

QUANTO PUÒ RENDERE IL TUO IMMOBILE IN AFFITTO BREVE?

25 fattori da valutare prima di trasformare
una casa in affitto breve

*Una checklist pratica per proprietari che vogliono
prendere una decisione con maggiore consapevolezza.*

Prima di iniziare

Un immobile non è semplicemente “adatto” o “non adatto” agli affitti brevi. Due appartamenti apparentemente simili possono avere risultati molto diversi.

La posizione, la distribuzione degli spazi, il numero di posti letto, le dotazioni, il livello dell'immobile, la domanda della zona, la stagionalità e soprattutto la capacità di gestire correttamente costi e ricavi contribuiscono al risultato finale.

Per questo, prima di decidere se trasformare un immobile in affitto breve, è utile analizzarlo da più punti di vista. Abbiamo raccolto in questa guida 25 elementi che vale la pena verificare.

Importante — *Questa checklist ha finalità informative e orientative. Non rappresenta una previsione garantita dei ricavi dell'immobile. La redditività effettiva deve essere valutata considerando mercato, domanda, stagionalità, normativa, fiscalità, costi e modalità di gestione.*

1. La posizione

La posizione è uno dei primi elementi da analizzare. Non basta sapere che l'immobile si trova "a Roma": è necessario capire cosa c'è intorno all'immobile e perché un ospite dovrebbe scegliere proprio quella zona.

- ☐ Attrazioni turistiche raggiungibili facilmente
- ☐ Trasporti pubblici nelle vicinanze
- ☐ Stazioni / fermate autobus / metro
- ☐ Ristoranti e bar
- ☐ Supermercati
- ☐ Farmacie
- ☐ Servizi essenziali
- ☐ Zona percepita come sicura e piacevole

LovedHomes tip — Non valutare mai una casa soltanto dall'indirizzo. Valuta l'esperienza che quell'indirizzo permette di offrire all'ospite.

2. La domanda della zona

- ☐ Chi soggiorna normalmente in questa zona?
- ☐ Turisti?
- ☐ Famiglie?
- ☐ Coppie?
- ☐ Business traveller?
- ☐ Gruppi?
- ☐ Qual è la stagionalità?
- ☐ Ci sono eventi che generano domanda?

LovedHomes tip — Un immobile può avere una posizione ottima ma essere poco adatto al target che vuoi intercettare.

3. La metratura

La metratura da sola non determina la redditività. Conta soprattutto come vengono utilizzati gli spazi.

- ☐ Mq complessivi
- ☐ Distribuzione razionale
- ☐ Spazi comuni sufficienti
- ☐ Camere realmente utilizzabili
- ☐ Spazi di passaggio ridotti
- ☐ Possibilità di creare posti letto senza sacrificare comfort

4. Numero di camere

- ☐ Numero camere
- ☐ Dimensione delle camere

- ☐ Finestre
- ☐ Armadi
- ☐ Comodini
- ☐ Prese elettriche
- ☐ Illuminazione

LovedHomes tip — Non aggiungere posti letto a tutti i costi. Un posto letto in più non vale necessariamente più di una buona esperienza.

5. Numero di bagni

- ☐ Numero bagni
- ☐ Bagno principale
- ☐ Bagno di servizio
- ☐ Doccia / vasca
- ☐ Ventilazione
- ☐ Spazio sufficiente
- ☐ Asciugacapelli
- ☐ Superfici facili da pulire

Per gruppi e famiglie, un secondo bagno può avere un valore molto importante.

6. Posti letto

- ☐ Numero posti letto reali
- ☐ Letti confortevoli
- ☐ Materassi adeguati
- ☐ Cuscini
- ☐ Biancheria
- ☐ Possibilità di ospitare il numero dichiarato senza compromettere gli spazi

7. Ascensore e accessibilità

- ☐ Piano
- ☐ Ascensore
- ☐ Numero di scale
- ☐ Accesso semplice con bagagli
- ☐ Eventuali barriere architettoniche

LovedHomes tip — Il piano dell'appartamento è parte dell'esperienza dell'ospite e dovrebbe essere sempre comunicato in maniera trasparente.

8. Spazi esterni

- ☐ Balcone
- ☐ Terrazzo

- ☐ Giardino
- ☐ Vista
- ☐ Arredi esterni
- ☐ Illuminazione

Uno spazio esterno ben valorizzato può diventare un elemento distintivo dell'annuncio.

9. Parcheggio

- ☐ Parcheggio privato
- ☐ Garage
- ☐ Parcheggio pubblico nelle vicinanze
- ☐ Facilità di accesso in auto
- ☐ Eventuali limitazioni alla circolazione

Particolarmente importante per immobili fuori dai centri storici.

10. Aria condizionata e riscaldamento

- ☐ Aria condizionata
- ☐ Riscaldamento
- ☐ Funzionamento verificato
- ☐ Telecomandi disponibili
- ☐ Istruzioni semplici
- ☐ Impianti sottoposti a manutenzione

11. Wi-Fi

Oggi il Wi-Fi non è più un semplice optional.

- ☐ Connessione disponibile
- ☐ Velocità adeguata
- ☐ Router facilmente raggiungibile
- ☐ Password semplice da trovare
- ☐ Informazioni inserite nel welcome book

12. Cucina

- ☐ Frigorifero
- ☐ Freezer
- ☐ Forno
- ☐ Piano cottura
- ☐ Microonde
- ☐ Pentole
- ☐ Padelle
- ☐ Piatti

- ☐ Bicchieri
- ☐ Posate
- ☐ Macchina da caffè
- ☐ Bollitore
- ☐ Utensili

LovedHomes tip — L'ospite non vede una "cucina attrezzata": vede se riesce realmente a utilizzarla.

13. Lavatrice

- ☐ Lavatrice
- ☐ Istruzioni
- ☐ Detersivo
- ☐ Stendino
- ☐ Ferro da stiro
- ☐ Asse da stiro

Particolarmente importante per soggiorni medio-lunghi e famiglie.

14. Comfort delle camere

- ☐ Materassi
- ☐ Cuscini
- ☐ Tende oscuranti
- ☐ Illuminazione
- ☐ Prese vicino al letto
- ☐ Armadio
- ☐ Grucce
- ☐ Comodini
- ☐ Climatizzazione

15. Dotazioni per l'ospite

- ☐ Asciugamani
- ☐ Biancheria letto
- ☐ Carta igienica iniziale
- ☐ Sapone
- ☐ Shampoo
- ☐ Asciugacapelli
- ☐ Kit base cucina
- ☐ Informazioni utili

16. Sicurezza

Prima di pubblicare l'immobile verifica gli obblighi applicabili.

- ☐ Dispositivi richiesti dalla normativa
- ☐ Rilevatori
- ☐ Estintore se previsto
- ☐ Impianti verificati
- ☐ Numeri di emergenza disponibili
- ☐ Informazioni per gli ospiti

Gli obblighi possono variare in base alla tipologia di immobile e alla normativa nazionale e locale.

17. Documentazione

- ☐ Verifica della destinazione e utilizzabilità dell'immobile
- ☐ Verifica degli adempimenti applicabili
- ☐ Registrazioni richieste
- ☐ Codici identificativi richiesti
- ☐ Comunicazioni previste
- ☐ Adempimenti statistici, ove applicabili
- ☐ Imposta di soggiorno, ove applicabile

LovedHomes tip — La parte burocratica non dovrebbe essere affrontata dopo aver pubblicato l'annuncio.

18. Costi operativi

Questo è uno dei punti più importanti. Calcola:

- ☐ Pulizie
- ☐ Biancheria
- ☐ Utenze
- ☐ Internet
- ☐ Manutenzione
- ☐ Commissioni piattaforme
- ☐ Property management
- ☐ Consumabili
- ☐ Piccole sostituzioni
- ☐ Eventuali costi fiscali

LovedHomes tip — Il fatturato non è il guadagno.

19. Stagionalità

Non considerare solamente il prezzo medio. Chiediti:

- ☐ Quali sono i mesi più richiesti?
- ☐ Quali sono i mesi più deboli?
- ☐ Ci sono eventi?
- ☐ Festività?
- ☐ Alta stagione?

☐ Bassa stagione?

Un buon piano tariffario deve adattarsi alla domanda.

20. Prezzo medio

Confronta immobili realmente comparabili: zona + posti letto + camere + qualità + dotazioni + recensioni + periodo.

LovedHomes tip — Il prezzo del concorrente più economico non è automaticamente il prezzo giusto per il tuo immobile.

21. Fotografie

- ☐ Foto professionali
- ☐ Luce naturale
- ☐ Inquadrature corrette
- ☐ Camera da letto valorizzata
- ☐ Bagni
- ☐ Cucina
- ☐ Spazi esterni
- ☐ Dettagli distintivi
- ☐ Pianta / planimetria se utile

22. Annuncio

- ☐ Titolo efficace
- ☐ Descrizione chiara
- ☐ Numero ospiti corretto
- ☐ Camere indicate correttamente
- ☐ Bagni
- ☐ Piano
- ☐ Ascensore
- ☐ Regole della casa
- ☐ Check-in
- ☐ Informazioni sulla zona

LovedHomes tip — Un buon annuncio non deve sembrare migliore di quello che è. Deve far capire bene perché vale la pena sceglierlo.

23. Esperienza dell'ospite

Prima ancora di pubblicare:

- ☐ Come arriverà l'ospite?
- ☐ Come entrerà?
- ☐ Come troverà le chiavi?

- ☐ Dove troverà il Wi-Fi?
- ☐ Come accenderà il climatizzatore?
- ☐ Cosa farà se ha un problema?
- ☐ Chi contatterà?

Se queste risposte non sono chiare per te, probabilmente non lo saranno nemmeno per l'ospite.

24. Gestione operativa

Un affitto breve non è semplicemente: pubblicare → ricevere prenotazione → incassare. Devi organizzare:

- ☐ Comunicazioni
- ☐ Check-in
- ☐ Check-out
- ☐ Pulizia
- ☐ Biancheria
- ☐ Manutenzione
- ☐ Rifornimenti
- ☐ Recensioni
- ☐ Pricing
- ☐ Assistenza ospite

LovedHomes tip — Più aumenta il numero di prenotazioni, più diventa importante avere procedure standardizzate.

25. La domanda più importante

Quanto tempo vuoi realmente dedicare alla gestione? Un immobile può essere un buon investimento ma diventare un lavoro impegnativo.

- ☐ Voglio gestirlo personalmente?
- ☐ Ho tempo per rispondere agli ospiti?
- ☐ Posso gestire check-in e check-out?
- ☐ Posso coordinare le pulizie?
- ☐ Posso occuparmi delle manutenzioni?
- ☐ Posso gestire le emergenze?
- ☐ Posso seguire pricing e piattaforme?

Se la risposta è spesso no, potrebbe essere utile valutare una gestione professionale.

E quindi... il tuo immobile è adatto?

Non esiste una risposta universale. Un immobile può avere ottima posizione e caratteristiche mediocri, oppure una posizione meno turistica e caratteristiche molto interessanti. Il vero potenziale nasce dall'insieme.

Vuoi fare un passo in più?

Se stai valutando concretamente di mettere il tuo immobile in affitto breve, LovedHomes può effettuare una prima valutazione preliminare sulla base delle caratteristiche dell'immobile, della posizione e del mercato di riferimento.

RICHIEDI LA TUA VALUTAZIONE GRATUITA →

Chi siamo

LovedHomes — Property Management dal 2017

LovedHomes nasce a Roma nel 2017 con l'obiettivo di offrire ai proprietari una gestione professionale degli immobili destinati agli affitti brevi.

Oggi gestiamo oltre 50 immobili e ci occupiamo quotidianamente degli aspetti che fanno parte della gestione: dall'organizzazione operativa alla relazione con gli ospiti, dalla pulizia alla manutenzione, fino alla distribuzione e alla valorizzazione degli immobili.

Questa guida nasce dalla nostra esperienza sul campo. Non dalla teoria.

www.lovedhomes.it