**COMUNICATO STAMPA**

**Lo studio di Halldis sul trimestre luglio-settembre 2020**

**Estate 2020/ Gli affitti brevi soffrono nelle città, ma crescono nelle località turistiche. Si intravede una ripresa complessiva nei primi mesi del 2021**

Milano, 07/09/2020 - Il mercato degli affitti brevi nel terzo trimestre dell’anno (luglio-settembre 2020) rispetto al medesimo periodo del precedente soffre nelle città (-80% questa estate in relazione a quella dello scorso anno) e vede un calo dei soggiorni per ragioni di business (-45%). La consolazione viene dai centri di montagna e dalle ville al mare e nella campagna del Belpaese (+21%). A fare la parte del leone sono gli italiani (80% degli ospiti). I turisti europei diminuiscono del 90%, quelli provenienti dalle due Americhe e dai Paesi asiatici sono quasi vicini allo zero. I prezzi degli appartamenti rimangono sostanzialmente stabili, quelli delle ville scendono del 10/20%. Cambia il mercato, con alcuni proprietari che tendono a spostare la messa a reddito degli immobili sugli affitti di lungo periodo.

La fotografia degli affitti brevi nella fase tre dell’emergenza da Coronavirus risulta da uno studio di Halldis, società italiana con sede a Milano che gestisce 1.800 proprietà in 20 località italiane ed europee, con appartamenti e palazzi nelle principali città, ma anche, tramite la sua partecipata Windows on Italy, ville di lusso, in particolare in Toscana, per conto di proprietari privati e istituzionali. La società milanese si prepara così ad affrontare l’ultima parte dell’anno e l’inizio del prossimo confortata dalla tenuta del segmento luxury e con previsioni di ripresa complessiva nel 2021, anche a sostegno del piano di ristrutturazione in continuità tramite la **procedura di concordato preventivo recentemente accolta dal Tribunale di Milano**, **dalla quale rimane esclusa la controllata Windows on Italy**, la cui tipologia di offerta (ville e appartamenti di lusso) ha meno risentito della crisi.

 Gli affitti brevi sulla base dei dati di Halldis nel terzo trimestre dell’anno subiscono una forte battuta di arresto, con una perdita del 70% del fatturato rispetto allo stesso periodo del precedente anno. Lo sviluppo del mercato si concentra sull’interno e si prevede che in autunno le città d'arte faticheranno, ma ci si aspetta una ripresa già nei primi mesi del 2021. Si è dimostrato alto l'interesse degli italiani a fare vacanze in zone di prossimità, infatti le località di mare e montagna hanno dato risultati molto interessanti sia per il mese di luglio che per agosto, con numeri anche superiori a quelli dello scorso anno. **A luglio il tasso di occupazione in montagna è stato dell’85% e ad agosto superiore al 90%**. Nelle località di mare sia a luglio che agosto si è raggiunto il 90% di saturazione, un dato ampiamente positivo rispetto ai budget predisposti prima del Covid-19.

La chiusura di molte frontiere internazionali e la scarsità di voli aerei hanno **limitato l'arrivo di clienti stranieri**. La Germania sembra essere il Paese più reattivo, seguono quelli limitrofi all'Italia come la Svizzera, la Francia e l'Austria. Sono venuti meno gli asiatici e chi proviene dalle due Americhe.

**Sul fronte dei soggiorni per motivi d’affari in regime di affitti brevi, pesa la sospensione di molte fiere, del crollo del segmento MICE** (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions), e dell’abitudine ormai consolidata allo smart working piuttosto che ai viaggi d’affari. Milano, Roma e Bologna riescono comunque a catalizzare un flusso di domanda anche in tempi di sostanziale coprifuoco, e questa sta continuando anche se con un flusso minore. I tre capoluoghi realizzano saturazioni che arrivano al 35% della capacità ricettiva, a settembre si prevede un rialzo fino al 55/60%.

Per quanto riguarda **la dinamica dei prezzi, quelli delle ville sono diminuiti del 10-20%** probabilmente per adattarsi al cambiamento di domanda e al ricorso a un mercato spiccatamente italiano. Al contrario, i prezzi per gli appartamenti, sia per turismo sia per business, non sono sostanzialmente variati, anche se è possibile prevedere una piccola diminuzione. Qui è evidente come il settore short term non soffra di una specifica dinamica di prezzo, ma di una riduzione drastica della domanda, che non può essere risollevata semplicemente abbassando i rate giornalieri. Da segnalare che alcuni proprietari hanno deciso di lasciare il mercato degli affitti brevi per quello ritenuto più sicuro del medio-lungo periodo, il che, abbinato allo smart working dei lavoratori e alle lezioni universitarie da remoto, potrebbe determinare un eccesso di offerta e il calo dei prezzi del mercato delle locazioni più tradizionali.

“I prezzi – **afferma Nicola Pardini, responsabile sales Halldis** - non sono una variabile determinante in questo momento. La domanda è rigida, non elastica al prezzo, nel senso che si può anche diminuire il prezzo, ma non aumenta la domanda. I clienti sono disposti a pagare un prezzo simile al periodo pre-Covid, ma richiedono particolare attenzione alla sanificazione degli ambienti e una minore presenza umana (self check-in) per l'accoglienza”.

 “La seconda parte del 2020 **– spiega Alberto Melgrati, presidente Halldis** - non riuscirà a recuperare parte delle perdite del primo semestre dove si sono toccate punte del 90% in meno per diversi mesi. Prevediamo la ripartenza nei primi mesi del 2021 e il vero recupero con la prossima primavera e le grandi manifestazioni (dal Carnevale di Venezia al Salone del Mobile di Milano) che potrebbero trainare una ripresa che sarà comunque lunga. Questa crisi porterà a una scrematura del mercato, i più forti rimarranno in piedi e miglioreranno anche la share of market”.