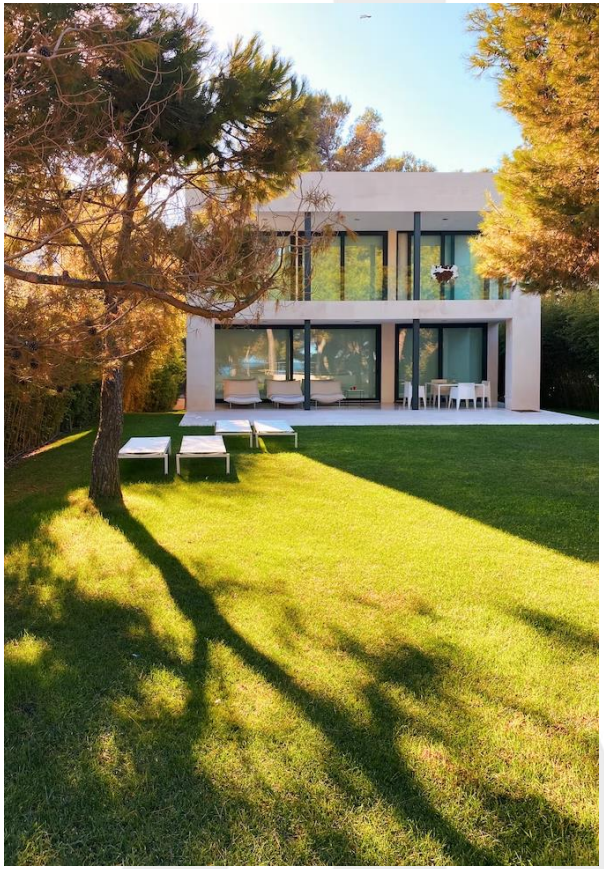
AMBROMOBILIARE

# Il mercato degli affitti brevi in Italia e i suoi operatori

- *Negli ultimi anni sempre più proprietari immobiliari italiani scelgono di adibire appartamenti e proprietà al c.d. "affitto breve" o "short rent", ovvero a locazione di durata inferiore a 30 giorni (Art. 4, Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50) e recentemente il Governo sta valutando un Ddl che dovrebbe introdurre un contesto normativo dai contorni più definiti.*
- *La crescita sostenuta negli ultimi anni e le buone prospettive per il futuro (sia nel breve che nel lungo periodo), hanno favorito la nascita di un ampio e frammentato panorama di operatori e figure professionali specializzate in una moltitudine di servizi di gestione degli immobili adibiti ad affitto breve.*
- *Ambromobiliare ha condotto un'analisi del panorama degli operatori del settore degli affitti brevi nei primi 50 comuni italiani per presenze turistiche nel 2019 (anno non impattato dalla pandemia da Covid-19).*
- *Lo studio fa emergere lo scenario di un mercato altamente frammentato, composto da una moltitudine di player di piccola dimensione. Il bacino di immobili ancora destinabili ad affitto breve in Italia è ancora ampio. Ci aspettiamo una tendenza di aggregazione nel mercato per permettere agli operatori di usufruire delle economie di scala derivanti dalla gestione di un numero più elevato di immobili.*



## Ufficio Studi Ambromobiliare – luglio 2023

# Il mercato degli affitti brevi in Italia

# Gli affitti brevi in Italia

- In Italia, con "**affitto breve**" o "***short rent***" si fa riferimento ad una **locazione** di durata inferiore ai **30 giorni**, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50.

## I vantaggi dell'affitto breve

**Disponibilità dell'immobile**
Il proprietario mantiene la disponibilità dell'immobile nei periodi dell'anno in cui voglia usufruirne personalmente.

**Flessibilità della tariffa**
L'affitto breve permette di variare la tariffa in base alla stagionalità, sfruttando i periodi di alta stagione per aumentare i rendimenti.

**Alleggerimento burocratico**
In caso di affitto breve, la normativa non richiede il deposito del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, ma solo una scrittura privata tra le parti.

**Contributo alla *sharing economy***
Lo *short rent* fornisce un contributo alla *sharing economy* "dando vita" ad immobili che altrimenti rimarrebbero periodicamente inutilizzati.

## Gli svantaggi dell'affitto breve

**Costi di mantenimento**
Il proprietario deve mantenere la proprietà in uno stato eccellente per non ricevere recensioni negative e provvedere a costanti pulizie e manutenzioni.

**Stagionalità del business**
Nei periodi di bassa stagione, pur proponendo tariffe più vantaggiose, potrebbe essere difficile locare l'immobile.

**Elevata concorrenza**
L'elevato successo dell'affitto breve fa sì che in alcune zone l'offerta superi la domanda, soprattutto in periodi di minori flussi turistici.

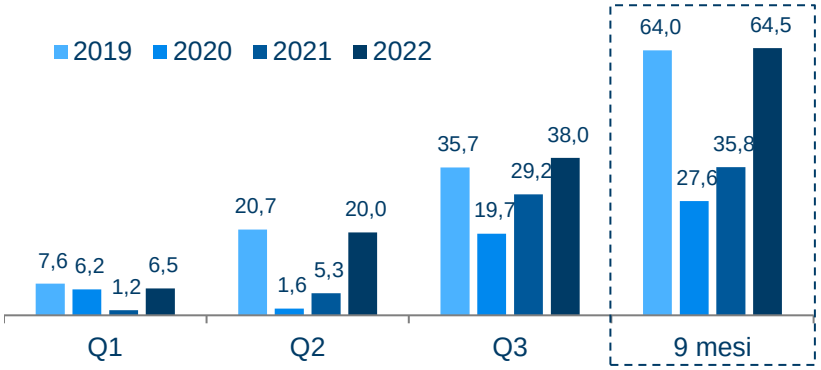
**Tempi di gestione**
L'affitto breve è dispendioso in termini di tempo per il proprietario che deve occuparsi di prenotazioni, pulizie, manutenzioni, ecc.

# Il mercato degli affitti brevi in Italia

- Nel 2022, il comparto italiano dello *short rent* ha generato **€ 11 mld di PIL**, in crescita del **+10,0%** rispetto ai ca. € 10 mld realizzati dal settore nel 2019 (prima della pandemia).[1]
- Sono ca. 700 mila gli immobili presenti nel circuito degli affitti brevi, di cui **200 mila** sono gestiti da **operatori del settore**.[2]

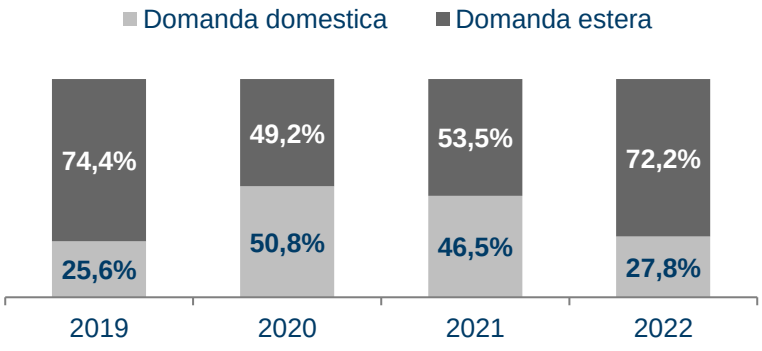
- Nei primi 9 mesi del 2022, le notti prenotate in affitto breve sono state **64,5 mln**, in aumento del +80,0% YoY, del +133,8% vs 2020 e del +0,7% vs 2019, dimostrando quindi di aver recuperato i livelli pre-pandemici.[3]

**Domanda di affitti brevi in Italia**
(mln di notti prenotate)




- Nei primi 9 mesi del 2022 i **turisti stranieri** hanno coperto il **72,2%** della domanda di affitti brevi in Italia, corrispondente a **46,5 mln** di notti prenotate. Grazie al venir meno delle restrizioni, il peso della domanda straniera è tornato vicino ai livelli pre-pandemici.[3]

**Domanda domestica vs domanda estera**




- Secondo le stime, il **rendimento medio lordo** di una casa in affitto breve è del **5 – 8% annuo**.[4]
- È importante sottolineare che per ogni euro investito nell'affitto di una casa per un soggiorno, il turista ne spende **almeno quattro nell'indotto** (trasporto, cibo, cultura, etc) contribuendo all'economia locale.
- Negli ultimi anni si sta affermando anche il c.d. "**modello ibrido**": importanti catene alberghiere internazionali e italiane, quali Marriott, Hilton, Starhotels (Milano e Firenze), si sono dotate di strutture di *property management* interne con cui gestiscono appartamenti nelle zone attigue ai loro hotel, beneficiando delle economie di scala nella gestione di prenotazioni, ristorazione, pulizie, ecc..[1]

[1] Il Sole 24 Ore, elaborazione dati AIGAP, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, gennaio 2023.
[2] Pambianco hotellerie, Affitti brevi in Italia a 11 mld nel 2022 (a fronte dei 28 mld degli hotel), 10 gennaio 2023.
[3] Eurostat, elaborazione dati derivanti dall'accordo tra la Commissione europea e le principali piattaforme OTA (Airbnb, Booking.com, Expedia, Tripadvisor), gennaio 2023.
[4] FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Report Immobiliare delle Locazioni Brevi ad Uso Turistico: Stagione Invernale 2022/2023, 2022.

# Un mercato con ampi margini di crescita

- Lo *short rent* è esploso a livello mondiale con il fenomeno Airbnb e ha accelerato la propria crescita a seguito della pandemia da Covid-19, che ha portato i turisti a ricercare soluzioni che garantissero più privacy e sicurezza.
- Il fenomeno dello *short rent* presenta **buone prospettive future**, sia nel breve che nel lungo termine:

| Prospettive di breve periodo | Prospettive di lungo periodo |
|---|---|
| • Nel 2023, ci si aspetta una crescita guidata in particolare dall'incremento dei flussi turistici dagli Stati Uniti, grazie alla **forza del dollaro**, e dal nuovo *trend* del c.d. "**turismo delle origini**", costituito da quei ca. 5,6 mln di italiani residenti all'estero che tornano a visitare i propri luoghi d'origine. | • Come approfondito di seguito, in Italia vi sono ca. **17,2 mln di seconde case**[2], un ampio potenziale bacino di espansione per lo *short rent* e per l'attività degli operatori del settore. |

- Nel 2021 il mercato immobiliare italiano conta ca. **35,4 mln** di abitazioni.[1]
- Di queste, ca. **18,2 mln** sono **prime case** e ca. **17,2 mln seconde case**[2].
- Le seconde case costituiscono il potenziale ***addressable market*** di **affitti brevi** e, quindi, degli operatori del settore.
- Il panorama delle seconde case in Italia, si configura come segue:
  - ✓ **9,8 mln** sono **disponibili sul mercato** e/o "**non disponibili"** in quanto necessitano una riqualificazione strutturale ed energetica;
  - ✓ **5,2 mln** sono **affittate**[2], ma i proprietari potrebbero preferire l'"affitto breve" all'"affitto tradizionale";
  - ✓ **2,2 mln** sono in **usufrutto** o a **titolo gratuito**.[2]

[1] Agenzia delle Entrate, Statistiche Catastali 2021.
[2] Elaborazioni Ambromobiliare su dati Istat, Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, 6 settembre 2022.

# Contesto normativo

- A maggio 2023, il Governo italiano ha proposto un Disegno di legge, c.d. "**Ddl affitti brevi**" o "Ddl Santanchè".

**Provvedimenti previsti dal Ddl**

*Obiettivo del Ddl è quello di "fornire una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento".*

**Art. 3 – Codice identificativo nazionale (Cin)**

Il Ddl prevede l'obbligo per tutti i soggetti operanti nel mercato degli affitti brevi (OTA, *property managers* e proprietari) di dotarsi di un Cin, pena sanzioni.

**Art. 4 – Limitazioni delle locazioni per finalità turistiche**

Il Ddl introduce un soggiorno minimo di due notti (*minimum stay*) per i Comuni ad alta densità turistica (ca. 1.000 Comuni sui 78.882 totali).

**Art.5 – Locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale**

Il Ddl chiede il riconoscimento ufficiale della figura del *property manager* in cui si demanda all'Istat l'apertura di un Codice Ateco dedicato.

- Inoltre, il Ddl lascia libertà di azione e decisione ai Comuni e alle autorità locali.

- Già a partire dal 2022, alcuni Comuni, caratterizzati da elevati flussi turistici, avevano introdotto dei provvedimenti volti a regolare il mercato degli affitti brevi:

**Venezia**

Nel 2022, il Sindaco di Venezia ha introdotto un emendamento che assegna al Comune stesso il potere di "individuare i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve", in un'ottica di tutela del patrimonio artistico e culturale della città e delle isole.

**Firenze**

Il Comune di Firenze, a partire dal 1 giugno 2023, ha introdotto il divieto, non retroattivo, di adibire ad affitto breve ulteriori immobili ad uso residenziale. Il divieto è valido unicamente nella zona Unesco della città e non va a toccare gli immobili che, prima del 1 giugno, avevano già tale funzione.

# Gli operatori del mercato degli affitti brevi in Italia

# Gli operatori del settore degli affitti brevi

- Il mercato degli affitti brevi è **frammentato in una moltitudine di *player*** che offrono ai proprietari di immobili una **varietà di servizi di gestione**.

**Servizi offerti dagli operatori del mercato degli affitti brevi**

**Gestione OTA e annunci**
- *Photo shooting* e *staging*
- Pubblicazione di annunci su piattaforme OTA (Airbnb, Booking.com, ecc.)
- Gestione *pricing* dinamico

**Gestione ospiti**
- Assistenza *check-in* e *check-out*
- Assistenza durante il soggiorno

**Gestione prenotazioni**
- Gestione richieste dei clienti
- Gestione sincronizzata di calendari e disponibilità sulle piattaforme

**Pulizia e manutenzione**
- Pulizia al *check-in* e *check-out*
- Fornitura biancheria e kit di benvenuto
- Monitoraggio stato di salute dell'immobile e gestione interventi manutentivi

***Revenue management***
- Gestione pagamenti e incassi
- Fatturazione

**Gestione burocratica**
- Gestione vertenze con Comune e Regione
- Riscossione e versamento tassa di soggiorno
- Funzione di sostituto di imposta per la cedolare secca
- Gestione vertenze assicurative

- Le tipologie di operatore più diffuse sono i c.d. ***property manager*** e i c.d. ***revenue manager***, ma lo scenario include numerosi **operatori "ibridi"** che si occupano di diverse combinazioni dei servizi sopra riportati.

***Property Manager***

- Con il termine ***property management*** si intende l'attività di **gestione immobiliare** svolta da una società/individuo specializzato che sostituisce il proprietario nella gestione di tutte le incombenze sopra elencate, dietro corresponsione di una ***fee*** (solitamente compresa tra ca. 20 e 30%).
- Alcuni ***property manager*** operano nella formula ***"Rent-to-Rent"***: sottoscrivono col proprietario un contratto di affitto per poi subaffittare a loro volta l'immobile, occupandosi di tutti i servizi.

***Revenue Manager***

- Con il termine ***revenue management*** si fa generalmente riferimento all'attività di gestione dei servizi di: pubblicazione annunci, fatturazione, gestione incassi e gestione degli aspetti burocratici da parte di un operatore specializzato.
- Le attività di gestione delle *operations* (ad es. pulizie, *check-in*/*check-out*, manutenzioni, ecc.) rimangono in capo al proprietario dell'immobile.

# Metodologia di analisi degli operatori del settore degli affitti brevi

- Ambromobiliare ha condotto una mappatura degli operatori italiani attivi nel settore degli affitti brevi al fine di fornire una *overview* del mercato.
- L'analisi assume come perimetro di indagine gli operatori attivi nei **primi 50 comuni italiani** per numero di **presenze turistiche** negli esercizi ricettivi (alberghieri ed extra-alberghieri) per l'anno 2019 (primo anno disponibile non impattato dalla pandemia da Covid-19), fornendo prima una panoramica dei **principali operatori** e procedendo, in seguito, con una **segmentazione del mercato** per tipologia di località turistica (**città**, località di **mare**, di **montagna** e **termali** e di **lago**).
- I dati relativi agli operatori e agli appartamenti da essi gestiti, sono presi da **AirDNA** al 31 gennaio 2023. AirDNA mappa unicamente i dati relativi agli appartamenti presenti sulle piattaforme OTA Airbnb e/o VRBO. Pertanto, il presente studio prenderà in considerazione solo gli appartamenti gestiti dagli operatori nelle 50 località individuate e presenti su Airbnb e/o VRBO.
- Le località sono state raggruppate come segue:

**Città**

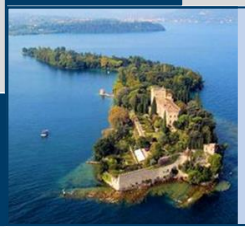
Roma, Venezia, Milano, Firenze, Napoli, Torino, Bologna, Verona, Ravenna, Genova, Pisa, Padova, Palermo, Assisi

**Località di mare**

Rimini, Cavallino-Treporti, San Michele al Tagliamento, Jesolo, Caorle, Riccione, Lignano Sabbiadoro, Cervia, Cesenatico, Sorrento, Bellaria-Igea Marina, Comacchio, Vieste, Cattolica, Castiglione della Pescaia, Grado, Chioggia, Forio, Ischia, Arzachena, San Vincenzo, Fiumicino, Orbetello

**Località di montagna e termali**

Abano Terme, Montecatini Terme, Castelrotto, Livigno, Selva di Val Gardena, Badia, Merano



**Località di lago**

Lazise, Peschiera del Garda, Bardolino, Riva del Garda, Sirmione, Limone sul Garda

# I primi 50 comuni italiani per presenze turistiche [1]

- Di seguito si elencano i **primi 50 comuni italiani** per numero di presenze turistiche negli esercizi ricettivi (alberghieri ed extra-alberghieri) nel 2019.
- Nel 2019, i primi 50 comuni italiani hanno accolto il **41,1%** del totale dei **flussi turistici** che hanno interessato il nostro Paese.

| N° | Comune | Presenze (000) | % sul totale nazionale | N° | Comune | Presenze (000) | % sul totale nazionale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Roma | 30.980 | 7,1% | 26. | Vieste | 1.916 | 0,4% |
| 2. | Venezia | 12.949 | 3,0% | 27. | Genova | 1.906 | 0,4% |
| 3. | Milano | 12.474 | 2,9% | 28. | Pisa | 1.860 | 0,4% |
| 4. | Firenze | 10.955 | 2,5% | 29. | Cattolica | 1.848 | 0,4% |
| 5. | Rimini | 7.548 | 1,7% | 30. | Padova | 1.658 | 0,4% |
| 6. | Cavallino-Treporti | 6.269 | 1,4% | 31. | Montecatini-Terme | 1.630 | 0,4% |
| 7. | San Michele al Tagliamento | 5.851 | 1,3% | 32. | Palermo | 1.594 | 0,4% |
| 8. | Jesolo | 5.439 | 1,2% | 33. | Riva del Garda | 1.590 | 0,4% |
| 9. | Caorle | 4.319 | 1,0% | 34. | Castelrotto | 1.584 | 0,4% |
| 10. | Napoli | 3.766 | 0,9% | 35. | Castiglione della Pescaia | 1.506 | 0,3% |
| 11. | Riccione | 3.632 | 0,8% | 36. | Grado | 1.398 | 0,3% |
| 12. | Torino | 3.626 | 0,8% | 37. | Chioggia | 1.376 | 0,3% |
| 13. | Lazise | 3.606 | 0,8% | 38. | Livigno | 1.337 | 0,3% |
| 14. | Lignano Sabbiadoro | 3.495 | 0,8% | 39. | Forio | 1.296 | 0,3% |
| 15. | Cervia | 3.469 | 0,8% | 40. | Selva di Val Gardena | 1.294 | 0,3% |
| 16. | Cesenatico | 3.403 | 0,8% | 41. | Ischia | 1.237 | 0,3% |
| 17. | Bologna | 3.188 | 0,7% | 42. | Sirmione | 1.209 | 0,3% |
| 18. | Sorrento | 2.757 | 0,6% | 43. | Arzachena | 1.209 | 0,3% |
| 19. | Verona | 2.742 | 0,6% | 44. | San Vincenzo | 1.199 | 0,3% |
| 20. | Ravenna | 2.719 | 0,6% | 45. | Fiumicino | 1.181 | 0,3% |
| 21. | Peschiera del Garda | 2.380 | 0,5% | 46. | Badia | 1.178 | 0,3% |
| 22. | Bellaria-Igea Marina | 2.216 | 0,5% | 47. | Limone sul Garda | 1.168 | 0,3% |
| 23. | Bardolino | 2.102 | 0,5% | 48. | Orbetello | 1.166 | 0,3% |
| 24. | Comacchio | 1.998 | 0,5% | 49. | Merano | 1.149 | 0,3% |
| 25. | Abano Terme | 1.987 | 0,5% | 50. | Assisi | 1.147 | 0,3% |
| | | | | | **TOTALE** | **179.508** | **41,1%** |
| | | | | | **TOTALE ITALIA** | **436.739** | **100,0%** |

[1] Istat, Annuario statistico italiano 2020 - Turismo, Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi, 2020.

# I principali operatori nel settore degli affitti brevi (1/3)

**Primi 50 comuni italiani per presenze turistiche**

| N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] | N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | bookiply | 605 | Livigno, Arzachena, San Michele al Tagliamento, Castelrotto, Merano | 6. | iFlat.it | 248 | Roma, Palermo, Castelrotto |
| 2. | Wonderful Italy | 545 | Genova, Bologna, Palermo, Torino, Napoli | 7. | your.rentals | 236 | Roma, Lignano Sabbiadoro, Caorle, Cesenatico, Palermo |
| 3. | CleanBnB | 544 | Torino, Roma, Milano, Firenze, Pisa | 8. | Beahost Rentals | 219 | Caorle, San Michele al Tagliamento, Grado |
| 4. | italianway | 500 | Milano | 9. | NOVASOL | 218 | San Michele al Tagliamento, Comacchio, Genova, Vieste, Arzachena |
| 5. | interhome | 262 | San Michele al Tagliamento, Lignano Sabbiadoro, Lazise, Sirmione, San Vincenzo | 10. | ALTIDO | 195 | Milano, Genova, Pisa |

[1] AirDNA, estrazione dati al 31 gennaio 2023. Il numero di appartamenti indicato è circoscritto alle località incluse nel perimetro oggetto di studio e presenti su Airbnb e VRBO.
[2] Prime 5 location per numero di immobili nel segmento oggetto di studio.

# I principali operatori nel settore degli affitti brevi (2/3)

**Città**

| N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] |
|---|---|---|---|
| 1. | CleanBnB | 544 | Torino, Roma, Milano, Firenze, Pisa |
| 2. | Wonderful Italy | 525 | Napoli, Genova, Bologna, Palermo, Torino |
| 3. | italianway | 500 | Milano |
| 4. | iFlat.it | 247 | Roma, Palermo |
| 5. | ALTIDO | 195 | Milano, Genova, Pisa |

**Località di mare**

| N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] |
|---|---|---|---|
| 1. | Beahost Rentals | 219 | Caorle, San Michele al Tagliamento, Grado |
| 2. | ITALIA Agenzia Immobiliare | 195 | San Michele al Tagliamento |
| 3. | bookiply | 188 | Arzachena, San Michele al Tagliamento, Chioggia, Jesolo, San Vincenzo |
| 4. | NOVASOL | 175 | San Michele al Tagliamento, Comacchio, Arzachena, Vieste, Forio |
| 5. | interhome | 174 | San Michele al Tagliamento, Arzachena, San Vincenzo, Castiglione della Pescaia, Ischia |

[1] AirDNA, estrazione dati al 31 gennaio 2023. Il numero di appartamenti indicato è circoscritto alle città e località di mare incluse nel perimetro oggetto di studio e presenti su Airbnb e VRBO.
[2] Prime 5 location per numero di immobili nel segmento oggetto di studio.

# I principali operatori nel settore degli affitti brevi (3/3)

**Località di montagna e termali**

| N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] |
|---|---|---|---|
| 1. | bookiply | 373 | Livigno, Castelrotto, Merano, Selva di Val Gardena, Badia |
| 2. | HappyHolidayHomes | 73 | Livigno |
| 3. | apartment 4.holiday | 56 | Castelrotto, Selva di Val Gardena |
| 4. | belvilla | 27 | Livigno |
| 5. | interhome | 16 | Livigno, Castelrotto, Selva di Val Gardena, Merano, Montecatini Terme |

**Laghi**

| N. | Società | N. appartam.[1] | Location principali[1,2] |
|---|---|---|---|
| 1. | HappyHolidayHomes | 86 | Riva del Grada, Peschiera del Garda, Sirmione |
| 2. | interhome | 60 | Lazise, Sirmione, Peschiera del Garda, Bardolino, Limone sul Garda |
| 3. | bookiply | 44 | Riva del Garda, Bardolino, Peschiera del Garda, Lazise, Limone sul Garda |
| 4. | MYGARDAHOLIDAY Holiday Homes | 39 | Sirmione, Peschiera del Garda |
| 5. | belvilla | 29 | Lazise, Bardolino |

[1] AirDNA, estrazione dati al 31 gennaio 2023. Il numero di appartamenti indicato è circoscritto alle località di montagna e termali e di lago incluse nel perimetro oggetto di studio e presenti su Airbnb e VRBO.
[2] Prime 5 location per numero di immobili nel segmento oggetto di studio.

# Conclusioni

- L'analisi condotta porta alla luce una *proxy* del panorama italiano degli operatori attivi nel mercato degli affitti brevi, caratterizzato da una forte **frammentazione** dei *player* del settore.

**17,2 mln**[1]

Appartamenti potenzialmente dedicabili all'attività di *short rent*

**700 mila**[2]

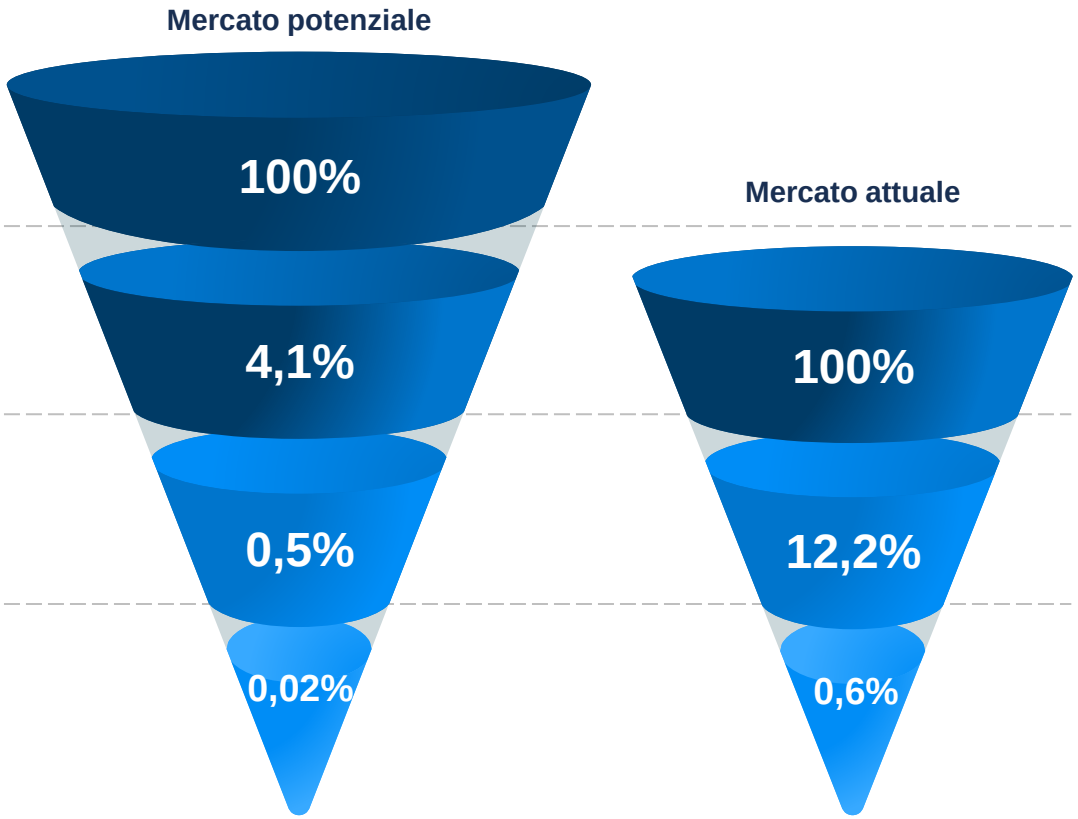
Appartamenti attualmente adibiti ad affitto breve

**85.518**[3]

Appartamenti in affitto breve nei primi 50 comuni italiani per flussi turistici

**4.081**

Appartamenti gestiti dai principali operatori del settore degli affitti brevi nelle prime 50 località




- Lo studio dimostra che:
  - ✓ i principali operatori del settore degli affitti brevi hanno una ***market share* poco significativa** sul totale degli appartamenti adibiti ad affitto breve (700 mila);
  - ✓ gli operatori del mercato beneficiano di **economie di scala**: l'incremento degli immobili in gestione aumenta l'assorbimento dei costi fissi, permettendo agli operatori di maggiore dimensione di beneficiare di margini più elevati;
  - ✓ vi è un **ampio mercato potenzialmente aggredibile** da parte degli operatori attivi nel settore.

[1] Agenzia delle Entrate, Statistiche Catastali 2021. // [2] FIAIP, Report Immobiliare delle Locazioni Brevi ad Uso Turistico: Stagione Invernale 2022/2023, 2022. // [3] AirDNA, estrazione dati al 08/02/2023.

# Appendice

# Descrizione dei principali operatori (1/2)

| Società | Descrizione |
|---|---|
| ALTIDO | *Property manager* nato nel 2019 dalla fusione di 4 storiche aziende, conta numerosi immobili in oltre 30 città europee e si caratterizza per i c.d. *Pop Up Hotel* (edifici residenziali locati a lungo termine durante l'anno e trasformati in strutture ricettive durante l'alta stagione). |
| apartment 4holiday | Operatore di *property management* che si occupa della gestione di appartamenti e case vacanze in Val Gardena. Oltre alla gestione, consiglia i *guest* nella scelta della casa vacanza più adatta e offre *tour* virtuali 3D delle strutture gestite grazie alla tecnologia *Matterport.* |
| Beahost Rentals | Operatore di *property management* che si occupa della gestione di affitti brevi in Italia, Spagna e Croazia. Oltre ai servizi "classici", pubblicazione annuncio, *check in*, *check out* e pulizie, offre anche servizi extra quali fotografia professionale, licenza turistica e manutenzione. |
| belvilla | Uno dei maggiori protagonisti europei nell'offerta di case vacanza. In Italia la sua offerta include numerosi immobili siti in varie regioni, tra le quali Umbria, Veneto, Toscana, Lombardia, Marche, Sicilia. |
| bookiply | Società che offre ai proprietari di case vacanza una piattaforma intuitiva per la gestione e la pubblicizzazione delle proprietà sui maggiori portali dedicati. |
| CleanBnB | Operatore di *property management* che si occupa della gestione di affitti brevi di appartamenti, ville, case vacanza e residence, principalmente in città. |
| HappyHolidayHomes | Network di *property manager* con uffici sparsi per l'Europa. Si occupa della gestione di affitti brevi a 360 gradi. |
| iFlat.it | Property manager nato nel 2014, si occupa della gestione di affitti a breve e a medio termine, principalmente a Roma. Garantisce la pubblicizzazione dell'immobile su oltre 20 portali web. |
| interhome | *Property manager* europeo specialista nelle gestione dell'affitto breve di case vacanza e appartamenti. In Italia gestisce numerosi immobili sparsi in varie regioni, tra le quali Puglia, Emilia-Romagna, Veneto, Toscana, Lombardia, Sardegna. |

Fonte: *companies' websites.*

# Descrizione dei principali operatori (2/2)

| Società | Descrizione |
|---|---|
| ITALIA Agenzia Immobiliare | Agenzia Immobiliare che si occupa della compravendita e dell'affitto di appartamenti, case vacanza, bungalow e ville siti nella zona di San Michele al Tagliamento. |
| italianway | *Network* di *property manager* (*franchisee* e *partner*) e immobili *online*. Mediante il "progetto partner" la società mette a disposizione il proprio know-how con l'obiettivo di fornire un elevato standard qualitativo degli appartamenti e nella cura dell'ospite. |
| MYGARDAHOLIDAY Holiday Homes | Società specializzata nella vendita e nella gestione di immobili turistici sul lago di Garda. Offre un servizio di consulenza nella scelta dell'immobile nel quale investire e si occupa della gestione a 360 gradi. |
| NOVASOL | Nata nel 1968 in Norvegia, oggi è la principale società di *property management* nel nord Europa. Presente in oltre 22 paesi, gestisce numerose ville, appartamenti e case vacanza in Italia. |
| Wonderful Italy | *Network* di *property manager* che oltre alla gestione di affitti brevi, offre anche esperienze. E' sostenuta da Oltre Impact, primo fondo italiano che investe in società a forte impatto sociale. |
| your.rentals | Società fondata in Danimarca nel 2016, offre ai gestori di proprietà in affitto a breve termine, privati e piccole imprese, un'unica piattaforma per la gestione del marketing, delle prenotazioni, delle operazioni e dei pagamenti. |

Fonte: *companies' websites.*

AMBROMOBILIARE

**Ambromobiliare S.p.A**

Corso Venezia, 16 – 20121 Milano – **t.** +39 02 873 990 69 r.a. – **f.** +39 02 873 990 81
www.ambromobiliare.it - direzione@ambromobiliare.it