

MERCATO IMMOBILIARE BED & BREAKFAST

DOVE, COME E ... QUANTO

Negli ultimi anni il B&B è stato scelto da numerosi turisti per soggiornare durante le vacanze e non solo. Secondo l'ultimo dato pubblicato dall'Istat il numero dei B&B in Italia si mantiene sulle 25.000 unità e dal report 2016 realizzato dal portale "Bed and Breakfast" è emerso che chi apre un B&B lo fa tanto per "incrementare le entrate familiari", quanto per pura passione e per il piacere di accogliere ospiti da tutto il mondo. Si afferma come diversi disoccupati siano riusciti ad affrontare il periodo di crisi mettendo a reddito una proprietà, altri hanno abbandonato il loro lavoro e iniziato ad intraprendere l'attività di Bed and Breakfast per rimanere più vicino a figli o genitori.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato questo mercato in alcune delle principali città italiane.

ROMA

Nella capitale c'è chi investe nell'immobiliare ricercando degli immobili da poter adibire a B&B. Si prediligono le soluzioni da ristrutturare per poterle personalizzare in base alla camere da ricavare. Via Cassiodoro, via Tacito e via Cavour sono le zone maggiormente apprezzate dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino. Le quotazioni per una soluzione da ristrutturare sono di 6000-7000 € al mq. Interessa anche la zona di San Giovanni in Laterano dove si sono realizzate sia compravendite di immobili da destinare a casa vacanza sia di B&B, dal momento che la zona sorge a ridosso del Colosseo e si presta ad affitti turistici. Con la finalità di investimento si scelgono prevalentemente bilocali e trilocali (un trilocale si affitta intorno a 700-900 € al mese). Un bilocale si affitta intorno a 100-120 € al giorno.

NAPOLI

Chi vuole avviare un'attività con finalità turistico ricettive nel capoluogo campano ricerca trilocali e quattro locali per lo più in centro, dove un lieve aumento dei valori ha interessato la zona del Duomo. Anche in zona via Toledo e quartieri spagnoli la domanda è molto vivace in questa prima parte del 2016. Ad alimentarla sia acquirenti di prima casa e sia coloro che vogliono avviare attività di B&B. Chi compra per realizzare un B&B si focalizza in genere su tipologie ampie completamente da ristrutturare: la spesa minima parte da 200-230 mila €. Altra zona che registra una domanda di immobili in affitto per questo tipo di attività è Montesanto, dove si trovano sia soluzioni eterogenee: da quelle medio signorili, alle abitazioni popolari, alle tipologie più recenti.

BARI

Nel capoluogo pugliese è Il Borgo Antico ad essere scelto da coloro che effettuano un investimento, anche allo scopo di avviare un B&B, che talvolta proviene da genitori che acquistano per garantire una rendita ai propri figli: per questa finalità il budget oscilla tra 80 e 100 mila € e viene impiegato su case cielo-terra di tre piani da ristrutturare.

VERONA

Attivo il mercato immobiliare nel Centro storico della città. La domanda proviene sia da coloro che cercano l'abitazione principale sia da investitori intenzionati a mettere a reddito oppure ad avviare attività di B&B e affittacamere. Con questa finalità ci si orienta prevalentemente su soluzioni ubicate nei pressi delle location più interessanti dal punto di vista turistico, soprattutto piazza Duomo e piazza Erbe. Si riscontrano difficoltà per gli immobili dalla metratura superiore a 180 mq.

FIRENZE

Nel primo semestre dell'anno nell'area centrale della città, in particolare in zona Centro-Santa Croce, la domanda è in crescita grazie alle richieste di acquisto da parte di *investitori in cerca di abitazioni da adibire ad affittacamere e B&B*. Si desiderano metrature comprese tra 50 e 70 mq, con una o due camere da letto e dal valore compreso mediamente tra 200 e 300 mila €. L'affitto giornaliero a turisti è mediamente di 130-150 € per quanto riguarda un bilocale (una camera da letto, soggiorno e angolo cottura). I rendimenti sono alti, anche perché si riesce ad affittare per circa l'80% dei giorni dell'anno. Nella macroarea Poggio Imperiale-Bandino sul mercato delle locazioni si registra una bassa offerta di immobili in affitto (dal momento che molti proprietari si stanno indirizzando all'affitto di casa vacanza o B&B soprattutto nelle zone più vicine alle aree centrali) ed una domanda elevata, grazie anche alla presenza della Scuola Americana.

TORINO

Nella città della Mole, in particolare nell'area Collina, sta crescendo il mercato degli investitori, che si divide tra coloro che acquistano bilocali in città da affittare e chi si orienta in collina dove può trovare tipologie con ampio terreno, grandi ville o rustici da ristrutturare, per avviare B&B o affittacamere. Piace sempre l'area compresa tra via Crimea, piazza della Gran Madre di Dio e piazza Hermada: l'edilizia consiste in piccoli condomini, palazzine e case indipendenti quasi tutte d'epoca, i prezzi medi oscillano tra 3500 e 4000 € al mq, arrivano 4500 € al mq per le abitazioni particolarmente prestigiose e raggiungono top prices di almeno 5000 € al mq nelle vie Crimea, Moncalvo e Bezzeca. Grazie ai facili collegamenti verso il centro della città e alla sua panoramicità, è apprezzata anche Lomellina-Borgo Po, che si sviluppa nella fascia pre-collinare e ospita tipologie di primi anni del '900 che hanno prezzi medi di 3500 € al mq.