

**Convegno online**

**REQUADRO**

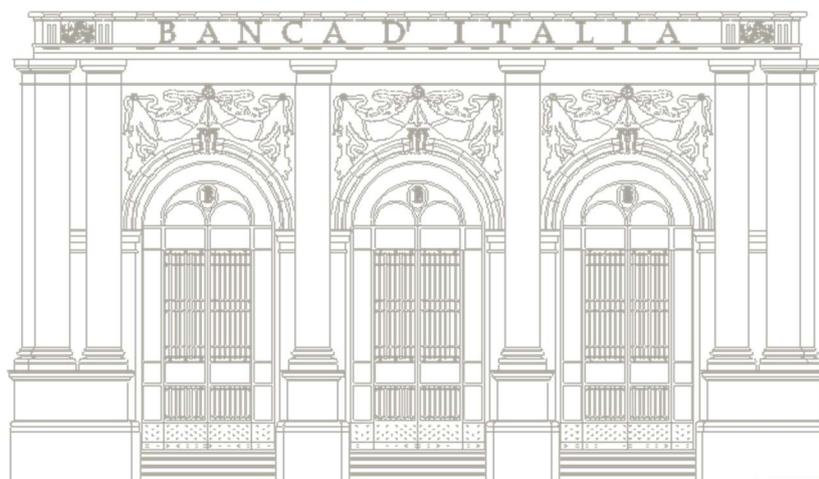
***Gli affitti brevi tra mercato e futuro***

***L'IMPATTO DELLA PANDEMIA DA COVID-19***

***SUL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI***

***Luigi Donato***

***Capo del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia***



7 ottobre 2021

[www.requadro.com](http://www.requadro.com)

## *Sommario*

### *Premessa*

1. Città, case e turismo prima dell'emergenza Covid-19
2. L'impatto della pandemia sulle famiglie, sul lavoro, sulle locazioni
3. Il turismo tra blocco dei flussi e ripresa
4. Le trasformazioni in atto nel mercato delle locazioni

## Premessa

La diffusione nel mercato italiano del complesso settore degli affitti brevi – oltre che da fattori normativi e fiscali - è stata fortemente influenzata da caratteristiche strutturali del nostro Paese, quali la conformazione delle città, i flussi turistici, i centri di attrazione per le attività economiche o universitarie.

Su questo scenario l'impatto della pandemia è stato di certo molto forte, sia nella fase congiunturale, a partire dai periodi di *lockdown*, sia per la successiva evoluzione, in sintonia con le trasformazioni in corso nella società e nel mondo del lavoro.

Nel ringraziare Requadro per l'invito ad intervenire al convegno anticipo che l'intervento cercherà di contribuire al dibattito incentrando l'attenzione sulle aspettative che potranno sostenere nuovi modelli abitativi, nuove tecnologie, nuovi prodotti.

# 1. Città, case e turismo prima dell'emergenza Covid-19

## 1.1 Le città

In tutto il mondo, e nel corso della storia, lo sviluppo economico si è diffuso nelle città; e tuttora la gran parte delle attività si concentra nelle aree urbane. Le città, come motori di crescita, hanno costantemente attratto le persone con *skill* più elevati, le iniziative più innovative, quelle con più elevato contenuto tecnico.

Questa tendenza si è verificata anche in Italia, specie per il settore dei servizi<sup>1</sup>; emerge, negli anni, una significativa crescita della popolazione delle città, grazie anche ai comuni limitrofi che sono stati via via inglobati nelle aree urbane italiane. E La concentrazione dell'attività economica nelle aree urbane è ancor più marcata rispetto a quella della popolazione; il contributo alla crescita, in termini di valore aggiunto, è stato in queste aree il doppio della media nazionale. Coerentemente la presenza di laureati e diplomati è molto più elevata, grazie anche alle migrazioni interne, specie verso le città del Centro Nord.

Le migliori performance sono dunque frutto di un *urban premium*, cioè di un vantaggio che deriva da una serie di fattori connessi alle strutture sociali ed economiche presenti. In sintesi, più capitale umano, più produttività, ma anche più bellezza e più piacere nella vita.

Ciò nonostante, le agglomerazioni urbane sono in Italia meno sviluppate, e più piccole, rispetto agli altri principali Paesi europei (Francia, UK, Spagna, Germania)<sup>2</sup>, con un peso quindi inferiore nelle economie nazionali. Dopo la forte spinta alle migrazioni interne nella fase del “miracolo economico”, la capacità di attrazione delle città è, infatti, diminuita per una serie di fattori:

---

<sup>1</sup> *Le città italiane: definizioni, caratteristiche e crescita*, di Andrea Lamorgese e Andrea Petrella, Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza n. 454 – Ottobre 2018. I documenti della Banca d'Italia citati sono pubblicati sul sito istituzionale, [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

<sup>2</sup> *Sviluppo locale, economie urbane e crescita aggregate*, di Antonio Accettaturo, Andrea Lamorgese, Sauro Mocetti e Paolo Sestito, Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza n.490 – Aprile 2019.

caratteristiche geografiche, costi di congestione, prezzi delle abitazioni, carenze del trasporto pubblico, diversa efficienza delle amministrazioni pubbliche.

A questi elementi può aggiungersi che per la tradizione storica e sociale e per la qualità della vita molte località periferiche hanno mantenuto un notevole livello di attrattività, caratteristica questa che – come vedremo – è risultata determinante anche nelle dinamiche abitative indotte dalla pandemia.

## **1.2 Le case**

In questo contesto del nostro territorio, va sottolineato come il rapporto tra gli italiani e la casa sia molto stretto<sup>3</sup>.

La casa, intanto, ha pesato, nel corso degli anni, per il 65/75% sulla ricchezza delle famiglie (nel resto di Europa per il 50%); in particolare il patrimonio residenziale è per l'84% in mano alle famiglie. Può stimarsi che più dei due terzi delle famiglie vivano in una casa in proprietà, mentre il 23% circa utilizza una abitazione in affitto; queste ultime sono poi, nella quasi totalità dei casi, di proprietà di un'altra famiglia, data la scarsa presenza delle imprese private.

In Italia il settore della gestione professionale della locazione è molto carente, differentemente a quanto avviene nel resto d'Europa, ove società sono diffusamente proprietarie di immobili residenziali, riuscendo ad ottimizzare la costruzione, l'amministrazione e la manutenzione degli appartamenti. Gestire un patrimonio residenziale di tipo industriale consente enormi economie di scale e quindi, potenzialmente, anche riduzioni dei canoni e un'offerta differente secondo le città e le tipologie.

---

<sup>3</sup> Si rinvia a tre ricerche sul tema della SIDIEF spa: *La casa in Italia. Sintesi delle ricerche*, aprile 2019; *L'abitare dei nuovi italiani. Una indagine qualitativa. Rapporto Censis – Nomisma*, Ottobre 2017; *Verso la "casa taxi"? La domanda abitativa dei giovani*. Atti del convegno del 12 ottobre 2016. Tutte sul sito [www.sidief.it/pubblicazioni](http://www.sidief.it/pubblicazioni).

Ma proprio in questa prospettiva di efficienza imprenditoriale non può essere trascurato il richiamo al criterio “social” che, secondo l’approccio ESG (Environmental, Social e Governance) deve improntare non solo la finanza ma anche il settore immobiliare. Il richiamo è al recente referendum (non vincolante) tenutosi a Berlino che ha approvato a larga maggioranza l’ipotesi di procedere all’esproprio degli appartamenti nelle mani di società commerciali in numero superiore a tremila. L’obiettivo è di assegnarli ad una struttura pubblica per una gestione basata sul principio di solidarietà; se ne deduce che l’offerta, specie ove concentrata, deve rispettare le esigenze abitative della popolazione.

Altri nuovi protagonisti movimentano, infatti, negli anni più recenti, il mercato dell’affitto, a partire dagli stranieri immigrati che superano ormai l’8% della popolazione, bilanciando il calo demografico della parte autoctona<sup>4</sup>; e la sistemazione abitativa costituisce, purtroppo, un ostacolo all’inserimento degli immigrati, data la carenza dell’edilizia sociale pubblica e, in generale, dell’offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili.

I giovani si scontrano, poi, con la carenza di offerte in locazione adeguate per le loro esigenze, tanto che la media di quelli che restano con i genitori è molto maggiore rispetto alla media europea e addirittura doppio rispetto agli Stati Uniti. Ne deriva un ostacolo alla loro crescita educativa e professionale, in quanto una minore autonomia determina anche una minore propensione a muoversi per motivi di studio o per sfruttare nuove opportunità professionali.

Lo sviluppo del mercato degli affitti in Italia è partito negli ultimi anni, giovandosi delle diverse forme di locazione che assicurano un beneficio fiscale per i proprietari (canone concordato, affitti brevi per studenti). Il segmento che ha dato avvio ad una vera trasformazione del mercato degli

---

<sup>4</sup> Il fattore demografico influenza la crescita dell’offerta degli affitti, anche brevi: la diminuzione della popolazione autoctona dovuta alla minore natalità, ha portato a un aumento della quota di patrimonio immobiliare procapite ereditato; i proprietari trovano quindi conveniente affittare. Questo fenomeno ha una particolare evidenza in alcuni centri che ospitano poli universitari, anche di grande tradizione (Bologna, Padova).

affitti è, in ogni caso, quello delle locazioni brevi, con una crescita costante dell'offerta di case per un utilizzo transitorio o turistico.

Un'analisi del mercato delle locazioni, basata su un campione di annunci *online* e di poco anteriore alla pandemia<sup>5</sup>, mostrava una crescita nei comuni capoluogo di provincia dei canoni per metro quadro, aumentati dell'1,6% nel 2017 fino al 3,3% tra il 2018 e il 2019, con il traino delle abitazioni di minore dimensione, arredate e in un migliore stato di conservazione.

E, del resto, nel confronto con le abitazioni offerte in vendita quelle per la locazione sono, in generale, più piccole, in massima parte localizzate nelle zone centrali o semi centrali delle città, per lo più in ottime condizioni, anche se solo in minima parte di nuova costruzione. Nel mercato della proprietà la quota di abitazioni di nuova costruzione è più che doppia (9%), mentre le case in stato ottimo/ristrutturato sono soltanto un terzo.

Nelle locazioni vi è la disponibilità a pagare un sostanziale premio nel caso in cui lo stato dell'abitazione, ivi compreso l'arredamento, sia ottimo o nuovo. Incidono, ancora, positivamente sul valore dell'abitazione la presenza di terrazzi e il livello del piano; quest'ultimo aspetto sembra da ricollegare alla tendenza dell'offerta ad offrire in locazione soprattutto abitazioni dislocate nei piani più bassi.

La caratteristica di fondo dell'evoluzione della domanda di locazione appare, quindi, incentrarsi chiaramente sulla rincorsa alla qualità del prodotto offerto.

In sintesi può notarsi come più è breve il periodo richiesto maggiore è l'attenzione non solo verso gli aspetti strutturali dell'appartamento (dimensioni contenute, zona centrale, luminosità, trasporti) ma anche su tutti gli elementi accessori che sono fondamentali nel rendere confortevole

---

<sup>5</sup> *Il mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online*, di Michele Loberto, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 1228 – luglio 2019.

il soggiorno. Possono indicarsi al riguardo la gradevolezza (oltre che ovviamente la funzionalità) dell'arredamento, i servizi (anche turistici) offerti, la connessione internet, la sicurezza, la facilità nell'accedere e nel riconsegnare l'appartamento, e così via. Appare evidente la contaminazione con il settore dell'*hospitality*.

E tutti questi elementi possono costituire lo snodo della scelta in concreto nel confronto tra le offerte *online* che riguarda certo in partenza i prezzi ma, in larga misura, si conclude valutando la trasparenza e completezza della proposta, la linearità delle condizioni contrattuali, la reputazione della piattaforma e, non da ultimo, la facilità del relativo funzionamento.

Una recente analisi<sup>6</sup> ha fotografato il patrimonio immobiliare destinato alla locazione breve. Il totale degli appartamenti dedicati alla locazione di breve periodo (per turismo, studio e lavoro) è ritenuto pari a 482.000 unità.

Di queste la gran parte è gestita in modo non professionale (250.000 appartamenti e 67.000 appartamenti che ospitano camere, che coprono rispettivamente il 52% e il 14%); ne residua un 34% (165.000 appartamenti) facenti capo al comparto extra-alberghiero.

Il peso dell'offerta di case per locazione breve sul complesso dell'offerta residenziale fotografa il mercato nelle sue due principali componenti: le zone ad alta vocazione e reputazione turistica (Cinque terre 58%; Toscana meridionale, Senese e Chianti 15%; Venezia 6,5%, Firenze 6%) e le grandi città che offrono un mix di arte e business (Roma 2,1%; Milano 2%; Napoli 2%; Torino 0,7; Bari 0,5%).

A fronte di questa immagine di un settore economicamente molto rilevante, l'indagine in ordine agli elementi che influenzano le scelte dei viaggiatori fa emergere, in primo luogo, la valutazione della convenienza dell'offerta (dal bilanciamento tra il prezzo, che pesa per il 60%, e la

---

<sup>6</sup> Scenari immobiliari, *Hospitality Forum* 2021, Rapporto 2021 sul mercato immobiliare alberghiero. L'elaborazione è stata condotta su fonti varie con riferimento agli anni 2019/20.

reputazione della località, il livello dichiarato della struttura e dei servizi, le indicazioni del “passa parola”). Ma è da sottolineare la netta rilevanza attribuita alla reputazione della struttura verificata attraverso i giudizi raccolti sulle principali piattaforme di vendita di camere/appartamenti (57,40%) e alla capacità di comunicazione delle caratteristiche dei servizi e della struttura attraverso i *social* (20%).

### 1.3 Il turismo

Prima della pandemia il peso del turismo in Italia era sicuramente elevato, anche nel confronto internazionale<sup>7</sup>; le attività turistiche producevano il 5% del PIL e assorbivano il 6% dell’occupazione. Dal 2010 il saldo della bilancia turistica era in progressivo costante aumento. I flussi turistici erano in crescita, a partire dalla presenza degli stranieri e dalla loro spesa in Italia.

Le presenze turistiche nelle strutture ricettive sono cresciute in Italia nel periodo 2010/2019 con un tasso medio annuo dell’1,5%, più elevato nel Nord Ovest<sup>8</sup>.

La spinta veniva dal sia pur lieve miglioramento della competitività dei prezzi rispetto ad altri concorrenti. Ma anche le tensioni internazionali e l’impatto degli attacchi terroristici avevano finito per rendere più attrattive alcune destinazioni turistiche italiane, favorite, del resto, dal loro valore culturale.

---

<sup>7</sup> Le informazioni in materia di turismo sono tratte dallo studio *Turismo in Italia: numeri e potenziale di sviluppo*, AA.VV. Banca d’Italia, Questioni di Economia e Finanza n. 505 - luglio 2019.

<sup>8</sup> *Il settore turistico e la pandemia di Covid-19*, Cristina Demma, Note Covid-10, 28 settembre 2021, Banca d’Italia, che analizza anche l’impatto della pandemia sull’occupazione, sul fatturato e sulle imprese del settore turistico..

Nell'evoluzione in corso si doveva però registrare una progressiva perdita delle quote di mercato maggiore rispetto anche agli altri paesi europei, oltre che alle nuove destinazioni extra-europee in fase di affermazione. Uno scenario, quindi, con luci e ombre.

Altre tendenze di fondo che possiamo ricordare riguardano i flussi e le strutture. La spesa turistica domestica veniva assorbita per un terzo dal Nord Est seguita dal Sud (insieme raccoglievano il 70% della spesa per vacanze al mare); per le vacanze culturali la maggiore attrattiva è al Centro, mentre l'80% della spesa per viaggi di lavoro è diretta al Nord. Grazie alla riduzione dei costi di trasporto la tendenza era ad aumentare il numero dei viaggi riducendone la durata, anche associando diversi obiettivi turistici.

Nel corso degli anni l'offerta ricettiva si è caratterizzata per una costante crescita del numero di posti letti, maggiormente nelle strutture complementari a quelle alberghiere. L'Italia ha raggiunto il primo posto in Europa per numero di strutture ricettive e il secondo, dopo la Francia, per numero di posti letto. Tale ricomposizione, già in atto da decenni in Italia, si è accompagnata al successo dei B&B e alla diffusione di nuove modalità di alloggio legate alla *sharing economy*. Il processo è stato più intenso nel Mezzogiorno. Il Nord Est ha continuato a caratterizzarsi per una maggiore incidenza di alberghi di qualità intermedia.

La maggior parte delle camere è risultata riconducibile a gruppi nazionali, mediamente più piccoli di quelli gestiti da catene straniere. Gli hotel con 4 stelle e più fanno capo per l'80% a catene.

L'espansione delle strutture extra-alberghiere, con una dimensione media nettamente inferiore a quella degli alberghi, ha accentuato la presenza di piccole e micro imprese.

La diffusione dei canali di prenotazione on-line, specie tra gli stranieri, ha accresciuto la visibilità dei centri turistici minori, favorendone lo sviluppo.

## 2 L'impatto della pandemia sulle famiglie, sul lavoro, sulle locazioni

### 2.1 Lavoro e famiglie

Tra aprile e marzo del 2020, durante il primo *lockdown*, le grandi città europee si sono svuotate e vi è stata una fuga verso le seconde case e verso le residenze delle famiglie di origine. E, allargando lo sguardo alla dimensione storica del fenomeno, può dirsi, in modo stilizzato, che si è assistito (e in parte si sta ancora assistendo) ad una rivincita delle campagne sulle città, delle periferie sui grandi centri direzionali.

Rivincita modesta e forse transitoria, ma pur sempre da porre sotto i riflettori, vista la discontinuità con la tendenza millenaria all'urbanizzazione, all'esodo verso i centri maggiori e all'esaltazione moderna delle *downtown*.

Alla base del fenomeno vi è stata la rapida evoluzione, imposta dall'emergenza, dello *smart working*, o meglio del modello del lavoro a distanza, sia nel pubblico, sia nel privato. L'affermarsi del modello si è potuta realizzare, ovviamente, per le attività "telelaborabili" e non per quelle che vanno svolte necessariamente in presenza (nel settore manifatturiero, in quello sanitario, in quello della sicurezza). L'altro snodo, sotto il profilo dell'efficienza e della produttività, ha riguardato la disponibilità o meno di adeguate connessioni e dotazioni informatiche, con il *digital divide* nemico dell'*home working*.

Durante la fase più acuta della pandemia, per tutelare la salute dei lavoratori e evitare il blocco delle attività economiche, il Governo ha favorito il lavoro da remoto, anche attraverso una semplificazione degli adempimenti burocratici<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Per un'analisi puntuale si rinvia alla *Relazione annuale per l'anno 2020*, pag. 111 e a due Note Covid-19, sempre della Banca d'Italia, datate 22 gennaio 2021, su *Il lavoro da remoto in Italia durante la pandemia: Le Amministrazioni Pubbliche* e *Il lavoro da remoto in Italia durante la pandemia: Le imprese del settore privato*.

Nel settore privato non agricolo il numero dei dipendenti impegnati con il lavoro a distanza è rapidamente aumentato; erano meno di 200.000 nel secondo trimestre del 2019 e sono diventati 1,8 milioni nello stesso periodo del 2020 (il 14,4% degli occupati, a fronte dell'1,4% del 2019). Le imprese che hanno utilizzato il lavoro da remoto sono passate dal 28,7% del 2019 all'82,3% del 2020. Attraverso lo *smart working* si è potuto limitare il ricorso per le aziende ai meccanismi di integrazione salariale.

Nel terzo e nel quarto trimestre del 2020 vi è stata la ripresa delle ore lavorate in presenza e la riapertura delle scuole, ma il numero di lavoratori a distanza è comunque rimasto su livelli ben più elevati rispetto al passato (1,3 milioni di occupati nel terzo trimestre e 1,5 nel quarto, pari rispettivamente al 9,9 e al 12,1 % dei dipendenti del settore privato non agricolo). Il dato è rilevante per le prospettive, visto che tale maggiore utilizzo dello *smart working* si è realizzato nonostante una minore necessità delle imprese di farvi ricorso.

Nella Pubblica amministrazione lo *smart working* è stato individuato come modalità ordinaria di lavoro in reazione alla crisi pandemica dal DL 18/2020 "Cura Italia". L'effetto è stato quello di una immediata crescita dei dipendenti lavoratori pubblici che svolgono il lavoro da casa almeno una volta nella settimana; si è passati dal 2,4% del 2019 al 33% del secondo trimestre 2020; nella maggior parte dei casi si è trattato di donne e di lavoratori più istruiti. Il 95% degli enti locali ha utilizzato misure di *smart working*, sia pure significativamente differenziate.

Sullo svolgimento delle attività trasferite dalla pandemia nelle abitazioni, vi è stato un dibattito molto vivace e contrastato, che ha riguardato soprattutto le amministrazioni pubbliche. Così lo *smart working* è stato esaltato, attribuendogli un alto valore sociale e anche un forte aumento della produttività, ovvero è stato "criminalizzato" come occasione opportunistica di una lunga vacanza per i dipendenti pubblici; in modo più equilibrato, ne sono stati posti in luce i vantaggi e i rischi, considerandolo,

ragionevolmente, come una modalità di lavoro integrativa e non sostitutiva di quella in presenza.

Sono state comunque valorizzate le opportunità di risparmio e di riduzione del traffico e dell'inquinamento ambientale per le città; mentre per le aziende private è emersa un'opportunità di contenimento dei costi, sul piano della logistica e dei servizi, maggiore per i settori più innovativi, basati su forme consolidate di comunicazione e socializzazione a distanza.

Per la pubblica amministrazione, la questione dell'*home working* è sicuramente più complessa, perché va ad innestarsi in un ambiente organizzativo caratterizzato da indubbe carenze strutturali.

In questa fase il dibattito e le policy in tema di smart working sono caratterizzate da una inversione di rotta rispetto al clima di favore degli scorsi mesi. Il riequilibrio nelle valutazioni tra i pregi e i difetti è comprensibile, come è plausibile ritenere che la quota di lavoratori da remoto potrà restare su livelli di gran lunga superiori rispetto a quelli del 2019 anche dopo una completa ripresa delle attività economiche.

Comunque sia, la strada dello *smart working* è tracciata e anche una volta superata l'emergenza sanitaria non è ipotizzabile un ritorno al passato.

## **2.2 Le locazioni brevi tra case e uffici**

Questa tendenza sta lasciando un'impronta rilevante sulla domanda residenziale, sia per la struttura delle abitazioni sia per la loro collocazione nel tessuto urbano.

A fronte delle limitazioni dei movimenti che hanno colpito duramente l'attività scolastica e il tempo libero, la soluzione per le famiglie è ora quella di ricercare spazi domestici più vivibili; cresce, quindi, la domanda di case con giardini e terrazzi, tipologia che, poi, è più agevole e meno costoso trovare, magari nella stessa regione, ma in centri minori o in zone di

campagna. Del resto, limitando in misura consistente i giorni in cui occorre recarsi di persona alla sede della propria azienda, si riduce anche l'onere di tragitti di maggiore durata nel percorso casa-lavoro.

L'evoluzione descritta determina poi per il settore degli uffici due conseguenze: la prima è che la riduzione tendenziale degli spazi per uffici sarà moderata dall'esigenza di una loro più moderna e funzionale configurazione, attenta ai servizi alle persone e agli ambienti condivisi; la seconda è che per la riorganizzazione degli spazi e degli arredi si presenta una preziosa occasione di sviluppo da cogliere puntando sull'innovazione e, ovviamente, sulla tecnologia. Si apre, dunque, la prospettiva degli *smart building*, caratterizzati da un uso diffuso della tecnologia per la gestione degli edifici, che si accompagnerà opportunamente alla completa digitalizzazione del lavoro; la scelta delle aziende e delle persone tra il telelavoro e il lavoro in presenza non dipenderà, quindi, da vincoli tecnici e organizzativi ma dal bilanciamento delle diverse esigenze sociali e individuali e dall'obiettivo del buon funzionamento della macchina organizzativa.

Il settore degli affitti brevi è in mezzo a queste dinamiche. Può sembrare non direttamente toccato ma sono ipotizzabili due effetti. Il primo è la richiesta di locazioni, per un tempo ben maggiore a quello di un periodo di vacanza, in zone ove la qualità della vita è maggiore, dalle quali lavorare, anche temporaneamente a distanza dalla sede della propria organizzazione. Il secondo verosimile effetto è, invece, nelle città maggiori, ove sono dislocati massicciamente gli uffici; per chi lavora di solito a distanza, anche in località lontane, sicuramente saranno necessari periodi di permanenza, più o meno lunghi, nelle città, in prossimità degli uffici per gli indispensabili contatti diretti e per le attività lavorative in *team*.

### 3. Il turismo tra blocco dei flussi e ripresa

#### 3.1 L'impatto della pandemia sul turismo

Il turismo è, con la ristorazione, tra i settori più duramente colpiti a livello globale dalla pandemia. Tra il 2019 e il 2020 il numero dei viaggiatori internazionali si è ridotto nel mondo del 74%<sup>10</sup>. Il traffico di passeggeri negli aeroporti italiani è crollato del 72,6% sia nella componente nazionale sia, ancor più, in quella internazionale<sup>11</sup>.

In Italia i turisti stranieri sono diminuiti un po' meno, del 60%. Anche in Italia le limitazioni agli spostamenti delle persone, i provvedimenti di chiusura di attività alberghiere, della ristorazione e culturali e, in generale, la paura del contagio hanno fatto crollare i flussi turistici. Le presenze si sono ridotte in media del 52,3%: la flessione ha riguardato sia la componente nazionale (-33,8) sia, in misura più severa, quella estera (-70,3), che nel 2019 assicurava la metà delle presenze<sup>12</sup>.

Rispetto all'anno precedente la contrazione degli introiti da turisti stranieri è stata molto elevata, passando da 44 a 17 miliardi di euro<sup>13</sup>.

I contratti di locazione breve, che avevano avuto una crescita significativa (da 870.000 a 910.000, pari al 4,6%) tra il 2018 e il 2019<sup>14</sup>, hanno registrato nel 2020 un crollo estremamente rilevante (-80%, con solo 182.000 contratti).

Le misure restrittive connesse all'evoluzione dei contagi hanno fortemente condizionato l'andamento delle entrate turistiche durante l'anno. Così tra marzo e maggio il calo è stato prossimo al 90% rispetto al medesimo

---

<sup>10</sup> Le informazioni sull'impatto della pandemia sul turismo sono tratte dalla *Relazione annuale* cit., pag. 132 e dalla *Indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia* datata 18 giugno 2021. L'Indagine precisa che quasi un quarto della contrazione della spesa per turismo internazionale mondiale è riconducibile ai viaggiatori provenienti da Cina e USA; questi ultimi sono stati superati al secondo posto nella graduatoria dai tedeschi (al primo i cinesi).

<sup>11</sup> *Il settore turistico e la pandemia di Covid-19* cit..

<sup>12</sup> *Il settore turistico e la pandemia di Covid-19* cit..

<sup>13</sup> La quota di mercato dell'Italia è leggermente cresciuta dal 3,4% al 3,7%, consolidando la quinta posizione a livello Globale (da *Indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia* datata 18 giugno 2021).

<sup>14</sup> Così il *Rapporto 2021* di Scenari immobiliari cit.

periodo del 2019; nel periodo estivo vi è stata una ripresa, riconducibile quasi esclusivamente a viaggiatori europei, seguita poi da una ulteriore flessione nell'ultimo trimestre.

La provenienza dei flussi turistici è stata condizionata, da un lato, dalle diverse restrizioni all'ingresso, più forti rispetto ai viaggiatori in arrivo da aree esterne all'Unione europea, e, dall'altro, per la preferenza verso destinazioni vicine e raggiungibili con mezzi propri; così la riduzione è stata inferiore per i paesi confinanti, come la Francia rispetto, ad esempio, al Regno Unito.

In generale la flessione delle entrate da turismo internazionale è stata maggiore per i viaggi turistici rispetto a quelli per motivi di lavoro. Ne hanno risentito soprattutto le vacanze di tipo culturale nelle città d'arte italiane, ove il crollo è stato tra il 70% e l'80%; meno penalizzate località balneari o a vocazione naturalistica.

Dall'Indagine sul turismo internazionale, condotta dalla Banca d'Italia tra luglio e dicembre 2020, è emerso che solo una piccola quota degli intervistati che ha visitato l'Italia per motivi non lavorativi ha modificato gli aspetti principali del viaggio (destinazione, durata, alloggio) rispetto ai progetti.

E' emersa una polarizzazione tra i viaggiatori internazionali: da un lato vi sono quelli che hanno sostanzialmente mantenuto i loro programmi (ritenendo adeguate le misure di contenimento del virus adottate) e dall'altro quelli che, prima dell'avvio della campagna vaccinale, hanno invece preferito rinunciare del tutto al viaggio in Italia.

### 3.2. Turismo e cultura nel PNRR

Il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) prevede ora progetti d'investimento molto rilevanti in materia di turismo, descritti nella Missione 1, nella quale "Turismo e cultura" sono, non a caso, abbinate alla digitalizzazione, all'innovazione, alla competitività.

Al "Turismo 4.0" sono assegnati 2,4 miliardi di euro. Gli investimenti sono finalizzati ad elevare la qualità delle strutture turistico-ricettive e dei servizi turistici; l'obiettivo di fondo è lo sviluppo dell'offerta turistica in funzione della sostenibilità ambientale e della digitalizzazione dei servizi. Da un lato, quindi, viene rimarcato il peso delle attività turistiche nel sistema economico, dall'altro, si considera indispensabile un deciso salto di qualità nella digitalizzazione per la quale l'Italia si posiziona in Europa al 25esimo posto, con una evidente limitazione nella crescita della produttività.

Come strumenti si indica un mix tra investimenti pubblici, diretti a valorizzare il patrimonio turistico-culturale, e misure, anche fiscali, a sostegno alle aziende del settore.

Gli investimenti previsti partiranno, ovviamente, dai siti culturali delle grandi aree metropolitane; la partecipazione alle attività culturali viene concepita anche come leva di inclusione e rigenerazione sociale. Ma si punta anche sui centri minori (borghi e isole) e sulle aree rurali, ove favorire nuove esperienze turistiche/culturali, bilanciando anche i flussi turistici in modo sostenibile ("*overtourism*"). Il programma riguarda quindi tutto il territorio nazionale nella prospettiva di dare piena affermazione al *brand* del Paese.

Il turismo si potrà avvalere anche dalle sinergie con i progetti del PNRR di rilancio e di valorizzazione del patrimonio culturale e della rete dei trasporti e della mobilità del paese, le cui carenze ostacolano fortemente la

diffusione dei flussi turistici, specie degli stranieri, concentrandoli verso le località più facilmente raggiungibili<sup>15</sup>.

Da sottolineare, in conclusione, come gli interventi di riqualificazione e di rinnovamento dell'offerta si basano sul pieno sfruttamento delle potenzialità del digitale, facendo leva sulle nuove tecnologie. Così per il rilancio del turismo nei piccoli centri e nelle aree rurali si punta al potenziamento della piattaforma *web* centrale del turismo italiano che, seguendo l'esempio delle migliori pratiche attuate da altri paesi, può favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di turismo attraverso l'aggregazione delle informazioni e dei servizi.

## **4. Le trasformazioni in atto nel mercato delle locazioni**

### **4.1 Le aspettative: più luci che ombre**

Secondo il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", pubblicato dalla Banca d'Italia il 10 agosto 2021, il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di affitto espressi dagli agenti immobiliari si conferma ancora per le aree urbane ampiamente negativo (-20,2%) mentre è altrove positivo (3,9 %).

Per la prima volta dall'inizio della pandemia le aspettative di aumento dei prezzi di affitto nel terzo trimestre del 2021 iniziano comunque a prevalere, sia pure marginalmente, su quelle di diminuzione, grazie alle prospettive favorevoli nelle aree non urbane.

Le valutazioni degli agenti riguardo agli effetti dell'epidemia sulla domanda e offerta di immobili da locare sono ancora eterogenee: poco meno di un terzo ritiene che l'impatto sul numero dei potenziali locatari sia negativo

---

<sup>15</sup> L'ampliamento della rete ferroviaria ad alta velocità previsto dal PNRR sarà di straordinaria importanza. Lo sviluppo della rete al Centro Sud e lungo la dorsale adriatica è infatti determinante per accrescere i flussi turistici in località dove oggi i collegamenti scontano grosse arretratezze (si veda al caso spagnolo, dove lo sviluppo dell'alta velocità (AVE) ha fatto da volano alla crescita del turismo).

mentre circa il 37% ritiene che sia positivo. Circa un terzo degli intervistati riporta un impatto negativo sull'offerta di immobili da locare cui si contrappone circa il 28% che se ne aspetta un incremento. Le attese sui canoni di locazione sono invece meno incerte, con una prevalenza di circa 13 punti percentuali delle agenzie con aspettative negative.

Le aspettative più generali sul mercato immobiliare e sulle costruzioni tendono, invece, all'ottimismo basandosi sulla generale consapevolezza che le campagne di vaccinazione, a livello nazionale ma anche a livello globale, stanno migliorando il quadro sanitario e potrebbero consentire di allentare via via le restrizioni alla mobilità, fino a rimuovere all'inizio del 2022.

In termini di PIL, grazie al recupero in corso nel 2021, si tornerebbe sui livelli precedenti la crisi pandemica già nella seconda metà del 2022. Nelle favorevoli proiezioni per il prossimo triennio molto dipende poi dall'efficacia e dalla tempestività delle misure di sostegno e rilancio, previste nel PNRR; per le specificità del settore immobiliare hanno rilievo strategico le riforme di contesto comprese nel Piano e, in particolare, quelle della Pubblica amministrazione e della semplificazione normativa che condizionano le fattibilità e i tempi delle iniziative di riqualificazione degli edifici e di rigenerazione urbana.

In questo quadro non ancora stabilizzato, per i contratti brevi nel 2021 si stima<sup>16</sup>, comunque, una netta ripresa rispetto al 2020 pari al 62,5% (con 295.750 contratti), ulteriormente rafforzata nel 2022 in crescita del 104,6% (605.000); si valuta poi che il mercato potrà attestarsi nel 2023 a 835.000 contratti (registrando un ulteriore 38% di crescita).

In conclusione, si segnalano due snodi che possono confermare o modificare queste previsioni per il mercato degli affitti brevi.

---

<sup>16</sup> Si fa ancora riferimento al *Rapporto 2021* di Scenari immobiliari cit.

Il primo attiene al prodotto. Finora la visione diffusa è che la locazione con contratti a breve riguarda in larga misura di appartamenti di livello elevato se non di lusso, mentre la domanda basata sulla ricerca di prezzi più contenuti tende a rivolgersi verso il comparto dei B&B. Questa ripartizione può essere superata in presenza di un'offerta di appartamenti con locazione a breve che sappia bilanciare al meglio qualità e prezzi e, soprattutto, riesca a illustrarne adeguatamente - nella comunicazione e nelle proposte - i vantaggi, a partire dall'autonomia rispetto a terzi e dalla possibilità di ospitare un gruppo familiare o di amici.

Il secondo snodo riguarda lo sviluppo dei portali dedicati. La digitalizzazione delle attività e della vita delle persone - che la pandemia ha reso necessaria per contenere i rischi sanitari e che il PNRR indica come ugualmente necessaria per la ripresa dell'economia - non potrà che improntare sempre più anche il mercato immobiliare nelle sue diverse componenti, con riguardo ai diversi processi dalla progettazione alle costruzioni, dalla commercializzazione alla gestione.

Un ultimo elemento che sicuramente potrà accrescere la qualità e l'affidabilità al mercato è la banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati agli affitti brevi, appena disciplinata dal decreto del Ministro del Turismo del 29 settembre. La finalità è duplice. Da un lato, la raccolta di informazioni su tutte le strutture consente di contrastare la diffusione di attività non affidabili e semiclandestine, dall'altro, l'obbligo per tutti i soggetti della filiera, compresi i gestori dei portali telematici, di indicare gli estremi della registrazione tutela i consumatori, consentendogli anche di verificare, sul sito del Ministero, le informazioni registrate sull'alloggio cui sono interessati.