

Affitti Canoni quasi raddoppiati nella settimana del mobile. Ecco vie e zone dove gli immobili rendono di più

MIRACOLO DESIGN WEEK

LE ZONE PIÙ CARE A MILANO NELLA DESIGN WEEK

	Canoni medi a settimana (€)	Canoni medi design week (€)	Differenza % fra i canoni	VACANCY %
BRERA				
◆ Foro Buonaparte	1.200	1.600	33,3%	4,2
◆ Via Pontaccio	910	1.500	64,8%	5,5
◆ Via Solferino	750	1.400	86,7%	4,3
◆ Via della Moscova	770	1.350	75,3%	4,3
◆ Via San Marco	950	1.300	36,8%	4,9
◆ Via Palermo	630	1.250	98,4%	5,2
TORTONA				
◆ Via Tortona	650	1.500	130,8%	2,8
◆ Via Stendhal	490	1.400	185,7%	3,5
◆ Via Savona	730	1.400	91,8%	2,5
◆ Vie Bergognone	770	1.350	75,3%	4,5
◆ Via Solari	700	1.050	50,0%	3,2
◆ Via Voghera	650	900	38,5%	1,8
◆ Via Bugatti	560	840	50,0%	2,6
◆ Via Novi	490	840	71,4%	3,2
◆ Via Forcella	420	770	83,3%	2,8
GARIBALDI/PORTA VOLTA				
◆ Corso Garibaldi	950	1.400	47,4%	4,9
◆ Via Marsala	720	1.350	87,5%	2,1
◆ Via Volta	630	1.100	74,6%	3,6
◆ Viale F. Crispi	450	1.100	144,4%	5,2
◆ Via Varese	560	1.050	87,5%	4,4
◆ Via Maroncelli	420	1.050	150,0%	3,5

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

 di **Tancredi Cerne**

Prezzi pazzi a Milano per la settimana del mobile. Durante la kermesse meneghina più importante dell'anno, che attira in città quasi mezzo milione di visitatori, gli appartamenti in affitto fanno il tutto esaurito. Da Brera a Tortona, da Lambrate a Porta Romana, ogni angolo della città richiama l'interesse dei visitatori allettati da eventi, cocktail, vernissage e feste organizzate dalle maison del design. «Solo fino a due o tre anni fa alcune selezionate zone di Milano, tipicamente

legate all'industria del mobile, venivano interessate dal boom degli affitti brevi legati al Salone», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di **AbitareCo**. «Il successo degli eventi legati al Fuori Salone, disseminati ormai in tutta la città, hanno fatto crescere l'interesse dei visitatori praticamente per tutti i quartieri di Milano tra cui spiccano Porta Romana, Lambrate, Repubblica e Porta Venezia. In queste aree risulta sempre più difficile trovare una sistemazione a prezzi ragionevoli nella settimana del Mobile». Secondo le rilevazioni di **AbitareCo**, infatti, nella sei giorni

del design gli affitti di appartamenti a Milano arrivano a crescere, in media, del 70% rispetto al resto dell'anno con punte che possono toccare il 200% in via Ventura o in via Stendhal. E così, per un bilocale con quattro posti letto si possono spendere anche 1.500-1.600 euro per una sola settimana. Di qui la corsa dei proprietari di seconde case a sfruttare questo momento d'oro per capitalizzare il più possibile il proprio immobile. Ma quali sono i tagli più richiesti dai visitatori? E come fare per agevolare l'incontro

(continua a pag. 60)

Affitti

(segue da pag. 59)

tra domanda e offerta? «La formula più richiesta è certamente quella del bilocale, adatto a soddisfare le esigenze di famiglie, lavoratori e studenti», continua Ghisolfi secondo cui la grande maggioranza delle prenotazioni (95% del totale) avviene oggi attraverso i portali specializzati: da Airbnb a Booking.com, a Homeaway e Halldis, fino ad arrivare ai siti internet focalizzati sugli affitti a breve termine in città come Milano Short Term Rent, MilanInFlat o Milano Short Rent. Allargando l'analisi dalla settimana del design all'intero anno, tuttavia, si scopre che l'affitto breve è in grado di garantire un premio economico non soltanto nei periodi di punta ma durante tutti i 12

mesi. «La redditività media del breve periodo calcolata su tutto l'anno a Milano si attesta oggi intorno al 6-6,50% lordo con un beneficio di almeno un punto e mezzo percentuale rispetto all'affitto tradizionale di lungo periodo», aggiunge Ghisolfi. Questo vuol dire che ipotizzando un investimento di 200 mila euro per acquistare un bilocale, la locazione di breve durata permette di incassare a fine anno un canone superiore di 2-3 mila euro se confrontato con una locazione tradizionale. Ma ogni cosa ha i suoi costi. Che in questo caso si traducono in spese di pulizia, utenze, spese condominiali e gestione della consegna e riconsegna dell'appartamento. Senza contare la commissione versata al portale internet in grado di trovare locatari per il proprio appartamento. «Questo genere di spesa molto spesso si paga solo una

volta», ammette Ghisolfi. «Al di là dei turisti, infatti, gli ospiti delle locazioni di breve periodo di solito sono abituarini. Questo vuol dire che, se si trovano bene in una casa, tendono a fidelizzarsi creando un rapporto diretto con il proprietario. Fattore che si traduce in un risparmio considerevole sulla fee da corrispondere all'intermediario che oscilla normalmente tra il 5 e il 15% del valore della locazione». A questi valori si devono poi aggiungere le tasse che in entrambi i casi (affitti brevi e locazioni di lungo periodo) non vanno oltre il 21% del canone corrisposto sfruttando il beneficio della cedolare secca.

Al di là del Salone del mobile, sono numerosi, tuttavia, gli eventi che richiamano a Milano migliaia e migliaia di visitatori. Si va dalle fashion week organizzate durante tutto l'anno, a Food City, Piano City e Arch week a maggio. Ma anche la Photo

week di giugno, la Movie week di settembre in concomitanza con il Milano Film Festival. Per finire con la Fall Design Week di ottobre, Book City a novembre e un'intera settimana di concerti e incontri musicali (Music Week) prima della fine dell'anno. Senza contare i numerosi eventi fieristici che convogliano in città frotte di uomini d'affari da tutto il mondo, tendenza che sembra riguardare non soltanto Milano ma le principali città d'arte italiane. La formula degli affitti brevi si è già imposta in tutte le maggiori città, con punte registrate in occasione di eventi destinati a vivacizzare ancor di più il flusso turistico. È questo il caso, per esempio, di Venezia in occasione del carnevale, del festival del cinema o della Biennale. O di Roma durante eventi religiosi legati al Vaticano, capaci di convogliare sulla Capitale centinaia di migliaia di pellegrini. (riproduzione riservata)

LE ALTRE ZONE INTERESSATE DALLA SEI GIORNI DEL MOBILE

Canoni Riferiti ad appartamenti arredati di 40/60 mq

	Canoni medi a settimana (€)	Canoni medi design week (€)	Differenza % fra i canoni	VACANCY %
PORTA ROMANA				
◆ Via Spartaco	560	1.400	150,0%	2,4
◆ Viale Monte Nero	450	1.200	166,7%	3,2
◆ Via Anfossi	420	1.100	161,9%	2,6
ISOLA				
◆ Via Alserio	560	1.100	96,4%	6,3
◆ Via Pastrengo	400	1.050	162,5%	6,8
◆ Via Dal Verme	420	950	126,2%	7,3
◆ Via Borsieri	490	950	93,9%	7,7
◆ Via della Pergola	420	900	114,3%	6,6
LAMBRATE				
◆ Via Ventura	360	1.100	205,6%	5,2
◆ Via Conte Rosso	350	900	157,1%	5,8
◆ Via Sbodio	340	850	150,0%	6,5
◆ Via Oslavia	330	750	127,3%	6,3
◆ Via Massimiano	320	650	103,1%	4,7

Fonte: Centro Studi **AbitareCo**

GRAFICA MF MILANO FINANZA