzi medi e RevPAR, sia rispetto allo stesso semestre che rispetto al secondo semestre 2018, dove la città aveva visto un netto calo del 38% di ADP e RevPAR. Nei mesi gennaio - giugno dell'anno scorso il calo era stato più contenuto: - 3,8% il livello dei prezzi e - 6,6% la redditività. Nel 2019 invece l'inversione di tendenza è netta: cresce del 2% l'occupazione che si assesta sul 62%, ma, grazie ad un **incremento del prezzo medio del 7,7%** (da € 111 a € 119), **la redditività**

degli appartamenti sale a + 9,9% rispetto al periodo gennaio - giugno 2018 (da € 67,5 a € 74). Il mese di giugno è quello con prezzi e redditività più alti, rispettivamente ADP € 151 e RevPAR € 119, grazie alla combinazione con il tasso di occupazione più alta del semestre, 78,5%. Il mese di gennaio ha l'occupazione più bassa (44%), ma è febbraio ad avere la redditività più bassa (€ 44), a causa di un livello di prezzi più basso di tutti gli altri mesi (€ 87), a conferma che Firenze è una meta prevalentemente turistica e risente dunque di una forte stagionalità.

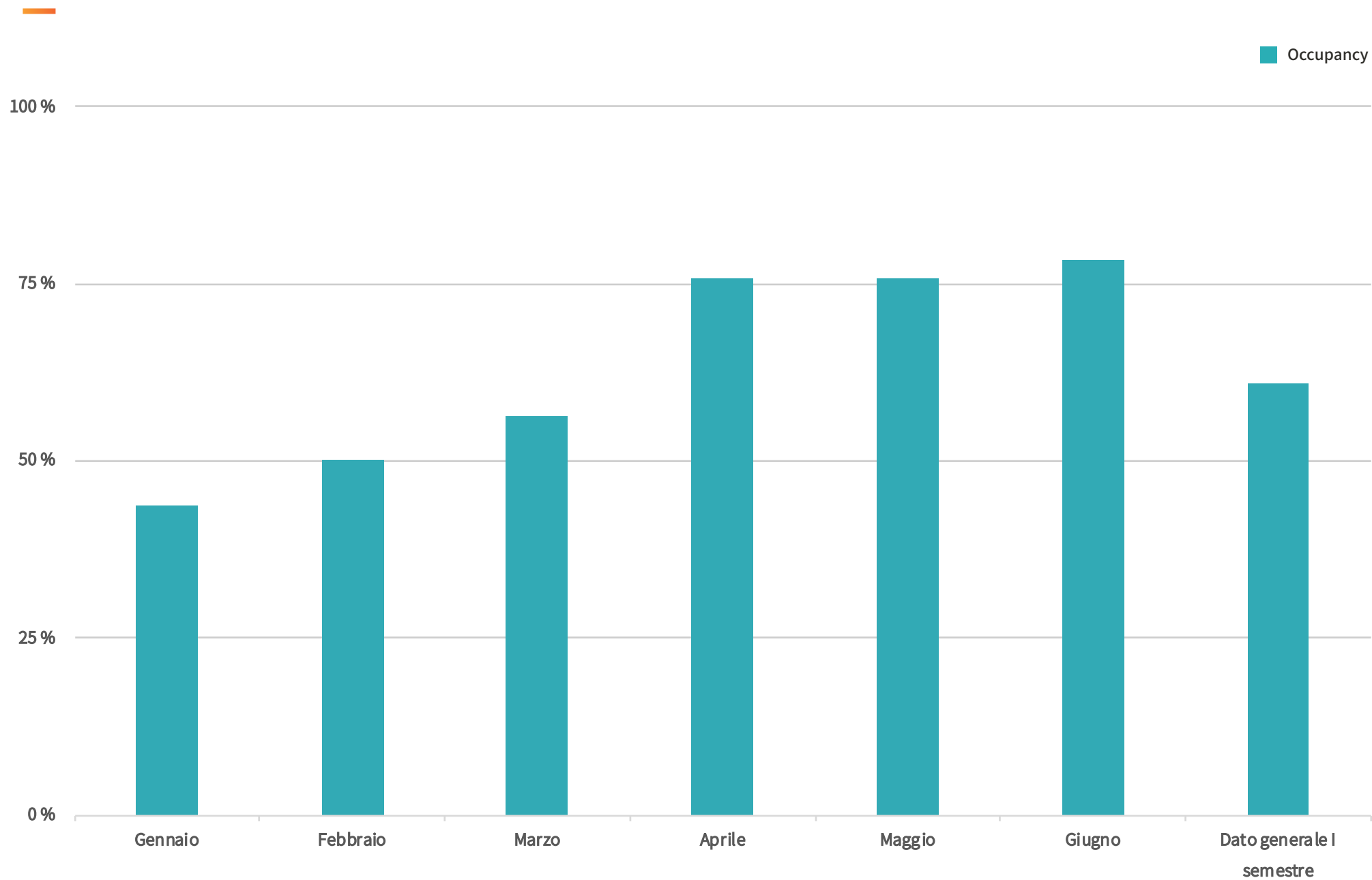
FIRENZE PER MESE

MESE	Occupancy I sem. 2018	Occupancy I sem. 2019	Delta Occupancy %	ADP I sem. 2018	ADP I sem. 2019	Delta ADP %	RevPAR I sem. 2018	RevPAR I sem. 2019	Delta RevPAR %
GENNAIO	37,26%	43,74%	17,39%	€ 105	€ 105	0,00%	€ 39	€ 46	17,95%
FEBBRAIO	42,74%	50,23%	17,52%	€ 89	€ 87	-2,25%	€ 38	€ 44	15,79%
MARZO	57,36%	56,18%	-2,06%	€ 98	€ 97	-1,02%	€ 56	€ 54	-3,57%
APRILE	70,70%	75,75%	7,14%	€ 107	€ 117	9,35%	€ 75	€ 89	18,67%
MAGGIO	78,02%	75,72%	-2,95%	€ 111	€ 120	8,11%	€ 87	€ 91	4,60%
GIUGNO	75,81%	78,44%	3,47%	€ 136	€ 151	11,03%	€ 103	€ 119	15,53%
Dato Generale I sem.	60,98%	62,23%	2,06%	€ 110,73	€ 119,21	7,66%	€ 67,52	€ 74,19	9,88%

FIRENZE ADP e RevPAR I semestre 2019 per mese



FIRENZE Occupancy I semestre 2019 per mese

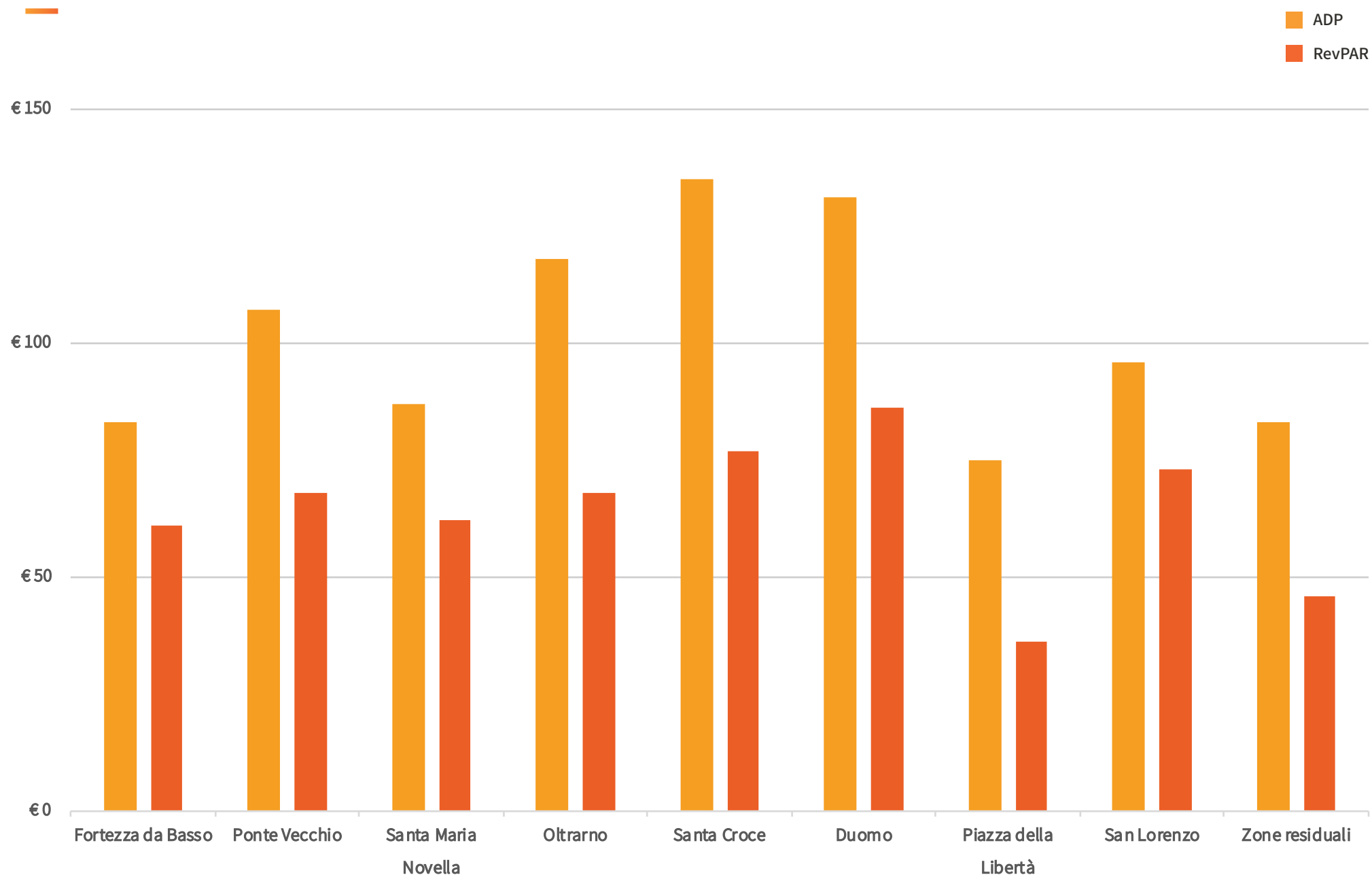


FIRENZE PER QUARTIERE

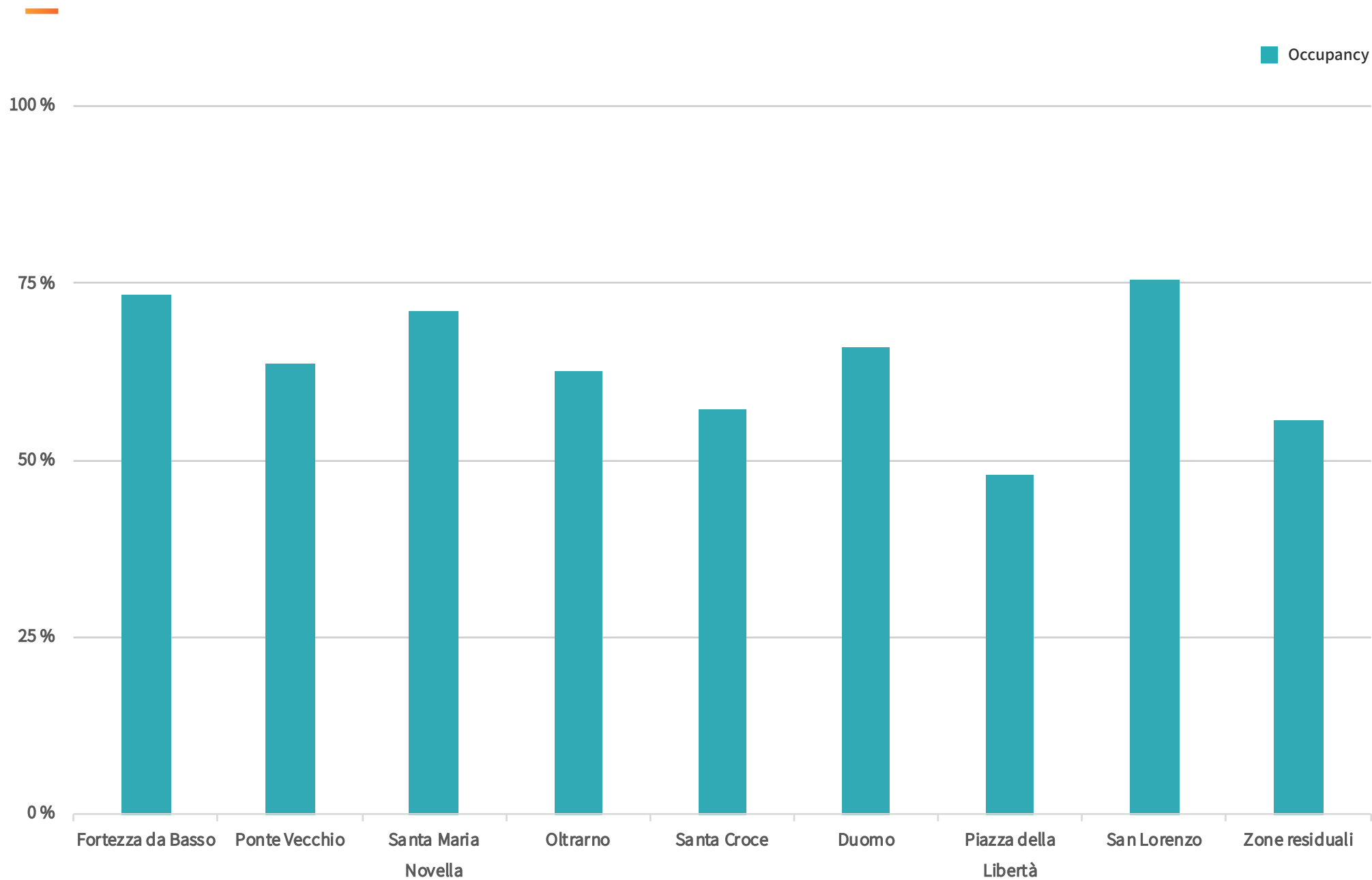
Il quartiere con il prezzo medio più alto è quello di **Santa Croce, con ADP € 135**. Tuttavia, è **Duomo** la zona con il miglior rapporto tra prezzi e occupazione, che porta al **più alto indice di rendimento**: qui il RevPAR infatti è di **€ 86**, dato da prezzi medi alti (€ 131, secondo solo a Santa Croce) e un buon tasso di occupazione del 66%. Santa Croce resta comunque la zona con il secondo RevPAR più alto, € 77: anche se l'occupancy del 57% è tra le più basse della città, i prezzi alti portano comunque un buon indice di rendimento. Il quartiere San Lorenzo guida la classifica fiorentina della saturazione con il 76%.

QUARTIERE	Occupancy	ADP	RevPar
Fortezza da Basso	73,48%	€ 83	€ 61
Ponte Vecchio	63,60%	€ 107	€ 68
Santa Maria Novella	71,17%	€ 87	€ 62
Oltrarno	62,52%	€ 118	€ 68
Santa Croce	57,10%	€ 135	€ 77
Duomo	66,02%	€ 131	€ 86
Piazza della Libertà	47,91%	€ 75	€ 36
San Lorenzo	75,56%	€ 96	€ 73
Zone residuali	55,66%	€ 83	€ 46

FIRENZE ADP e RevPAR I semestre 2019 per quartiere



FIRENZE Occupancy I semestre 2019 per quartiere





Bologna

OVERVIEW

Anche per Bologna i primi sei mesi del 2019 hanno registrato trend positivi sotto ogni profilo, ma in particolare sotto quello della **redditività, cresciuta quasi del 9%** rispetto allo stesso semestre 2018. In generale **i prezzi medi giornalieri sono aumentati quasi del 4%** (da € 93 del 2018 a € 96,5 nel 2019), mentre il **tasso di occupazione** è passato dal 63% al 66%, con un incremento quasi del **6%**: questa felice combinazione ha reso possibile un **RevPAR medio di € 64, + 9%** rispetto allo stesso periodo del 2018. Bologna è una città che vive anche di importanti eventi fieristici e questo si riflette sull'andamento dei prezzi, che hanno raggiunto il picco di **€ 122** a marzo, quando si tiene Co-

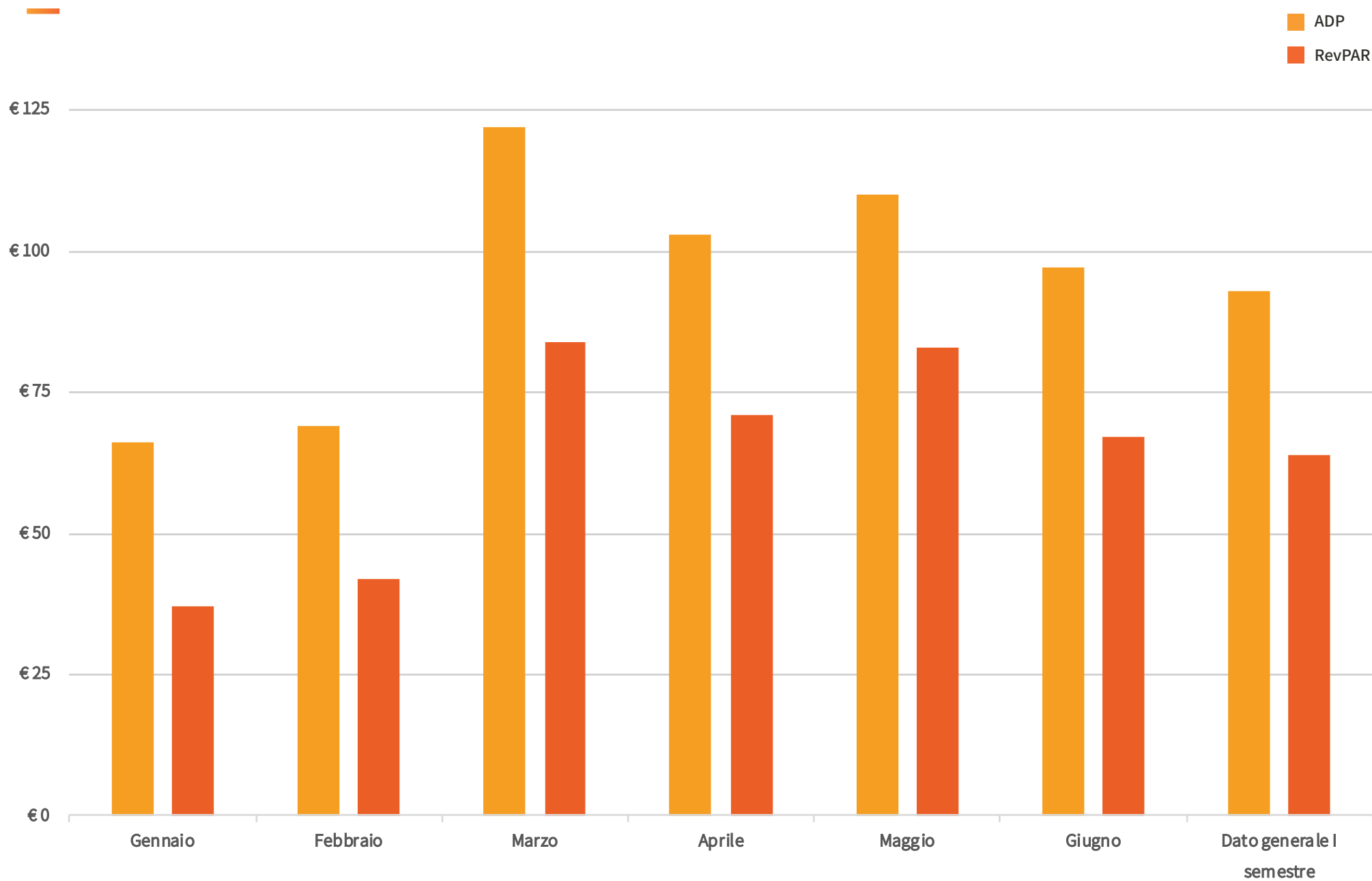
smoprof, una delle fiere più importanti del semestre. Grazie ad un buon tasso occupazione (69%, il secondo del semestre) marzo è anche il mese con il RevPAR più alto: € 84.

Il mese di maggio invece è quello con l'occupancy più alta, 76%, dovuta a tanti eventi fieristici meno importanti del Cosmoprof ma più frequenti. Maggio ha anche evidenziato i risultati più positivi rispetto allo stesso mese dello scorso anno: grazie ad un aumento dei prezzi del 28% rispetto a maggio 2018, e grazie al tasso di occupazione più alto del semestre (76%), la città ha visto aumentare la redditività degli appartamenti del 26,5%, raggiungendo un RevPAR di € 83, secondo solo a marzo.

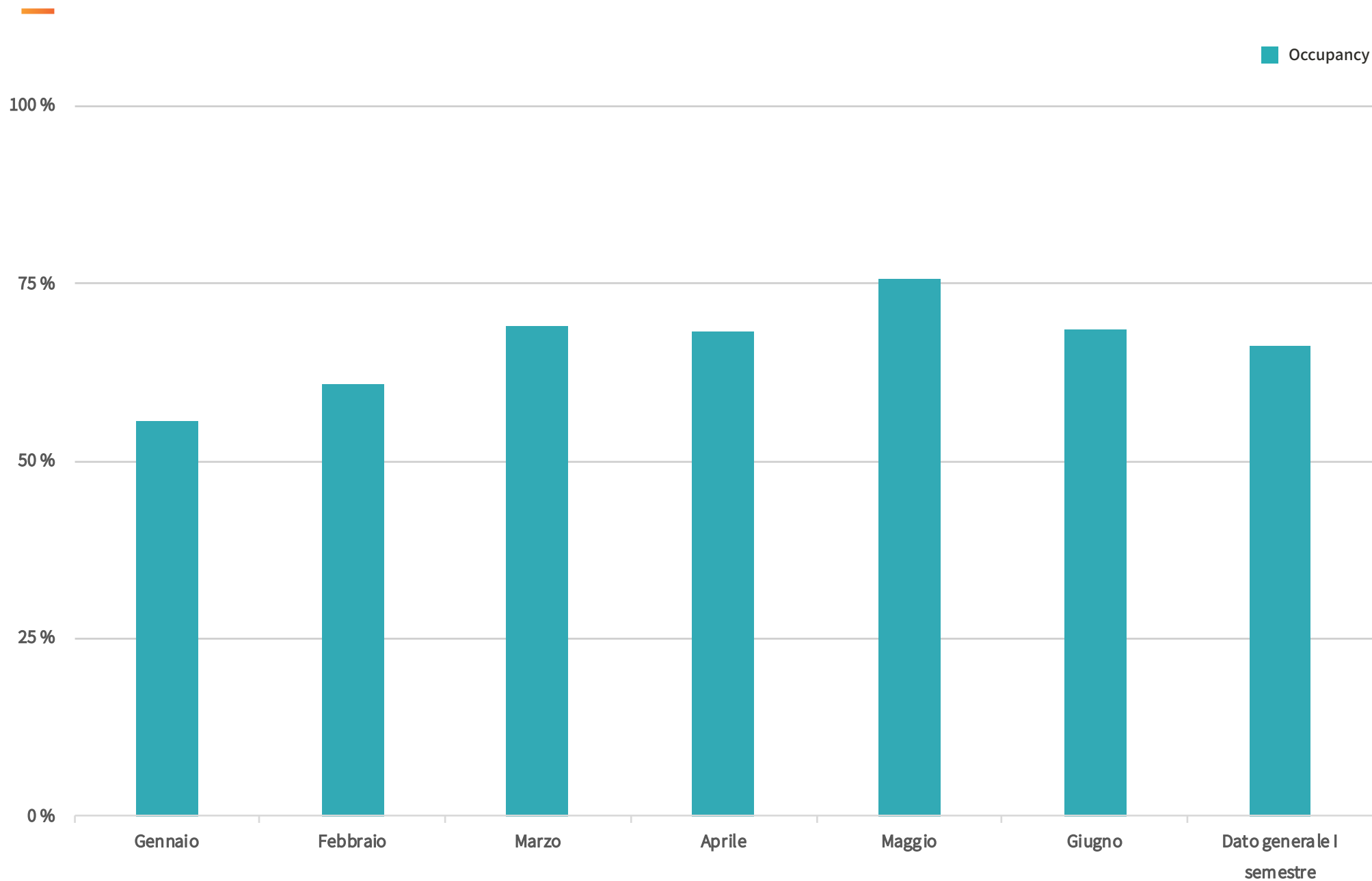
BOLOGNA PER MESE

MESE	Occupancy I sem. 2018	Occupancy I sem. 2019	Delta Occupancy %	ADP I sem. 2018	ADP I sem. 2019	Delta ADP %	RevPAR I sem. 2018	RevPAR I sem. 2019	Delta RevPAR %
GENNAIO	45,49%	55,74%	22,53%	€ 73	€ 66	-9,59%	€ 33	€ 37	10,81%
FEBBRAIO	55,98%	60,90%	8,79%	€ 76	€ 69	-9,21%	€ 43	€ 42	-2,38%
MARZO	70,30%	69,13%	-1,66%	€ 125	€ 122	-2,40%	€ 88	€ 84	-4,76%
APRILE	71,83%	68,26%	-4,97%	€ 94	€ 103	9,57%	€ 68	€ 71	4,23%
MAGGIO	70,48%	75,72%	7,43%	€ 86	€ 110	27,91%	€ 61	€ 83	26,51%
GIUGNO	64,56%	68,58%	6,23%	€ 92	€ 97	5,43%	€ 59	€ 67	11,94%
Dato Generale I sem.	62,65%	66,17%	5,61%	€ 92,94	€ 96,43	3,75%	€ 58,23	€ 63,80	8,73%

BOLOGNA ADP e RevPAR I semestre 2019 per mese



BOLOGNA Occupancy I semestre 2019 per mese

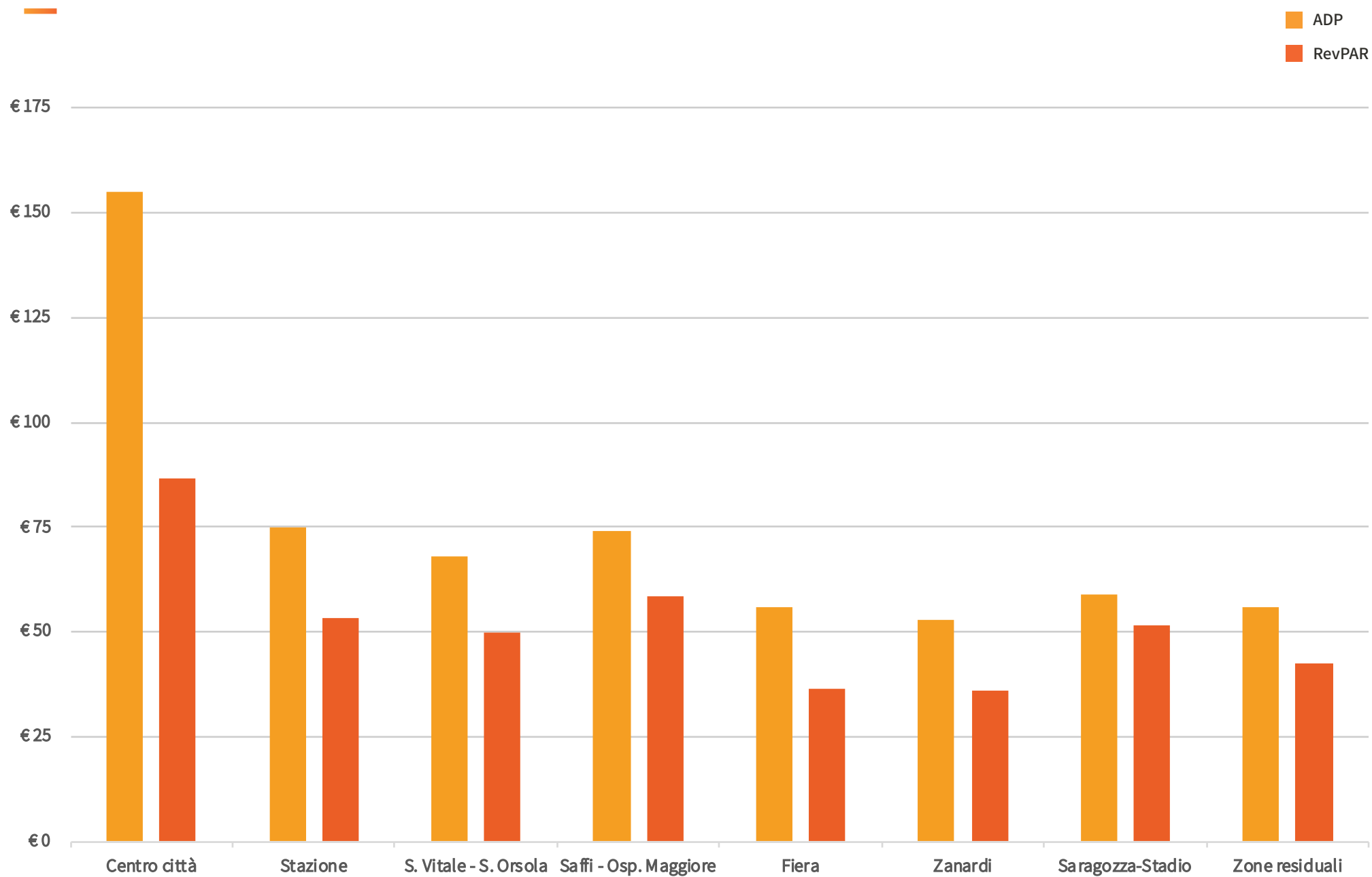


BOLOGNA PER QUARTIERE

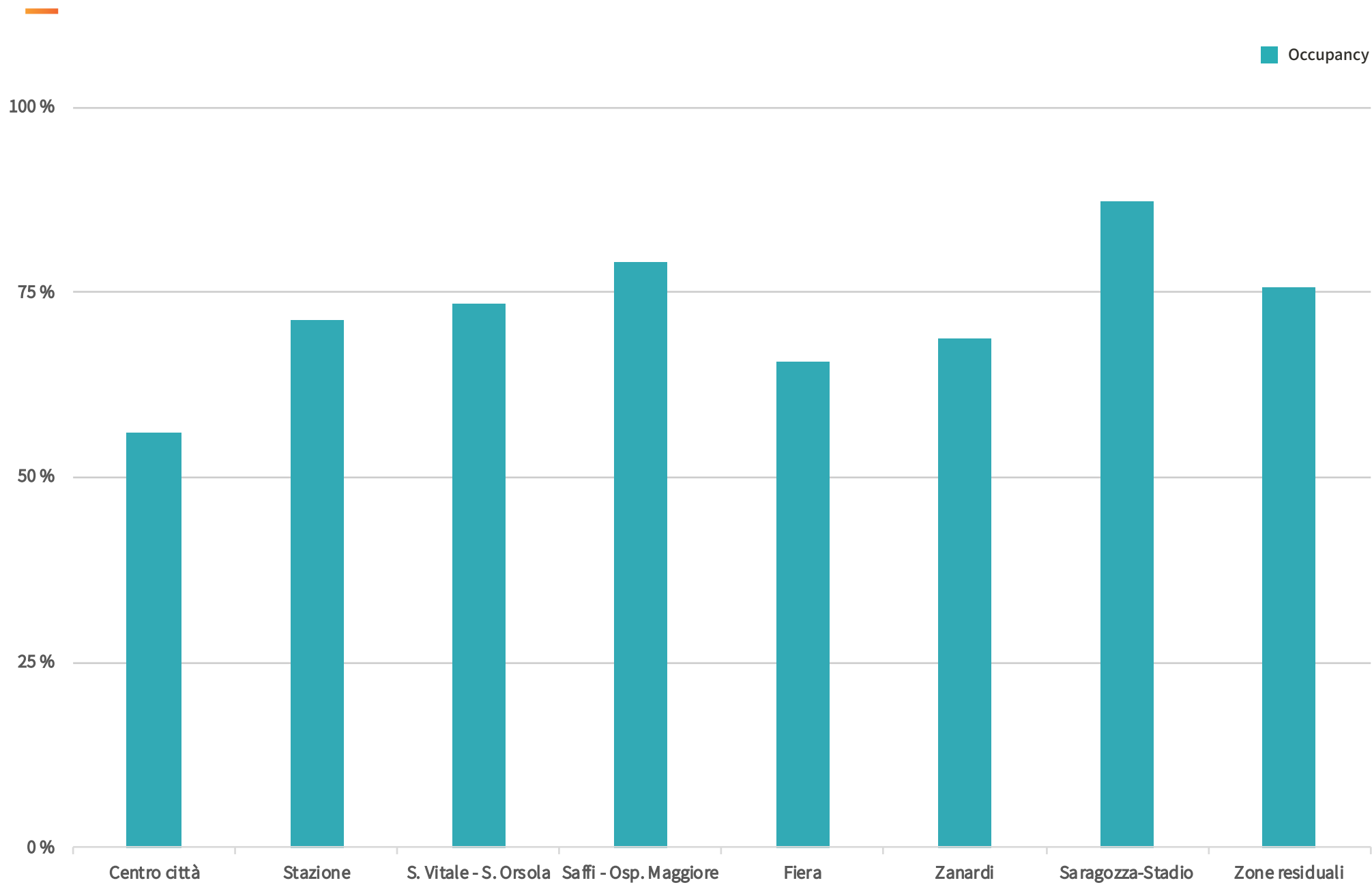
Il quartiere con il **prezzo medio più alto è il centro città**, qui l'ADP è **€ 155**. Nonostante il centro registri per contro il tasso di **occupazione più basso (56%)**, resta la zona con la redditività più alta: qui il **RevPAR è di € 87**, effetto dei prezzi ben al di sopra della media delle altre zone cittadine. L'occupazione più alta si registra nella zona Saragozza - Stadio. I prezzi invece sono più bassi nella zona intorno a via Zanardi, € 53: qui la combinazione con un tasso di occupazione medio basso (69%) origina anche il RevPAR più basso della città, € 36.

QUARTIERE	Occupancy	ADP	RevPar
Centro città	56,01%	€ 155,00	€ 86,59
Stazione	71,33%	€ 75,00	€ 53,28
S. Vitale - S. Orsola	73,38%	€ 68,00	€ 49,86
Saffi - Ospedale Maggiore	79,11%	€ 74,00	€ 58,63
Fiera	65,60%	€ 56,00	€ 36,58
Zanardi	68,69%	€ 53,00	€ 36,22
Saragozza - Stadio	87,22%	€ 59,00	€ 51,69
Zone Residuali	75,61%	€ 56,00	€ 42,66

BOLOGNA ADP e RevPAR I semestre 2019 per quartiere



BOLOGNA Occupancy I semestre 2019 per quartiere



Conclusioni



Lo short-term diventa anche fast

La magnificenza del mondo
si è arricchita di una bellezza nuova:
la bellezza della velocità.

**(FILIPPO TOMMASO MARINETTI,
MANIFESTO DEL FUTURISMO - 1909)**

Il dato che maggiormente interessa dell'Osservatorio è di solito il dato economico: il prezzo medio al giorno. Da tre edizioni proponiamo anche il RevPAR che è il prezzo medio pesato con il dato dell'occupazione e quindi è il dato che meglio di qualunque altro è in grado di sintetizzare l'andamento dei rendimenti. **Nonostante la completezza del RevPAR come informazione, il prezzo medio giornaliero resta sempre il preferito per i lettori dell'Osservatorio.**

Premesso che anche in quest'ultimo semestre, tutte le città oggetto dell'Osservatorio hanno registrato un aumento del prezzo medio giornaliero e anche del RevPAR (con la sola esclusione di Roma), **l'informazione che emerge dai dati di quest'ultimo semestre è che il mercato degli affitti brevi è diventato ancora più veloce e fugace.**

A dircelo sono i dati che solitamente restano in secondo piano quando si sfogliano le pagine dell'Osservatorio: la permanenza media e, soprattutto, la booking window, ovvero l'interval-

lo di tempo che separa il momento della prenotazione dall'inizio del soggiorno.

Se guardiamo in particolare i soggiorni al di sotto dei 30 giorni, **tutte le città hanno registrato un calo della booking window**, che rispetto allo stesso periodo del 2018 è scesa del 12% a Milano, del 5% a Firenze, del 3% a Roma e dell'1% a Bologna. **La contrazione della booking window ci dice che i clienti tendono sempre più a procrastinare il momento della prenotazione.** Si tratta di una tendenza in atto sia in ambito business, sia turistica. Nel mondo business per esempio, chi si muove per lavoro è a conoscenza dei propri futuri spostamenti ma non ne conosce i dettagli fino a poco prima della trasferta. Invece, in ambito turistico, c'è la tendenza ad anticipare la prenotazione del trasporto (aereo o ferroviario) magari approfittando di offerte speciali, per poi rinviare la prenotazione dell'accomodation a un periodo successivo, anche per dilazionare il costo del viaggio in due momenti successivi.

In entrambi i casi (business e turistico) sembra esserci una certa sicurezza da parte dei clienti di poter trovare una qualche sistemazione anche sotto data.

Sempre rimanendo nell'ambito dei soggiorni sotto i 30 giorni, **anche le permanenze medie del primo semestre si sono accorciate rispetto al primo semestre 2018 in tutte le città ad eccezione di Bologna** dove resta pres-



HEAD OF MARKETING & COMMUNICATION

Antonio Rainò

soché invariata: -7% a Milano, -6.4% a Firenze, -5% a Roma. Quindi se nel 2018 si rimaneva mediamente a Milano per 8.4 giorni, nel 2019 sono sufficienti 7.8 giorni: oltre mezza giornata in meno. Qualunque sia la natura del soggiorno (business, turistico, sanitario e altro), **a distanza di un anno, si riescono a concentrare tutte le attività in un lasso di tempo più breve.** Quindi se guardiamo il sotto-segmento dei soggiorni brevissimi (quelli sotto i 30 giorni), la tendenza è unanime: **lo short-term viene vissuto con maggiore velocità sia prima del soggiorno (la booking window), sia durante (la permanenza media).**

Una tendenza simile ma più contenuta l'abbiamo anche nei soggiorni di media durata (superiori ai 30 giorni). In questo segmento di mercato abbiamo 3 città su 4 con una contrazione della permanenza media: -13% a Milano, -6% a Roma, -1% a Bologna. **Solo Firenze fa registrare un aumento dell'8%.** Quest'ultimo risultato non è isolato perché anche la booking window del capoluogo toscano ha il segno positivo, visto che nel primo semestre 2019 si prenota con il 22% di finestra temporale in più rispetto allo scorso anno. Negli scorsi semestri, Firenze aveva fatto registrare dati non sempre positivi, in larga parte attribuibili a un aumento sensibile della concorrenza. I dati di questo semestre sono invece molto positivi sul fronte della redditività (il RevPAR sale del 10%, l'occupancy del 2% e i prezzi quasi dell'8%) e anche i dati in controtendenza sulla booking window e sulla permanenza media possono essere ricon-

dotti a un riequilibrio dell'arena competitiva. Quando scriviamo che il dato toscano è in controtendenza, ci riferiamo in particolare ai dati di Milano e di Roma. Nelle due principali città italiane, oltre alla contrazione della permanenza media già segnalata, si registrano importanti cali della booking window, rispettivamente del 25% a Milano e del 7.4% a Roma. Come già scritto per gli affitti brevissimi, **la contrazione della booking window è sintomo di una offerta abbondante percepita da parte dei clienti** che quindi prenotano con meno anticipo, certi di poter trovare una soluzione abitativa. La percezione di offerta abbondante a Milano e Roma non la ritroviamo affatto a Bologna, che è l'unica città a mostrare un aumento molto marcato nella booking window, passata da 42 giorni a ben 92. **Se a Milano e Roma, la percezione di offerta di immobili risulta abbondante da parte dei clienti, lo stesso non si può dire a Bologna,** dove Halldis è leader del settore (è per esempio il primo operatore in città sulle OTA come Airbnb) e dove la qualità degli immobili -soprattutto al centro- giustifica un aumento così marcato della finestra temporale: a Bologna per soggiornare in un appartamento Halldis, devi prenotare con largo anticipo.

In conclusione, questa edizione dell'Osservatorio fotografa un mercato con tassi di rendimento ancora positivi e una concorrenza più ampia e strutturata, percepita ormai anche dalla domanda che non teme di prenotare con meno anticipo e che soggiorna per periodi più brevi.



Halldis

L'affitto
a breve termine
Made in Italy



Da più di trent'anni, Halldis è specializzata nel mercato degli affitti brevi, con oltre 1.850 appartamenti nelle principali città di vacanza italiane e non solo: il prodotto infatti si estende anche a località come Parigi e Bruxelles.

Halldis è un'azienda italiana, che si è radicata ed è cresciuta in un mercato immobiliare storicamente caratterizzato per essere un mercato di sostituzione (vendere la prima casa per acquistarne un'altra), quello italiano.

Tuttavia, anche in un simile contesto economico, si inserisce perfettamente il concetto di affitto a breve termine:

un affitto che non costituisce un'alternativa abitativa rispetto alla proprietà, ma che è in grado di affiancarsi ad essa per motivi lavorativi, di studio, di vacanza, ragioni sanitarie o altro ancora.

Inoltre, se da un lato l'affitto a breve termine costituisce una valida soluzione alle esigenze temporanee di abitazione, dall'altro è un'eccellente alternativa di investimento per i proprietari che hanno disponibilità di immobili liberi ma che temono o non vogliono impegnarsi con le classiche formule di locazione a lungo periodo.



1986

Leonardo Ferragamo crea il marchio Windows on Tuscany (divenuto poi **Windows on Italy**), con la felice intuizione di far vivere un soggiorno da favola in una splendida villa in Toscana.

N°1



2002

Grazie a **Pietro Martani**, Halldis apre a Milano con l'intenzione di allargare l'ambito di azione di WOI.

N°2



2007

In seguito ai successi ottenuti, **Leonardo Ferragamo e Pietro Martani** fondano il gruppo **Windows on Europe**, che controlla Halldis e WOI.

N°3



2017

Nuovi importanti ingressi nella compagine societaria hanno portato alla trasformazione da **Halldis Italia Srl** in **Halldis SpA**.

N°4



Halldis S.p.A.

halldis.com • info@halldis.com

Piazza Quattro Novembre 7, 20124 Milano (Italy)