



IL CASO

Con Airbnb volano gli affitti

GIULIANO BALESTRERI

Da un lato c'è l'indotto per bar e ristoranti che, solo per l'Italia, Airbnb calcola in oltre due miliardi di euro l'anno a cui si aggiunge una «spinta alla microimprenditorialità»; dall'altro c'è una costante pressione sui prezzi degli affitti. La protesta delle tende è in qualche modo figlia dell'effetto Airbnb. «Durante il Salone del Mobile, a Milano, riesco ad affittare il mio bilocale in zona semicentrale a 300 euro a notte, capita anche di arrivare a 350 euro. Poi ci sono la moda, gli eventi sportivi, i concerti. I pagamenti sono garantiti e la casa è sempre nella mia disponibilità». Il racconto di Riccardo, manager pugliese da anni nel capoluogo lombardo, spiega più di tante parole perché l'effetto Airbnb e gli affitti brevi siano destinati ad aumentare sempre di più. E il think tank Tortuga ha calcolato che un aumento dell'1%

delle penetrazioni di Airbnb implichi una crescita del 7% del costo degli affitti.

Una lettura che l'Aigab, l'associazione dei property manager in Italia, guidata da Marco Celani, contesta fortemente: «Solo a Milano ci sono 190 mila appartamenti in affitto, di questi appena 15/16 mila sono disponibili sulle piattaforme a breve termine. Come si può pensare che bastino a influenzare l'andamento del mercato? Il problema del caro affitti, piuttosto, è da collegare all'inflazione e in alcune città che hanno un importante bacino studentesco (Milano, Roma, Bologna e Firenze) alla carenza di posti letto per studenti». Un problema che - secondo il manager - si potrebbe risolvere alla radice indagando sulla fuga di studenti dalle università del Mezzogiorno e soprattutto con il tempo: «I politici sembrano non saperlo, ma grandi operatori italiani e stranieri stanno costruendo 7 mila posti letto in studentati, per cui il problema si risol-

verà grazie al mercato, senza bisogno di limitazioni alla disponibilità delle case delle famiglie italiane».

Resta il fatto che nell'immediato trovare una soluzione è difficile. Anche perché mano a mano che gli affitti a lungo termine scadono, vengono sostituiti da affitti a breve che hanno le stesse agevolazioni fiscali, attraverso la cedolare secca (una tassazione fissa al 21% che non fa cumulo con il reddito), ma con un vantaggio importante: tra un affitto breve e l'altro i canoni possono oscillare liberamente; i contratti tradizionali a medio e lungo termine, invece, sono immutabili. Anche di fronte all'inflazione che sale del 7%. C'è poi un altro aspetto tutt'altro che secondario: nel caso di affitti transitori pensati ad hoc per studenti e lavoratori in trasferta, il rischio di avere l'appartamento vuoto durante l'estate è molto alto. Motivo per cui, sono sempre più i proprietari che preferiscono non vincolarsi a un contratto, per poter sfruttare i picchi di prez-

A Milano e nelle grandi metropoli è boom dei prezzi per i canoni brevi sulle piattaforme online di locazione Turismo culturale, concerti e moda alimentano il circolo vizioso delle case a discapito degli studenti fuorisede Un fenomeno che crea inflazione

zo durante l'anno anche a costo di lasciarlo vuoto per mesi.

E ancora: con l'inflazione che corre e i salari fermi al palo, sono già 2,5 milioni gli italiani ad aver difficoltà a onorare il mutuo o la locazione della casa. Un problema che nel caso degli affitti a breve non esiste perché il pagamento dell'appartamento è sempre anticipato. E d'altra parte negli Stati Uniti, è stato pubblicato, su *Fortune*, uno studio sull'effetto che Airbnb ha sugli affitti a lungo termine con il risultato che vietando o limitando la libertà d'utilizzo degli appartamenti i prezzi tendono a scendere rapidamente, ma calano anche gli alloggi disponibili.

Uno scenario che il presidente di Aigab si augura di scongiurare, anche perché «il numero di appartamenti non occupati è enorme. E gran parte appartiene a enti pubblici. Per esempio, a Milano le case sfitte sono circa 97 mila e di queste 13 mila appartengono al Comune o ad Aler». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

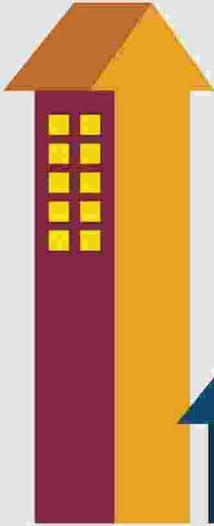
Secondo uno studio di Tortuga all'aumentare delle case in rete crescono i prezzi



EMERGENZA CASA

LE ABITAZIONI IN ITALIA

25,6 milioni



occupate

9,5 milioni



non occupate

Fonte: Aigab



6 milioni

gli immobili locati a lungo termine

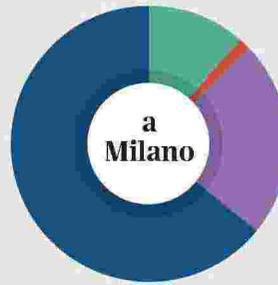


600 mila

gli immobili disponibili a breve termine

DOVE CI SONO 785 MILA ALLOGGI

- 64% è abitato dai proprietari
- 23% è in affitto a lungo termine
- 1,6% è destinato ad affitti a breve termine
- 11,4% è sfritto



a Milano

WITHUB

Le differenze

1

Gli affitti brevi permettono di modificare le tariffe sulla base della domanda di mercato ogni giorno

2

Fiscalmente non c'è differenza, ma con la cedolare secca non si può aumentare il canone per gli affitti lunghi

3

Negli affitti brevi il pagamento è sempre anticipato e la casa è sempre nella disponibilità del proprietario

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



185509