

## **Turismo: gli affitti brevi di ville e casali sfidano la crisi**

**Stagione 2020 - 2021: i dati dell'osservatorio Emma Villas su un campione di 30.000 ospiti e 430 proprietà in tutta Italia**

### **AFFITTI BREVI DI VILLE E CASALI DI PREGIO: LE DESTINAZIONI PREFERITE DAGLI ITALIANI PER LE VACANZE? TOSCANA, UMBRIA, MARCHE ED EMILIA ROMAGNA. E AUMENTANO I CONNAZIONALI CHE SCELGONO QUESTA SOLUZIONE**

- *Nonostante l'emergenza globale abbia portato a un calo del 74% degli arrivi di turisti nel mondo, il settore dell'affitto di ville e casali di pregio ha registrato una contrazione più contenuta del fatturato, a testimonianza di una buona capacità di reazione a una situazione eccezionale*
- *Lo conferma il leader di mercato nel settore del Vacation Rental, Emma Villas, che nel nostro Paese ha registrato nel 2020 oltre 2.200 prenotazioni per un totale di oltre 3.200 settimane di soggiorni in 14 regioni. A trainare il settore è stata la crescita di presenze di turisti italiani (quasi triplicata vs 2019), che hanno scelto questa tipologia di vacanza anche in risposta all'emergenza sanitaria*
- *Gli italiani hanno prenotato con Emma Villas in media una settimana e mezzo, spendendo circa 5.100 € a prenotazione, per proprietà che in modalità esclusiva ad un solo gruppo di ospiti, possono accogliere tra le 4 e le oltre 20 persone a soggiorno*
- *Nel nostro Paese ci sono circa 2.400.000 tra immobili di pregio, ville e villini<sup>1</sup>, ma una buona fetta risulta ancora inutilizzata quando invece potrebbe rappresentare un'ottima opportunità per un reddito aggiuntivo: si stima che affittando una villa per un periodo medio di 10 settimane un proprietario possa avere un ricavo tra i 15.000 e i 70.000 € l'anno*

Il turismo globale ha perso 1.300 miliardi di dollari nel 2020 per le restrizioni da Covid-19. Una perdita **11 volte maggiore di quella registrata per la crisi economica del 2009** (-74% degli arrivi di turisti nel mondo rispetto al 2019)<sup>2</sup>. I dati sono confermati anche dal nostro **mercato nazionale**. Secondo l'ISTAT è **stato registrato un calo del 68,6% nelle presenze di turisti stranieri inbound nell'estate 2020** (vs 2019). Eppure, in questo scenario, c'è stata una nicchia nel nostro settore turistico che ha saputo fronteggiare una delle peggiori crisi mondiali degli ultimi anni: quello **degli affitti brevi di ville e casali di pregio**. **In questo settore, la contrazione del fatturato nel 2020 – rispetto al 2019 – è stata contenuta** Il risultato è da ricercarsi in una migliore e “veloce” capacità di adattamento al nuovo scenario da parte del settore, che ha saputo proporre esperienze realizzate su misura, all'insegna di indipendenza e privacy, grazie alla possibilità di prenotare ville ad uso esclusivo e di soggiornarvi in famiglia o in gruppi di amici selezionati, senza interazioni con ospiti estranei. **Nel 2020, nel campione analizzato, la contrazione del fatturato è stata di circa il 25% (dato positivo considerata la situazione), che ha consentito di registrare oltre 2.200 prenotazioni in ville, appartamenti di pregio e casali con piscina privata per oltre 3.200 settimane prenotate in 14 regioni italiane**. Tra le destinazioni più ricercate, la “top 4” vede Toscana, Marche, Umbria ed Emilia Romagna, regioni forti di un'offerta consolidata e di qualità. Questo è quanto emerge dai dati dell'**osservatorio realizzato da Emma Villas, leader nel settore del Vacation Rental** (ovvero affitti brevi di ville e tenute di pregio) con 15 anni di esperienza come Tour Operator dell'incoming italiano, che ha messo a sistema i dati della stagione estiva 2020 ed elaborato le prime stime per il 2021.

*“Il nostro Osservatorio - che si muove su un campione rappresentativo di 30.000 ospiti e 430 proprietà in tutta Italia – ci restituisce la fotografia di un settore che ha provato a trovare soluzioni nuove e innovative per garantire viaggi in termini di privacy, sicurezza e qualità. Questo risultato è stato possibile grazie ai proprietari, che ci hanno affidato in gestione le loro ville, assicurati dagli investimenti fatti dall'azienda su sicurezza, innovazione e smart hospitality (per il self – check in ad esempio), ma anche grazie ai nostri connazionali che hanno scelto di trascorrere le proprie vacanze in Italia. Se nel 2019, infatti, i nostri*

<sup>1</sup> <https://www.truenumbers.it/case-italia/> su dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate. Il calcolo è stato effettuato sommando gli immobili di pregio (cat A1) e il comparto ville e villini (cat A7).

<sup>2</sup> Dati dell'Organizzazione Mondiale del Turismo

connazionali rappresentavano poco più del 13% del totale dei nostri ospiti, **nel 2020 circa il 54% delle prenotazioni sono state confermate da italiani**. A fare da traino nella passata stagione sono state: la Toscana con quasi 1.600 settimane prenotate, l'Umbria con oltre 500 settimane, le Marche e l'Emilia Romagna con circa 200 settimane” –**dichiara Giammarco Bisogno, Presidente e CEO di Emma Villas srl.**

### **IL TURISMO DI PREGIO IN ITALIA: UNA SETTIMANA E MEZZA ALLA “RI- SCOPERTA” DEL BELPAESE**

Quello delle ville di pregio, dotate di ogni confort e benefit, rappresenta un tipo di turismo che riesce ad attrarre chi è alla ricerca di un lusso accessibile. Nel 2020 i nostri connazionali hanno soggiornato in media 1,49 settimane, spendendo circa 5.100,00 euro a prenotazione (pari a 3.400,00 € a settimana). Sempre nel 2020 il maggior afflusso dei turisti stranieri è arrivato dalla Germania (con circa l'11% del campione) e dalla vicina Svizzera (con l'8,5%). Nemmeno un anno fa, la “classifica” di Emma Villas dei flussi turistici registrava al primo posto viaggiatori provenienti dal Regno Unito (20% del totale), seguiti poi dagli Stati Uniti, con il 15% e dall'Italia.

### **VILLE E CASALI DI PREGIO, LA “FORMULA” DEL SUCCESSO DI EMMA VILLAS**

Scattando una fotografia del settore immobiliare nazionale, si scopre che case di pregio, ville e villini rappresentano una fetta di circa 2.400.000 abitazioni. Peccato, che una buona parte di queste a oggi risulta ancora inutilizzata, quando invece le seconde case potrebbero diventare un'ottima opportunità di guadagno per chi è alla ricerca di un reddito aggiuntivo, soprattutto in un momento storico così delicato come quello che stiamo affrontando. Lo conferma Emma Villas che, gestendo gli immobili in Italia di 430 proprietari, stima che affittando una villa di pregio per un periodo medio di 10 settimane un proprietario possa avere un ricavo tra i 15.000 e i 70.000 € l'anno (valore medio che dipende da una serie di fattori come il valore dell'immobile, la posizione, la metratura, i posti letto, ecc). Questo è possibile perché il prezzo settimanale in alta stagione delle proprietà Emma Villas va dai 1.500/2.000,00€ delle proprietà di pregio di piccole dimensioni ai 10.000/12.000,00 € delle ville più lussuose e di grandi dimensioni, appartenenti al segmento “top”. *“Questi numeri lasciano trasparire come i proprietari di immobili di pregio possano trarre un grande ritorno dal nostro modello di business che comprende anche la possibilità di offrire un reddito annuo garantito attraverso il quale, ove necessario, supportare anche la ristrutturazione di proprietà che molto spesso rischiano di rimanere chiuse, poco mantenute e di perdere progressivamente il loro valore .Il sistema ideato da Emma Villas – prosegue Giammarco Bisogno - è unico nel suo genere ed è anche il segreto del nostro successo. I proprietari siglano con noi contratti in esclusiva e noi possiamo in alcuni casi garantire loro un reddito annuo stabilito in base a una serie di fattori come la disponibilità di fruizione dell'immobile, la posizione, etc. Ci occupiamo di trovare i clienti e di seguire la gestione operativa della struttura (le pulizie, i servizi aggiuntivi e suggeriamo anche eventuali migliorie). Questo modello ci ha permesso di incrementare le acquisizioni di proprietà del 10% circa, anche in un anno di crisi come il 2020 e siamo fiduciosi che anche nel 2021 manterremo un trend di crescita nelle acquisizioni. Oggi i dati ci dicono che più della metà degli italiani sta già pianificando una vacanza nel corso dell'anno e che un cliente italiano su due, tra quelli che abbiamo ospitato nel 2020, ha già chiesto informazioni sulle nostre proprietà almeno per una settimana di soggiorno anche per il 2021. Siamo convinti che quando la campagna vaccinale avrà dato i risultati auspicati e si tornerà a viaggiare con totale serenità, il giro d'affari tornerà quello precedente alla pandemia se non superiore. Ci faremo trovare pronti con un'offerta sempre maggiore e di qualità perché c'è un grandissimo desiderio di tornare a viaggiare. Con uno stile nuovo”.* **conclude Bisogno.**

**Prossimo appuntamento per i dati dell'osservatorio Emma Villas a settembre 2021.**