

Affitti Brevi in Italia:

Trend e prospettive della ripresa post-Covid

Aggiornamento Settembre 2020



CleanBnB

[CleanBnB](#), società quotata in Borsa (AIM Italia) a luglio 2019, gestisce **appartamenti e case vacanza** per periodi brevi in tutta Italia.

Quello degli **affitti brevi** è un settore che a partire dal 2015 ha vissuto un boom di crescita sia a livello di domanda che di offerta di immobili attraendo proprietari, capitali e investitori, trascinato da flussi turistici in continuo aumento. A fine 2020, **il movimento turistico mondiale** avrebbe dovuto superare il miliardo e 500 milioni di arrivi, con una previsione di oltre 76 milioni di arrivi internazionali in Italia (+3,1%).

“A marzo 2020, però, il turismo italiano che - indotto incluso-, è stimato valere il 13,5% del Pil, si è trovato ad affrontare un’improvvisa tempesta che ha coinvolto non solo l’industria dei viaggi e dei trasporti ma anche i comparti dell’ospitalità e dell’accoglienza, con ricadute importanti su tutto l’indotto e l’economia dei territori di cui ancora non si conoscono l’entità e la durata complessiva.”

Anche tutto il mondo degli **appartamenti a uso turistico**, i cosiddetti “airbnb”, ha dovuto fare i conti con l’emergenza pandemica, viste le restrizioni agli spostamenti che hanno di fatto bloccato i viaggi a partire da metà marzo sino alla metà di maggio e che tuttora, nonostante una significativa ripresa legata soprattutto alle vacanze estive e un settembre promettente, non è ancora ritornato ai livelli prospettati nell’era pre-Covid.

- ✓ Il lockdown ha indotto una selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, contribuendo a ridurre l’offerta di immobili sul mercato, in taluni casi saturata.
- ✓ Alcuni immobili sono stati temporaneamente dedicati ad **affitti più lunghi**, molte seconde case sono state utilizzate dai proprietari per vacanze o smart working; talvolta si è optato per il ritorno all’affitto tradizionale.
- ✓ Le prenotazioni di case vacanza si sono fermate per prime in Italia rispetto all’estero, ma già a giugno 2020 hanno registrato una risalita importante e prodotto un volume d’affari che a luglio 2020, in alcune regioni, è stato addirittura superiore rispetto all’anno precedente.

Il mondo della **ricettività tradizionale**, in particolare quello alberghiero, che negli ultimi anni, aveva già avuto uno scossone dall’esplosione del fenomeno Airbnb, sta attraversando oggi un periodo estremamente complesso:

- ✓ Sono oltre 200.000 le strutture ricettive in Italia (di cui circa 30.000 quelle alberghiere), molte delle quali vetuste e appesantite da costi fissi di gestione che riducono ai minimi la redditività. Il processo di ammodernamento e riqualificazione in corso è stato depresso e bloccato dalla pandemia.
- ✓ Federalberghi riferisce che nel periodo del lockdown circa il 95% delle strutture alberghiere ha dovuto chiudere a causa del calo della domanda, molti alberghi non hanno riaperto dopo l’emergenza pandemica e altri hanno deciso di non riaprire neanche a settembre. Sono a rischio di sopravvivenza, secondo le stime dell’Associazione, il 10% delle strutture alberghiere, soprattutto tra quelle di piccola e media dimensione che in Italia sono la maggioranza.
- ✓ Il calo **delle presenze di turisti internazionali** (-34,2% nel 1° trimestre 2020 -*Elaborazioni Ciset su dati Banca d’Italia*), principale fonte di prenotazioni in alcune destinazioni e per le strutture

di più alto livello, ha portato molti albergatori a posticipare ulteriormente l'apertura: a Roma, dove le perdite superano l'80%, a inizio settembre sono aperti solo 150 hotel su 1.250, con un tasso di occupazione medio delle camere del 15%. Molti sono chiusi da marzo e non hanno mai riaperto (fonte: Federalberghi Roma).

- ✓ Il turismo "business" con eventi e congressi cancellati o rimandati o digitalizzati si è annullato come anche i viaggi di gruppo, altra linfa vitale per il settore alberghiero.

Le difficoltà si ripercuotono per tutti gli operatori del turismo, soprattutto sulle **grandi città** mentre le località di **mare, montagna, lago** e in generale le destinazioni "all'aria aperta" hanno tenuto, grazie a un agosto pieno di Italiani.

Infatti, il **turismo interno** e molto spesso di **prossimità**, è stata la principale risorsa dei mesi estivi che hanno visto invece una ripresa più timida nelle **città d'arte**.

*"In questo contesto, **appartamenti e case vacanza** sono state le soluzioni più richieste perché rispondono meglio alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale con maggiore possibilità di isolamento e offrono spazi più grandi e confortevoli per soggiorni più lunghi, anche in **destinazioni secondarie**, sia per vacanze in famiglia che per lavorare a distanza.*

*Le prospettive per il comparto degli affitti brevi, meno legato al business travel e ai viaggi di gruppo rispetto agli hotel e che mediamente ha superato in positivo l'estate, sono comunque incoraggianti anche per i prossimi mesi che saranno ancora caratterizzati dagli **spostamenti interni**, con pochi viaggi all'estero, pochi stranieri e pochi eventi e congressi in presenza."*

TREND/TENDENZE

- ✓ DOMANDA:
 - a. VIAGGIATORI prevalentemente DOMESTICI tra cui anche nuovi segmenti come lavoratori in smart working con o senza famiglia, persone in quarantena/isolamento, nomadi digitali che cercano spazi per isolarsi con wi fi e zone rurali
 - b. PREFERENZA per CASE IN AFFITTO e SOLUZIONI ISOLATE, con PISCINA e SPAZI ALL'APERTO
 - c. SPAZI Più GRANDI E FLESSIBILI, CASE PIU' GRANDI, APPARTAMENTI VICINI
 - d. DESTINAZIONI poco AFFOLLATE, NO TURISMO DI MASSA
 - e. SPOSTAMENTI IN MACCHINA E TRENO, TURISMO DI PROSSIMITA'
 - f. FLESSIBILITA' NELLE PRENOTAZIONI
 - g. PRENOTAZIONI LAST MINUTE
 - h. ALLUNGAMENTO DEI SOGGIORNI
 - i. PROLUNGAMENTO DELLO SMART WORKING
 - j. MENO VIAGGI DI LAVORO
 - k. VIAGGI IN FAMIGLIA E GRUPPI DI FAMIGLIE
 - l. MAGGIORE TUTELA (ASSICURAZIONI DI VIAGGIO E COPERTURA SPESE SANITARIE)
 - m. ALTISSIMA RICHIESTA E ATTENZIONE ALLA SICUREZZA/SALUTE (IGIENE E SANIFICAZIONE)

✓ OFFERTA:

- Molti hotel non hanno ancora riaperto e tanti altri non riapriranno più
- Meno appartamenti sono disponibili per l'affitto breve, per effetto della selezione degli operatori verso una maggiore professionalità
- Molti operatori del vacation rental hanno aperto a soggiorni più lunghi
- Gli Italiani continuano a investire nelle seconde case per trascorrere le vacanze e per metterle a reddito con l'affitto
- L'interesse degli investitori nell'hospitality è sempre elevato su nuovi progetti di sviluppo e acquisizioni
- Le strutture devono investire in sicurezza con maggiori costi per igiene, sanificazione e adeguamento spazi ma anche in soluzioni tecnologiche per ridurre i contatti con l'ospite

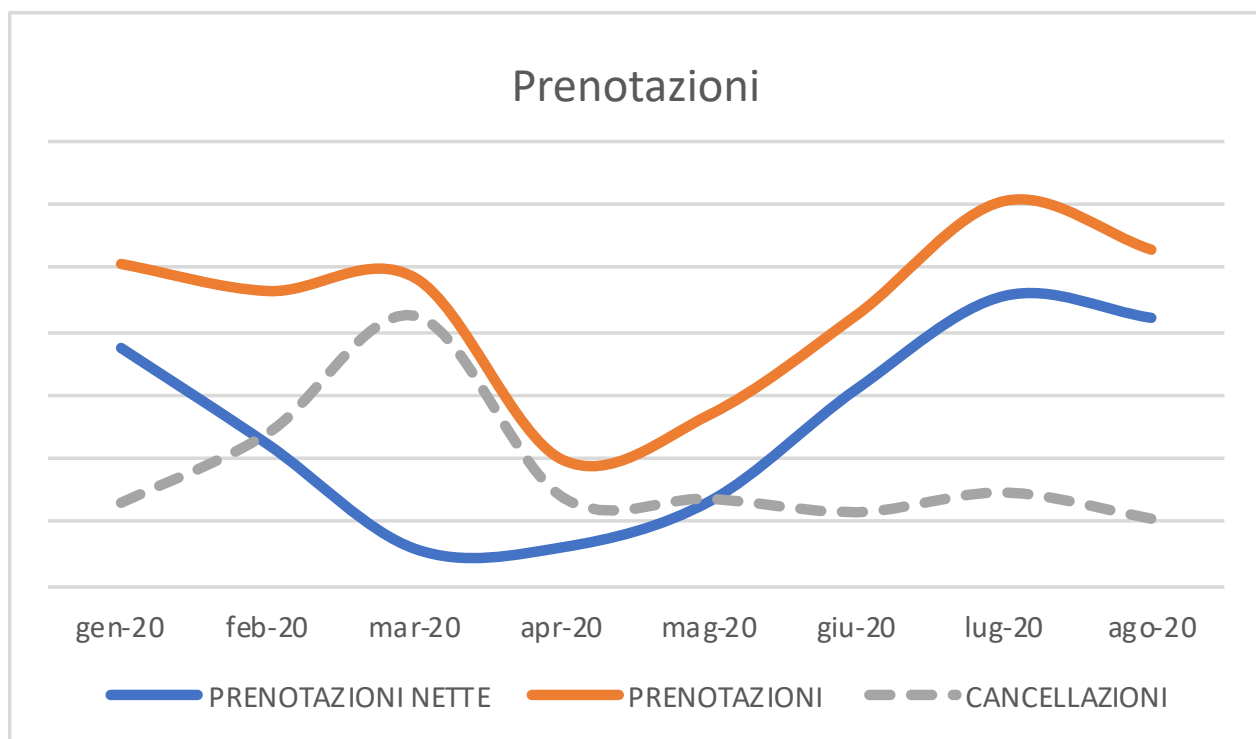
PROSPETTIVE

“Il turismo ha cambiato volto nell’arco di pochi mesi accelerando cambiamenti strutturali che comunque si sarebbero verificati in tempi più lunghi. La pandemia ha avuto un impatto immediato e significativo sul turismo italiano, comprimendo fortemente il settore, ma si osserva che la domanda turistica non è affatto ferma come dimostrano i dati dell’estate ancora in corso.”

- ✓ L'Osservatorio Nazionale del Turismo stima che i visitatori totali (internazionali e domestici) dovrebbero diminuire del -46% nel 2020 rispetto all'anno precedente. Ciò equivale a 53 milioni di visitatori. Inoltre, si prevede che le notti turistiche totali diminuiranno di 172 milioni e che la spesa per turismo ammonterà a 68 miliardi di euro.
- ✓ Gli impatti saranno molto maggiori per gli arrivi internazionali rispetto ai viaggi nazionali. Si prevede che i visitatori internazionali pernottanti diminuiranno del -58% (37 milioni di visitatori) nel 2020. In confronto, si stima che i visitatori domestici diminuiranno del -31% (16 milioni) rispetto al 2019.
- ✓ Nel quadro generale del turismo italiano si osserva che il fenomeno degli affitti brevi ha tempi di ripresa delle attività notevolmente superiori a quelli delle altre forme di ricettività tradizionale, grazie al modello più flessibile e al basso impatto dei costi fissi.
- ✓ L'impatto sul turismo interno dovrebbe essere minore - e la ripresa dalla recessione dei viaggi del 2020 più rapida - rispetto a quello internazionale.
- ✓ Si prevede che tutte le città italiane subiranno un impatto significativo. Tuttavia, quelli che dipendono maggiormente dai visitatori internazionali rispetto a quelli nazionali saranno più colpite, come Venezia e Firenze, mentre le città con una quota maggiore di visitatori domestici saranno relativamente meno colpite.

*“Anche nel comparto degli affitti brevi le prenotazioni per l'Italia sono quelle che si sono fermate per prime e più a lungo sono rimaste bloccate rispetto agli altri Paesi, ma già a giugno 2020 il segnale di inversione di tendenza nel comparto degli affitti brevi è stato ben visibile con una forte **crescita delle prenotazioni nette** che oggi in media sono inferiori del 25% rispetto al 2019 ma hanno*

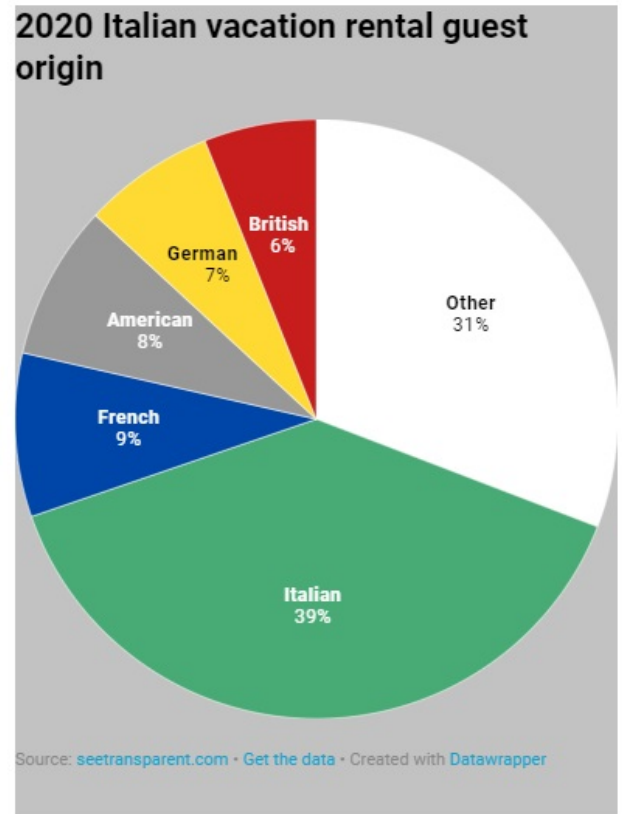
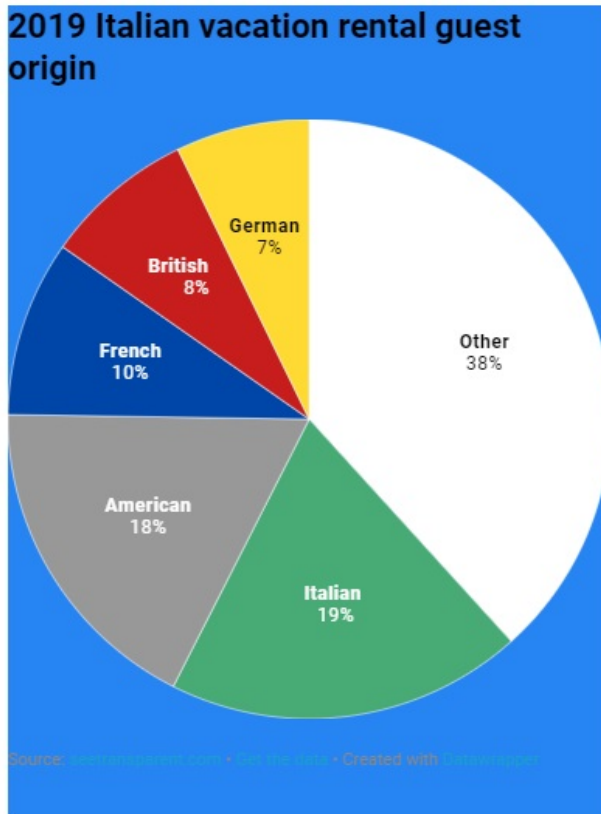
prodotto già a luglio 2020, un fatturato che in alcune regioni è addirittura superiore rispetto allo scorso anno.”



La domanda turistica dunque non si è fermata ma è cambiata e le prenotazioni ce lo indicano, in primis sia rispetto alle **destinazioni** che vedono primeggiare le **aree cosiddette “non urbane”** come mare, monti e laghi rispetto alle città, ancora in sofferenza con un tasso di occupazione estiva pari a -39% rispetto al 2019 (Fonte See Transparent.com).

E poi il **turismo domestico**: in Italia questa preferenza è passata dal 19% nel 2019 al 39% nel 2020.

- ✓ Gli ospiti internazionali, provenienti da Stati Uniti, Francia, Regno Unito e Germania, hanno visto la loro percentuale scendere tranne la Germania meno colpita. Gli ospiti americani, in particolare, sono passati dal 18% di tutti gli ospiti di case vacanze in Italia lo scorso anno all'8% nel 2020.



- ✓ Guardando solo a luglio di quest'anno, gli ospiti che soggiornano in affitti brevi italiani sono stati fino al 47% nazionali, mentre anche i visitatori tedeschi e francesi sono aumentati rispettivamente al 12% e all'11%.
- ✓ Un'estate 2020 tutta italiana è confermata anche dal numero di italiani che prenota un alloggio Airbnb in Italia per l'estate più che raddoppiato rispetto alla stagione 2019 (Fonte Airbnb).

La novità della stagione è il **turismo di prossimità**, che spinge gli Italiani a ricercare tutte quelle destinazioni raggiungibili entro poche ore di viaggio da casa.

- ✓ Dai dati Airbnb emerge infatti un boom delle prenotazioni nell'entroterra e gli host dell'entroterra che sono quelli che vedono una maggiore crescita percentuale dei guadagni anno su anno rispetto alle città e che guida anche settembre con un prolungamento dell'estate.

- ✓ Non solo in Italia, il fenomeno del turismo di prossimità fa crescere la domanda e offerta, generando un aumento dei nuovi host su Airbnb e un incremento delle prenotazioni per i locali. In Salento per esempio, dal mese di marzo 2020 a oggi le prenotazioni hanno raggiunto un valore di oltre 1,5 milioni di euro per i nuovi host di Airbnb.
- ✓ Si tratta di un fenomeno generalizzato, che conta oltre 200mila nuovi host da 200 Paesi in tutto il mondo, e che è in costante crescita grazie alla facilità di creazione e sviluppo dell'offerta, che consentono anche a città piccole o località remote di ritagliarsi il proprio spazio all'interno del settore dei viaggi, supportando le persone e il turismo locali.
- ✓ I soggiorni entro i 500 km da casa, negli ultimi mesi, hanno rappresentato il 67% delle prenotazioni tramite Airbnb. La campagna "Close to home" lanciata da Airbnb, che incoraggia i viaggiatori a prenotare alloggi scontati vicino a casa, si pone in linea con il sentire dei guest e la mutata responsabilità sociale.

CONCLUSIONI

"In attesa dell'evoluzione della pandemia nel resto del mondo che andrà a caratterizzare la ripresa dei flussi di viaggiatori stranieri, la domanda che è cambiata nei numeri e nella composizione, non si è fermata e può trovare un'offerta sul mercato di alta qualità e che risponda alle esigenze di salute e sicurezza.

*La minore offerta sul mercato, sia dello short rental che degli hotel, si tradurrà in un'opportunità per chi saprà e potrà adattarsi al cambiamento con maggiore flessibilità e con le necessarie competenze: gli appartamenti **in gestione professionale** sono la prima risposta per il rilancio del comparto turistico.*

I dati CleanBnB possono testimoniare una rapida capacità di ripartenza del settore degli affitti brevi e case vacanza già nei mesi centrali di questa estate 2020."

CLEANBNB**L'ATTIVITA'**

CleanBnB gestisce più di mille immobili in locazione di breve periodo in oltre 60 località italiane per conto di centinaia di proprietari.

LA STORIA: dal CROWDFUNDING alla BORSA

Nata come startup nel 2016, cresce con l'ingresso in società degli angels di Btw24 e Boost Heroes, chiude la seconda campagna di equity crowdfunding nel 2018 e si quota su AIM Italia a luglio 2019.

IPO

- Data 24 luglio 2019
- Raccolta Euro 3,9 milioni
- Prezzo Euro 2,0
- Capitalizzazione Euro 13,9 milioni

AZIONARIATO

- GuestHost S.r.l. 36,29%
- Altri azionisti < 5% 37,29%
- Mercato 26,42%

TITOLO (al 3 giugno 2020)

- Nomad EnVent Capital Markets
- Specialist Banca Finnat Euramerica
- Bloomberg CBB:IM
- ISIN IT0005377277
- Numero Azioni 6.959.566
- Prezzo Euro 1,31
- Capitalizzazione Euro 9,1milioni
- Controvalore Medio Giornaliero YTD Euro17.933
- Controvalore Totale YTD Euro 1,65 milioni

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Francesco Zorgno - Presidente e AD
- Tatiana Skachko - Amministratore Delegato
- Enrico Calabretta - Consigliere
- Fabio Cannavale – Consigliere
- Fabrizio Milano d'Aragona - Consigliere

CONTATTI

CleanBnB S.p.A.

Piazza Velasca 7/9 – 20122 Milano

equity@cleanbnb.net - www.cleanbnb.net