

Turismo: gli affitti brevi di ville e casali reagiscono alla crisi e si preparano ad una nuova stagione all'insegna della sicurezza

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

IN EMILIA ROMAGNA NEL 2020, IL 42% DI CHI AVEVA SCELTO L'AFFITTO BREVE DI VILLE DI PREGIO HA POI TRASCORSO LE VACANZE IN TOSCANA. IL 28% È RIMASTO INVECE IN REGIONE

- *Tra le strutture gestite in esclusiva dal leader di mercato nel settore del Vacation Rental in Italia, Emma Villas, circa il 4,5% degli immobili è intestato agli abitanti dell'Emilia Romagna.*
- *Di tutte le ville e casali di pregio che si trovano all'interno della regione destinate all'affitto per vacanze brevi, i proprietari vengono principalmente da Rimini e Forlì-Cesena. L'11% dei proprietari è internazionale*
- *Nel nostro Paese ci sono circa 2.400.000 tra immobili di pregio e ville e villini¹, 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*
- *Per luglio e agosto 2021 è già stato prenotato il 35% delle settimane disponibili in Italia. Gli stranieri vogliono tornare nel nostro Paese e gli italiani confermare la loro scelta anche per la stagione estiva: per rimettersi comunque in viaggio in sicurezza si punta di nuovo sulle ville italiane*

Nel nostro Paese c'è un tesoro poco conosciuto. Ci sono circa 2.400.000 tra immobili di pregio e ville e villini. Di questi, solo una parte viene immessa nel mercato come struttura ricettiva o casa vacanza per periodi brevi, nonostante questo rappresenti una interessante voce di entrata per le famiglie, soprattutto in un momento storico così delicato come quello che stiamo affrontando. Per i più fortunati che sono proprietari di ville e casali di pregio con piscina, si stima che, affittandola per un periodo medio di 10 settimane, un proprietario possa avere un ricavo tra i 15.000 e i 70.000 € l'anno, in base al valore dell'immobile, alla sua posizione, alle dimensioni ecc. Si tratta, dunque, di un reddito annuo aggiuntivo che può incidere in modo importante sul bilancio familiare. **Tra i nostri connazionali che decidono di affidare la propria villa a un operatore per l'affitto breve, si distinguono particolarmente gli abitanti dell'Emilia Romagna: circa il 4,5% di proprietari di immobili di pregio, infatti, proviene da questa regione.** A scattare la fotografia di questo trend è stata Emma Villas, realtà leader nel settore del Vacation Rental in Italia, ovvero affitti brevi di ville e tenute di pregio, che conta 15 anni di esperienza come Tour Operator dell'incoming italiano. Guardando ai proprietari di immobili che nel 2020 si sono affidati a Emma Villas per la gestione in esclusiva delle loro strutture scopriamo che i romagnoli sono un popolo che ama le proprie radici: **circa l'83% degli immobili di pregio affittati in regione appartengono ai romagnoli; di questi circa il 44% dei proprietari sono di Rimini e il 39% di Forlì-Cesena. Solo il 5% dei proprietari viene dal Trentino e il rimanente 11% si divide tra gli Stati Uniti e la Germania.**

Secondo i dati di Emma Villas, che ha messo a disposizione il proprio **osservatorio privilegiato sul settore, con un campione rappresentativo di 30.000 ospiti all'anno e 430 immobili gestiti in esclusiva**, quando si tratta di destinazioni per le vacanze dal lusso accessibile, gli emiliani sono molto presenti e tendono a preferire le bellezze "vicino casa". Emma Villas ha infatti analizzato **la provenienza dei turisti che, nella stagione 2020, si sono affidati alla società e ha scoperto che l'Emilia Romagna ha rappresentato il 9% della propria clientela italiana.** Di questo, complici anche le restrizioni ai viaggi della passata stagione, **il 42% dei**

¹ <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).

viaggiatori ha preferito spostarsi nella vicina Toscana. La “classifica” di Emma Villas inserisce nella top 3 delle destinazioni preferite anche il cuore verde d’Italia – l’Umbria, scelta da quasi il 16% dei viaggiatori e la stessa Emilia Romagna: il 28% dei viaggiatori ha scelto questa soluzione per le proprie vacanze. Il segreto del successo di questa formula? Sicuramente un’offerta notevole e di consolidata qualità, ma anche il fatto che si tratti di una soluzione che ha permesso di godere di servizi di altissima qualità in scenari mozzafiato, pur mantenendo il distanziamento sociale e il rispetto delle normative vigenti in termini di sicurezza. Un risultato estremamente interessante che evidenzia come il settore degli affitti brevi di ville e casali di pregio abbia particolarmente resistito alla crisi globale del turismo.

*“Nell’ultimo anno, il turismo è stato tra i settori più colpiti dalla pandemia. I dati mostrano che, nel 2020, a livello globale è stato registrato un calo del 74% degli arrivi di turisti rispetto al 2019². Di contro, complice lo smartworking e la voglia di riappropriarsi della propria libertà, il settore degli affitti di ville e casali di pregio ha saputo fronteggiare con forza una delle peggiori crisi mondiali degli ultimi anni soprattutto grazie ai nostri connazionali. Questo risultato è stato possibile anche 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, come dicevo, grazie ai nostri connazionali che hanno riscoperto le bellezze del nostro Paese. Se nel 2019 questi rappresentavano solo poco più del 13% del totale, **nel 2020 circa il 54% delle prenotazioni sono state confermate da italiani.** A fare da traino nella passata stagione sono state: la Toscana in cui nel campione osservato sono state 1.600 le 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.***

VILLE E CASALI DI PREGIO, EMMA VILLAS: UN FENOMENO TUTTO ITALIANO

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: solo nel 2020, nonostante la crisi, Emma Villas ha registrato **oltre 2200 prenotazioni in ville, appartamenti di pregio e casali con piscina privata, per un totale di oltre 3.200 settimane prenotate in 14 regioni italiane.** Una fetta di mercato che può essere interessante anche per i proprietari di immobili di pregio che possono ottenere un ritorno economico senza dover garantire la presenza in loco. È proprio in questo contesto che si inserisce Emma Villas: grazie alla sua formula di gestione in esclusiva delle ville di pregio, è in grado di garantire un reddito annuo ai proprietari, sollevandoli dall’onere della gestione operativa dell’immobile e di avere certezze che difficilmente possono essere trovate altrove.

*“Il sistema ideato da Emma Villas è unico nel suo genere ed è anche il segreto del nostro successo. 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 degli immobili. Oggi i primi dati ci dicono che più della metà degli italiani sta già pianificando una vacanza nel corso dell’anno e 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. Il 35% delle settimane disponibili per il mese di luglio e agosto è già stato prenotato. Ad oggi, tra gli stranieri, le tre nazioni dalle quali abbiamo ricevuto più prenotazioni sono Regno Unito, Stati Uniti e Germania. Guardiamo con fiducia ai dati che abbiamo registrato sin qui. Siamo convinti che quando la campagna vaccinale avrà dato i risultati auspicati e anche i nostri clienti esteri torneranno 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 maggio 2021.

² <https://www.lastampa.it/economia/2021/01/28/news/turismo-globale-affossato-dalla-pandemia-da-covid-persi-1300-miliardi-di-dollari-1.39831357>