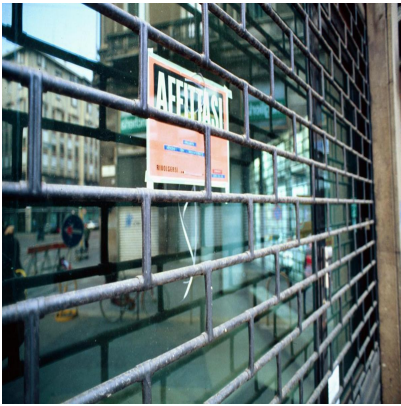




Casa, SoloAffitti: si incrina il mito della rendita facile con affitti brevi, 1 proprietario su 4 passa al residenziale

Descrizione

(Adnkronos) I canoni continuano a salire, ma sempre più proprietari scelgono di lasciare il mercato degli affitti brevi. È uno dei segnali che emergono dalla nuova rilevazione di SoloAffitti, secondo cui il settore sta entrando in una fase di maggiore maturità: mentre il 61% degli operatori registra prezzi in aumento rispetto all'estate dello scorso anno, una parte dei locatori ritiene oggi più conveniente tornare al mercato residenziale, privilegiando formule che garantiscono maggiore stabilità e una gestione meno impegnativa. Il fenomeno non interessa ancora in modo uniforme tutto il territorio nazionale, ma nelle città assume dimensioni significative. A Roma, Catania e Como, secondo le stime della rete SoloAffitti, circa un quarto delle nuove locazioni residenziali proviene da immobili che fino a poco tempo fa erano destinati agli affitti turistici. Nei piccoli centri costieri, invece, il passaggio rimane più contenuto, a conferma di un mercato che continua a presentare dinamiche molto differenti tra località urbane e destinazioni a forte vocazione turistica.

Il dato appare ancora più significativo se letto insieme all'andamento dei prezzi. Rispetto all'estate 2025, il 12% degli operatori rileva un forte aumento dei canoni e il 49% un incremento più contenuto; il 31% parla di valori sostanzialmente stabili e appena l'8% registra una lieve flessione. Nessuno segnala un calo marcato. Il ritorno al mercato residenziale, dunque, non è il risultato di una domanda turistica in difficoltà. Al contrario, avviene in una fase nella quale gli affitti brevi continuano a mantenere quotazioni elevate. A cambiare è piuttosto la valutazione complessiva della redditività dell'investimento.

La principale ragione che spinge i proprietari ad abbandonare gli affitti brevi è la crescente complessità della gestione, indicata dal 24% degli intervistati. Seguono i rendimenti inferiori alle aspettative (22%), l'aumento degli adempimenti normativi e dei controlli (19%), le difficoltà operative legate a pulizie, manutenzioni e check-in (16%) e il peso di costi e tassazione (13%). Solo il 6% indica come motivo principale la stagionalità dei ricavi e la preferenza per un'entrata più

stabile.

Secondo SoloAffitti, l'aumento della concorrenza ha reso il mercato più selettivo. Per mantenere tariffe elevate è sempre più necessario investire sull'immobile, garantire standard di servizio elevati e dedicare tempo alla gestione quotidiana, elementi che riducono il vantaggio economico atteso soprattutto per chi possiede una o poche abitazioni. Il mercato sta entrando in una fase più matura. Dopo anni nei quali l'affitto breve è stato spesso percepito come la soluzione automaticamente più redditizia, oggi i proprietari valutano con maggiore attenzione quanto costa realmente produrre quel reddito. Gestione, investimenti, tempo e adempimenti incidono sul risultato finale. Per una parte dei locatori il residenziale torna quindi a essere competitivo, soprattutto quando consente di ridurre la complessità e rendere più prevedibile il rapporto tra rendimento e impegno», commenta Silvia Spronelli, Ceo di SoloAffitti.

Il ritorno al residenziale non coincide però con un ritorno ai contratti tradizionali di lunga durata. Tra i proprietari che hanno lasciato gli affitti brevi, il 54% sceglie infatti il contratto transitorio, mentre il 38% opta per il contratto agevolato 3+2 e solo l'8% preferisce il contratto libero 4+4. Il dato conferma come il mercato stia cercando un nuovo equilibrio: da una parte la riduzione dei costi e dell'impegno richiesto dalla locazione turistica, dall'altra l'esigenza di mantenere una certa flessibilità nella disponibilità dell'immobile.

Tra gli elementi emersi dall'indagine c'è anche un cambiamento nella percezione della sicurezza della locazione. Se in passato molti proprietari ritenevano che la breve permanenza degli ospiti riducesse il rischio di conflitti, oggi una parte dei locatori evidenzia come l'elevata rotazione possa invece aumentare la probabilità di comportamenti poco rispettosi e di problematiche nella gestione quotidiana. Al contrario, una selezione accurata dell'inquilino e adeguate garanzie possono contribuire a costruire rapporti locativi più stabili. Il punto non è decretare la fine degli affitti brevi, che continuano ad avere un mercato importante, ma riconoscere che non esiste una formula migliore in assoluto. Ogni immobile, ogni territorio e ogni proprietario hanno caratteristiche diverse. La vera evoluzione del mercato sta nella capacità di scegliere il modello di locazione più adatto, superando l'idea che una singola formula possa garantire sempre e comunque il rendimento più elevato», conclude Spronelli.

»

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Luglio 28, 2026

Autore

redazione

default watermark