



Il profilo degli host delle locazioni turistiche a Firenze

NELLA COMUNITÀ MY GUEST FRIEND

L'indagine è stata realizzata da Side Note Scc
mail: info@side-note.it phone: 3386508630



Mygquestfriend è un'associazione di host: proprietari o gestori di locazioni turistiche, imprenditori della ricettività extralberghiera. L'associazione è stata costituita per formare e informare i soci, rappresentarli nelle sedi istituzionali locali e nazionali, per promuovere le semplificazioni normative e le procedure digitali.

L'indagine è stata realizzata nel mese di Aprile del 2024

Il report è stato realizzato distinguendo l'attività in forma NON imprenditoriale (meno di 4 appartamenti) e quella imprenditoriale (5 appartamenti o più) ai sensi della L. 30 dicembre 2020, n. 178 art. 1 c. 595

595. Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione

Profilo degli host delle locazioni turistiche a Firenze

Profilo degli host delle locazioni turistiche a Firenze

SideNote



Il report realizzato ad aprile 2024 da Side Note Scc per l'associazione My Guest Friend ci restituisce una fotografia molto interessante di chi sono oggi gli host delle locazioni turistiche a Firenze — cioè quelle persone che affittano appartamenti a turisti, dentro e fuori dal centro storico, in modo più o meno professionale. La rilevazione è stata fatta con un questionario on line composto da 23 domande, veicolato attraverso gruppi Facebook e gruppi WhatsApp di host.

Prima di tutto, My Guest Friend è un'associazione che riunisce proprio questi proprietari o gestori di case vacanza e appartamenti brevi, con l'obiettivo di rappresentarli, supportarli e aiutarli a orientarsi tra burocrazia, normative e gestione quotidiana delle attività.

Questa indagine nasce per capire meglio chi sono questi host, come lavorano, che tipo di immobili gestiscono, e soprattutto quali sono le differenze tra chi lo fa in modo saltuario o familiare e chi invece ha trasformato questa attività in un vero e proprio lavoro imprenditoriale.

Chi sono gli host a Firenze

Il primo dato importante è che la grande maggioranza — circa il 70% — gestisce pochi appartamenti, fino a un massimo di quattro. Solo il 30% ha un'attività più strutturata, con cinque o più appartamenti, e rientra quindi nella categoria degli host professionali.

Non a caso, i piccoli gestori spesso sono anche i proprietari degli appartamenti che affittano: ben il 94% gestisce case di famiglia, ex residenze proprie o di parenti, oppure immobili acquistati per investimento ma senza una vera struttura imprenditoriale dietro.

Chi invece gestisce più appartamenti (i cosiddetti property manager) lavora molto spesso per conto terzi: fino al 75% delle case gestite in questo modo non sono di loro proprietà, ma di altri investitori o proprietari che affidano loro la gestione.

Come lavorano gli host

La differenza tra chi ha pochi appartamenti e chi ne ha tanti si vede anche molto chiaramente nel modo di lavorare.

I piccoli host fanno quasi tutto da soli o con l'aiuto dei familiari: dal check-in degli ospiti alla pulizia, dalla gestione della biancheria alla comunicazione sui social. L'idea è quella di ottimizzare i costi, ma anche di offrire un'accoglienza molto personale e diretta.

Chi gestisce tante strutture, invece, si affida più spesso a servizi esterni: imprese di pulizia, fornitori di biancheria, collaboratori per la gestione dei canali di prenotazione online e per il check-in automatizzato. È un lavoro molto più organizzato, ma anche più impersonale.

L'identikit del piccolo host

Un aspetto molto interessante che emerge dal report è il profilo sociale e demografico dei piccoli host.

Quasi il 70% sono donne, un dato che sottolinea anche un ruolo sociale importante di questa attività: per molte è una fonte di reddito integrativa o addirittura fondamentale. Non a caso, tra le donne host c'è una buona presenza di casalinghe, pensionate e persone disoccupate, che grazie alla gestione di appartamenti turistici trovano un modo per contribuire all'economia familiare.

Dal punto di vista dell'età, prevalgono le fasce più adulte: la maggior parte degli host ha tra i 51 e i 65 anni. Questo racconta anche di una certa maturità e radicamento nel territorio.

Interessante anche il livello di istruzione: il 60% dei piccoli host è laureato, segno che non si tratta di un'attività improvvisata o fatta senza competenze, ma anzi di persone che hanno le capacità per gestire aspetti complessi come la comunicazione con i clienti, le prenotazioni online, la fiscalità.

Perché si sceglie di affittare ai turisti

Tra i motivi principali che spingono gli host a scegliere la locazione turistica ci sono — naturalmente — le possibilità di guadagno. Tuttavia, non è tanto la ricerca di una rendita altissima a motivare gli host (come a volte si pensa), quanto piuttosto la sicurezza di avere un'entrata più flessibile, adattabile ai periodi di utilizzo personale dell'immobile o ai cicli turistici della città.

Per i piccoli host in particolare, è molto importante anche la possibilità di continuare a utilizzare l'appartamento in certi periodi dell'anno, o tenerlo a disposizione della famiglia.

L'identikit del piccolo host

Infine, un dato che colpisce è che la grande maggioranza degli host è nata a Firenze o vive in città da lungo tempo. Solo una piccola parte è costituita da "nuovi arrivati".

Questo significa che, almeno per quanto riguarda i piccoli gestori, la locazione turistica non è vista come un business da esterni o speculativo, ma come una risorsa locale, una modalità per valorizzare immobili di famiglia o integrare il reddito in un contesto economico sempre più complesso.

Per informazioni: info@side-note.it



info@myguestfriend.it

Il campione

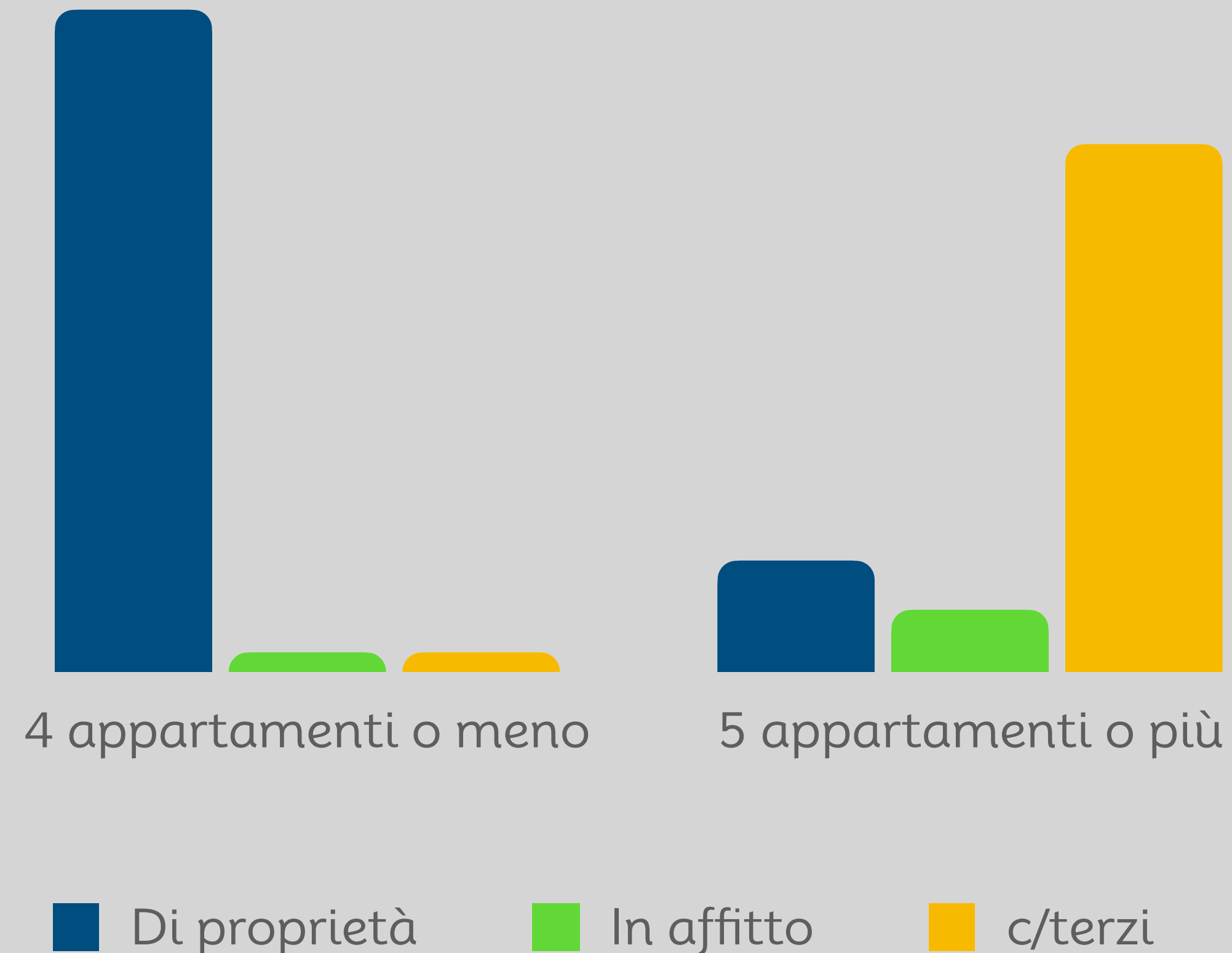


Il campione di 74 host rappresenta 140 appartamenti, il 2,5% circa dell'universo, stimato in 6.000 unità regolarmente attive.

Il 70% degli host gestisce quattro appartamenti o meno, il 30% cinque appartamenti o più.

Per gli host non professionali il rapporto è di 1,4 appartamenti per gestore. Per quelli professionali è 8,0.

Il titolo di possesso

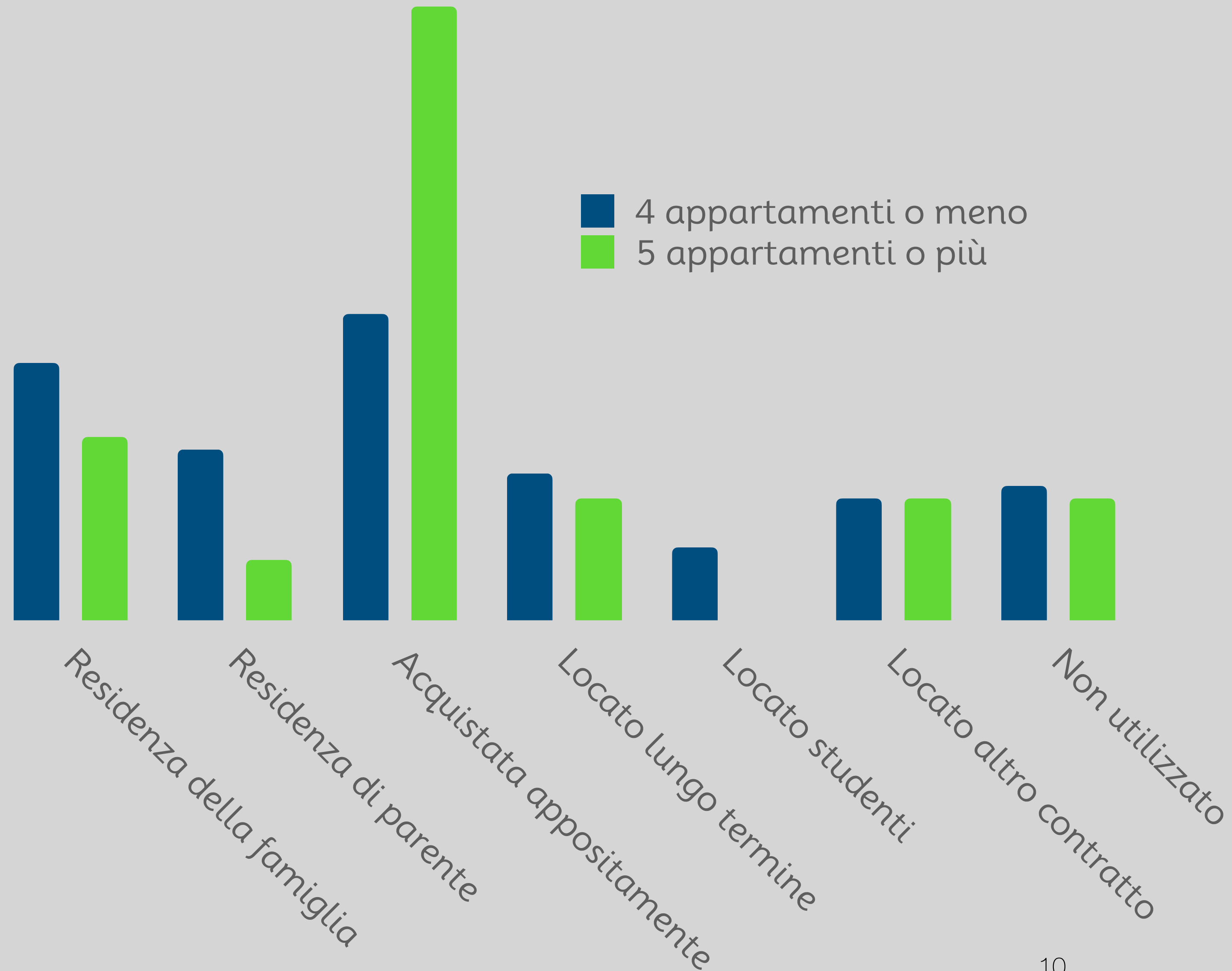


Il 94% degli appartamenti degli host non professionali, con 4 appartamenti o meno, sono di proprietà, il 3% sono gestiti conto terzi.

I valori si invertono quando ci riferiamo ad host professionali, che gestiscono per conto terzi il 75% degli appartamenti di cui dispongono.

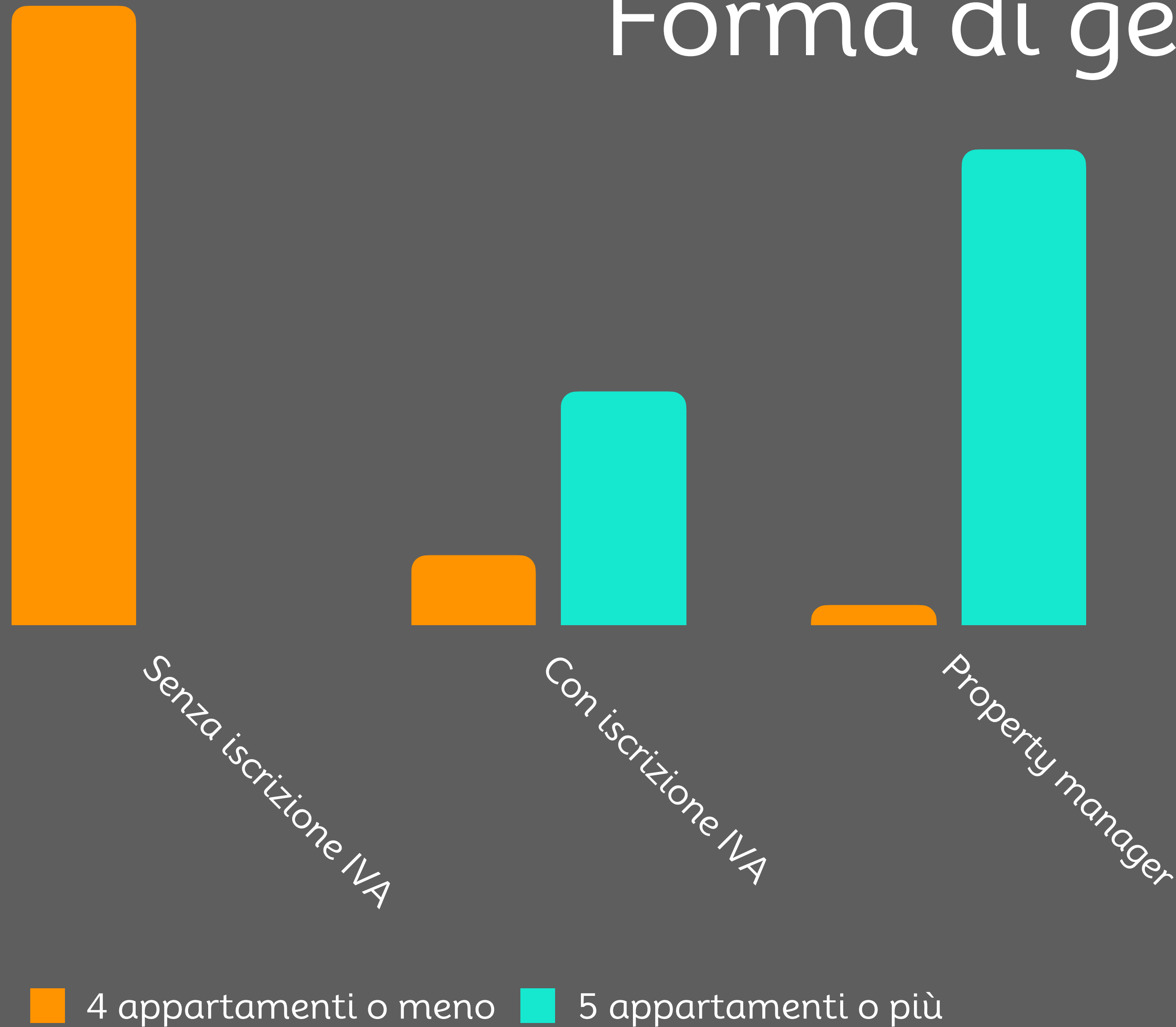
Il 7% dei gestori controlla il 30% degli appartamenti.

Utilizzo precedente



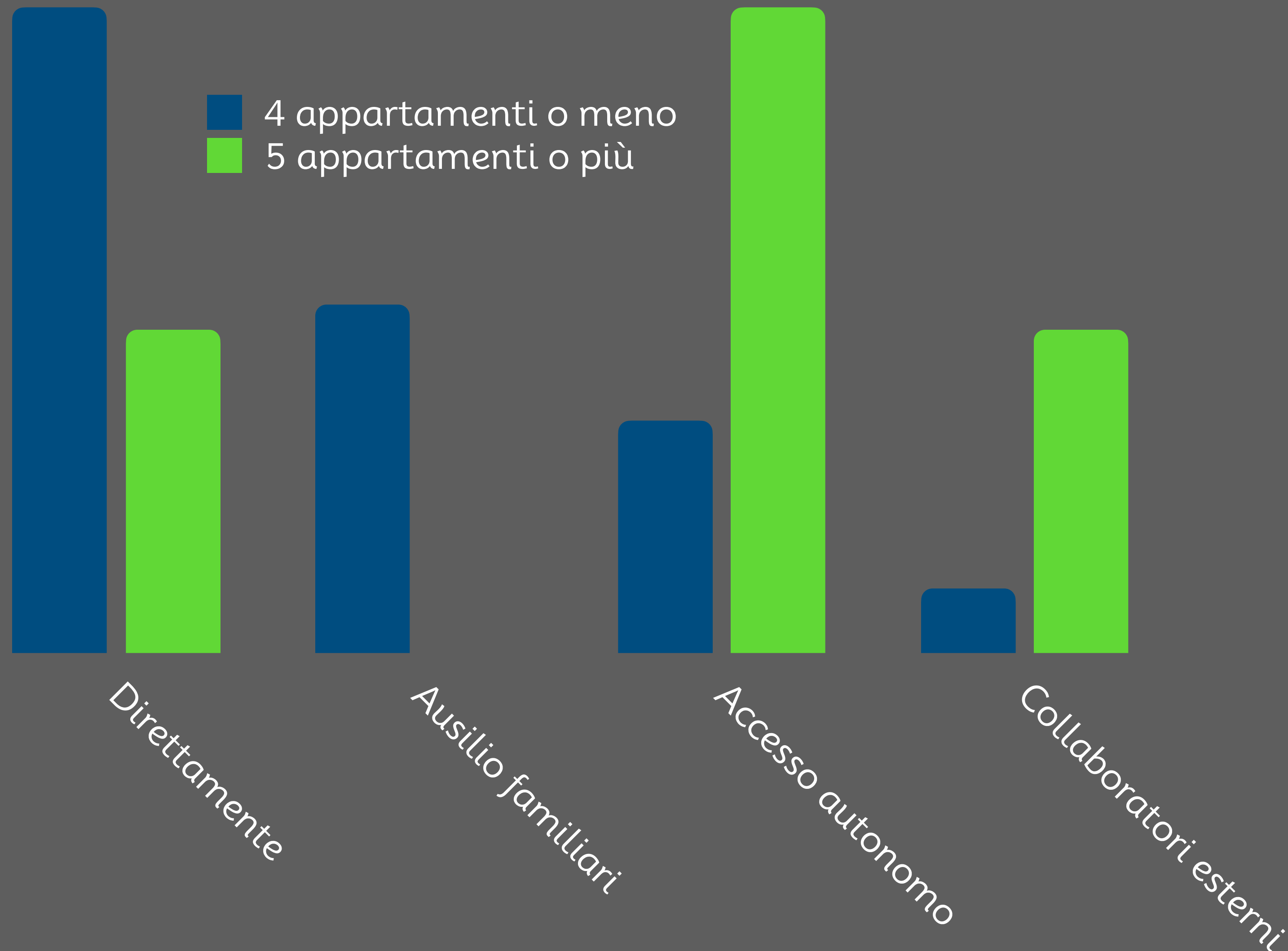
È evidente come l'acquisto per investimento sia legato alla gestione attraverso property manager, mentre le ex residenze, sia proprie sia di parenti, entrano di più nel mercato gestito direttamente.

Forma di gestione



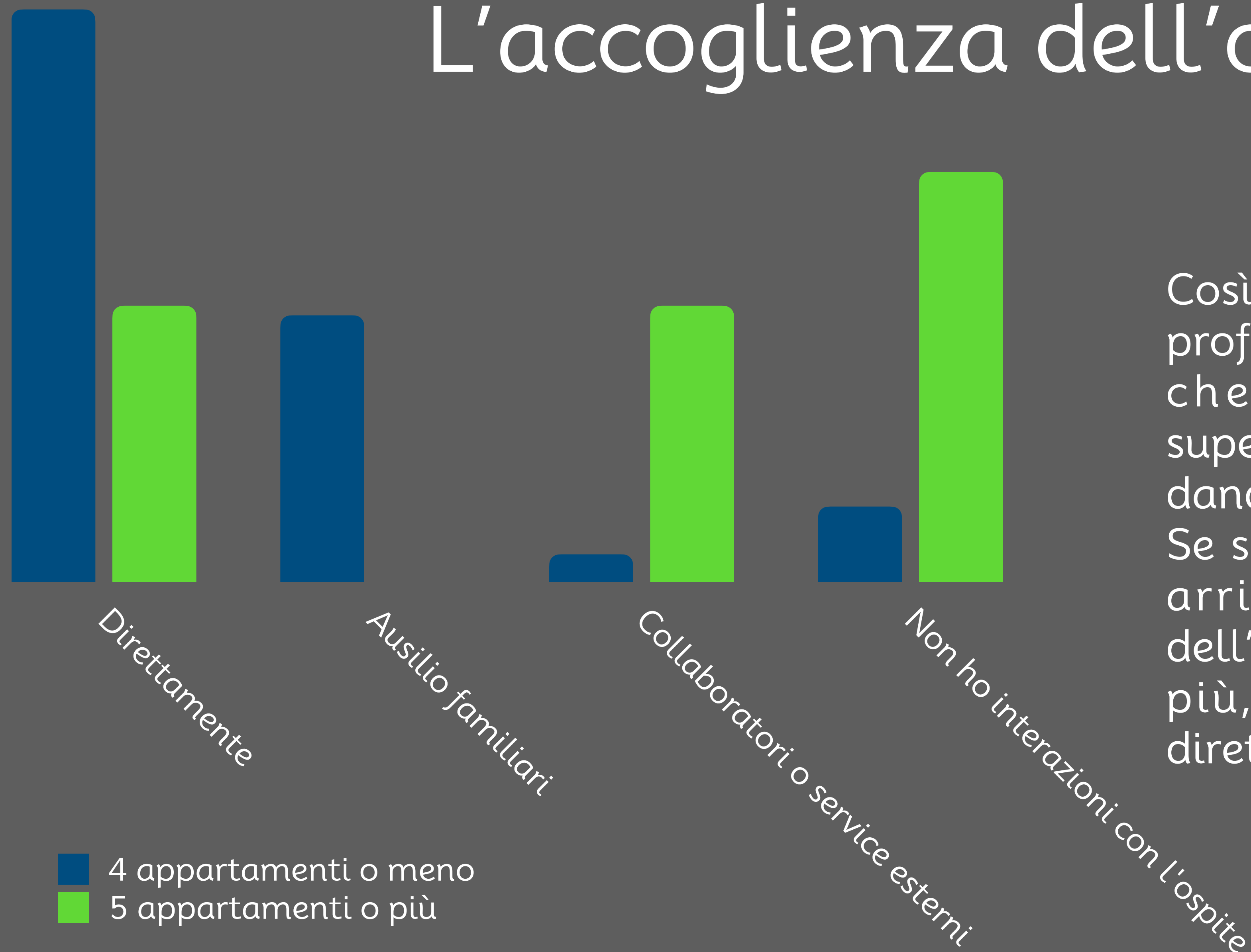
Anche se non mancano le eccezioni, l'87% di chi gestisce 4 appartamenti o meno lo fa come attività non imprenditoriale. Il 10% dello stesso gruppo, invece, opera in forma imprenditoriale

La gestione del check - in



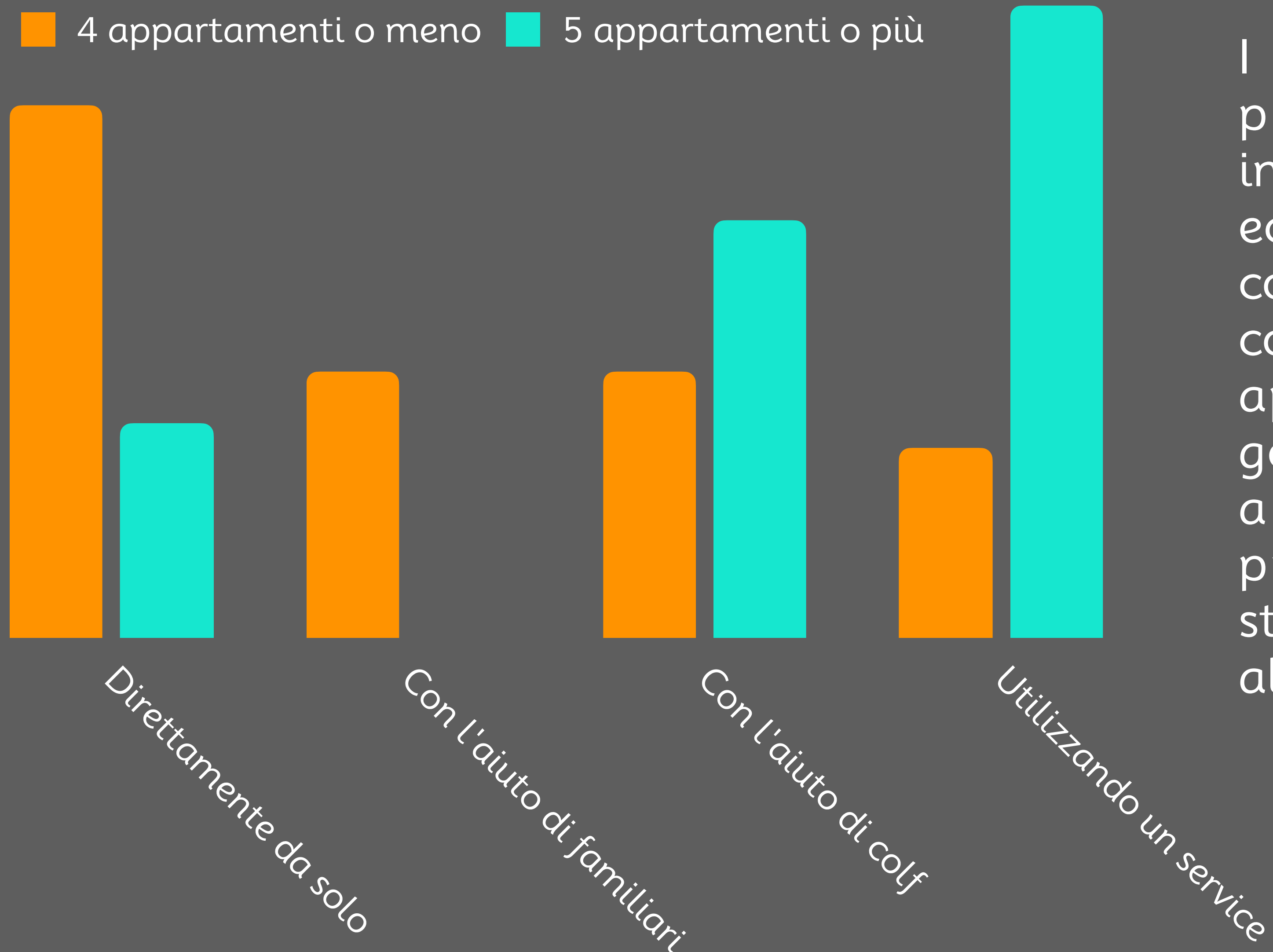
La discrepanza nell'uso di supporti per l'accesso da remoto è notevole nella ripartizione tra la gestione professionale e no. Mentre il 50% dei primi si serve (serviva) di impianti che consentivano l'accesso autonomo all'ospite, il 50% dei secondi fa direttamente il check-in. L'utilizzo di key-box, tastierini ed eventualmente apertura di porte a distanza è uno strumento a servizio di chi gestisce più strutture.

L'accoglienza dell'ospite



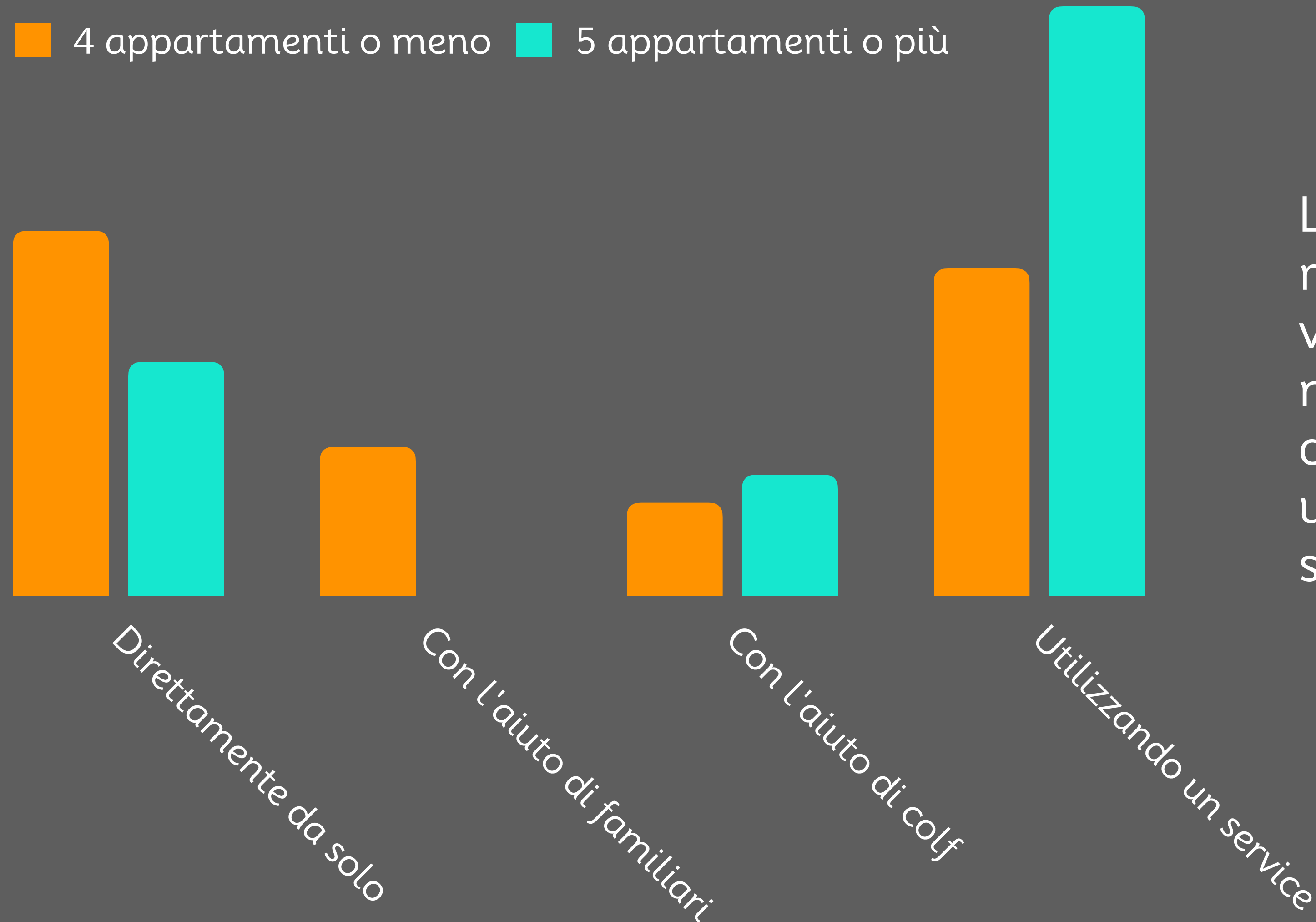
Così come il piccolo gestore non professionale effettua di persona il check-in, una quota ancora superiore, il 60%, accoglie l'ospite, dando indicazioni e suggerimenti. Se si somma l'aiuto dei familiari, si arriva alla rispettabile quota dell'88%. Per chi gestisce 5 unità o più, il valore dell'accoglienza diretta sfiora invece il 30%.

La pulizia



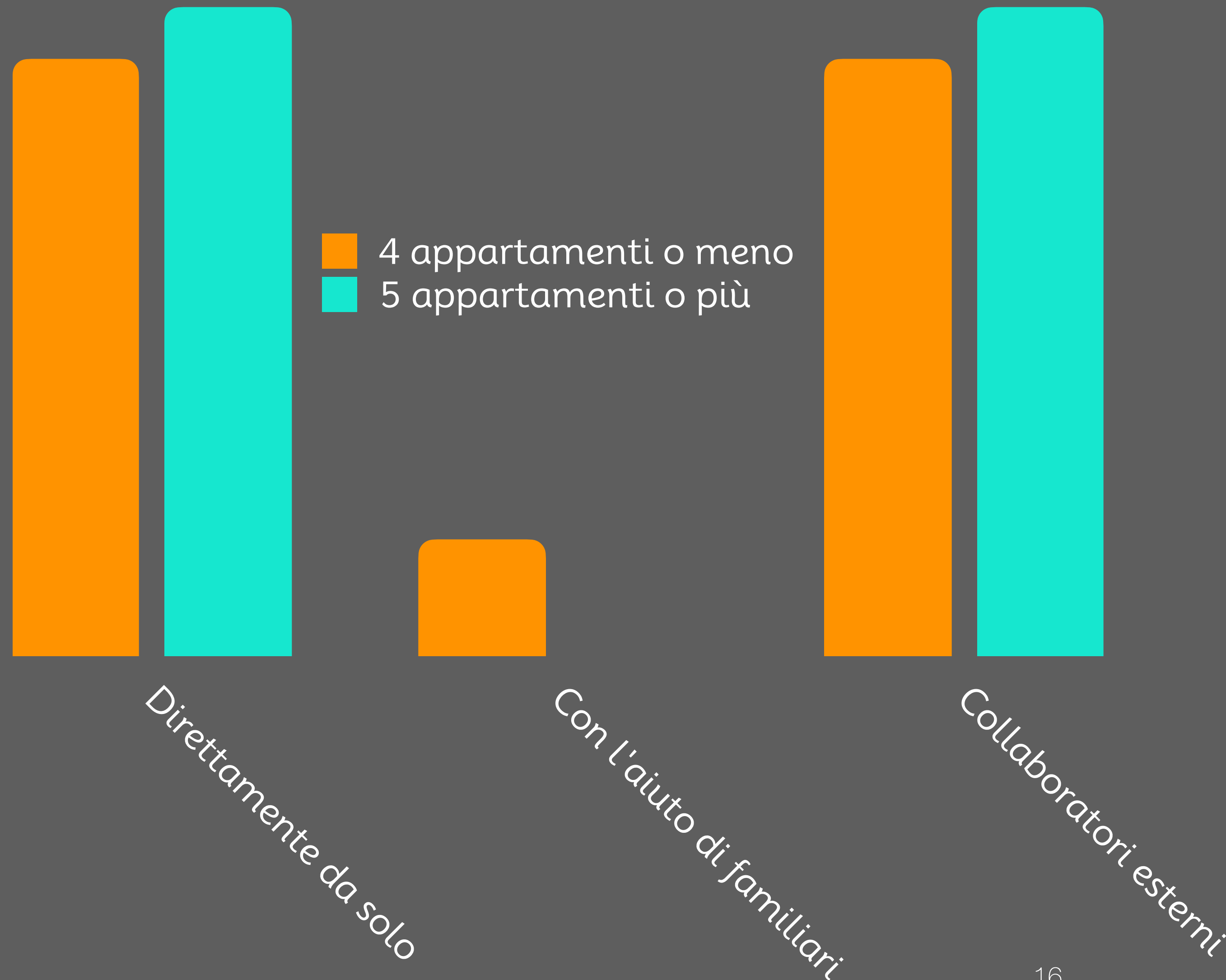
I dati ci mostrano chiaramente che i piccoli gestori, generalmente non imprenditoriali, tendano a realizzare economie e massimizzare gli utili, considerata anche l'indetraibilità dei costi: è l'84% la percentuale di appartamenti dove i servizi sono gestiti internamente. L'80% degli appartamenti gestiti in forma professionale, invece, si serve di strutture esterne, lasciando solo il 17% all'organizzazione propria.

La biancheria



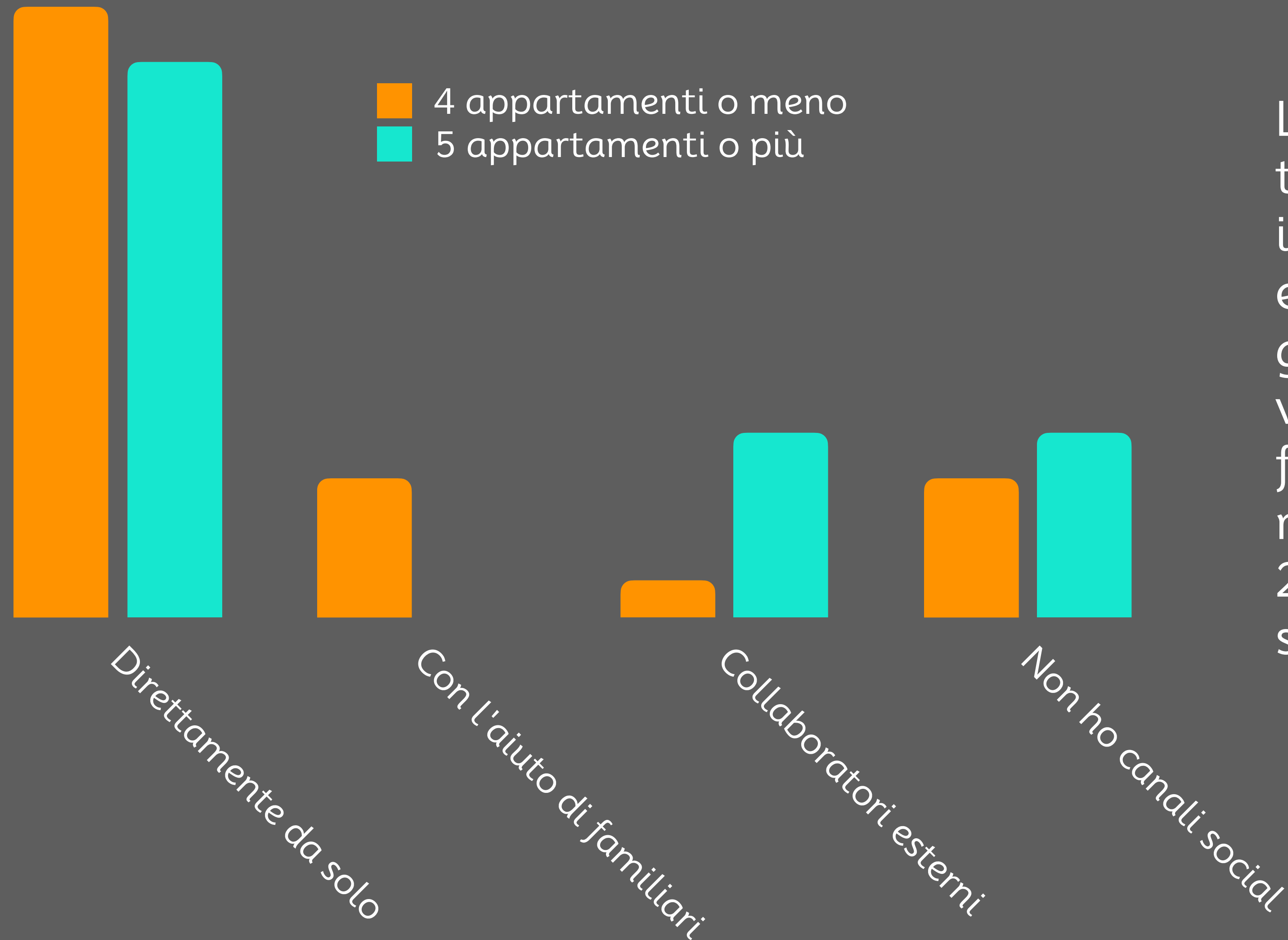
La gestione della biancheria sembra richiedere un maggiore sforzo, e viene quindi demandata maggiormente all'esterno: il 35% delle locazioni non professionali utilizza service esterni, e la quota sale a 76% per quelle professionali.

La gestione delle piattaforme di prenotazione



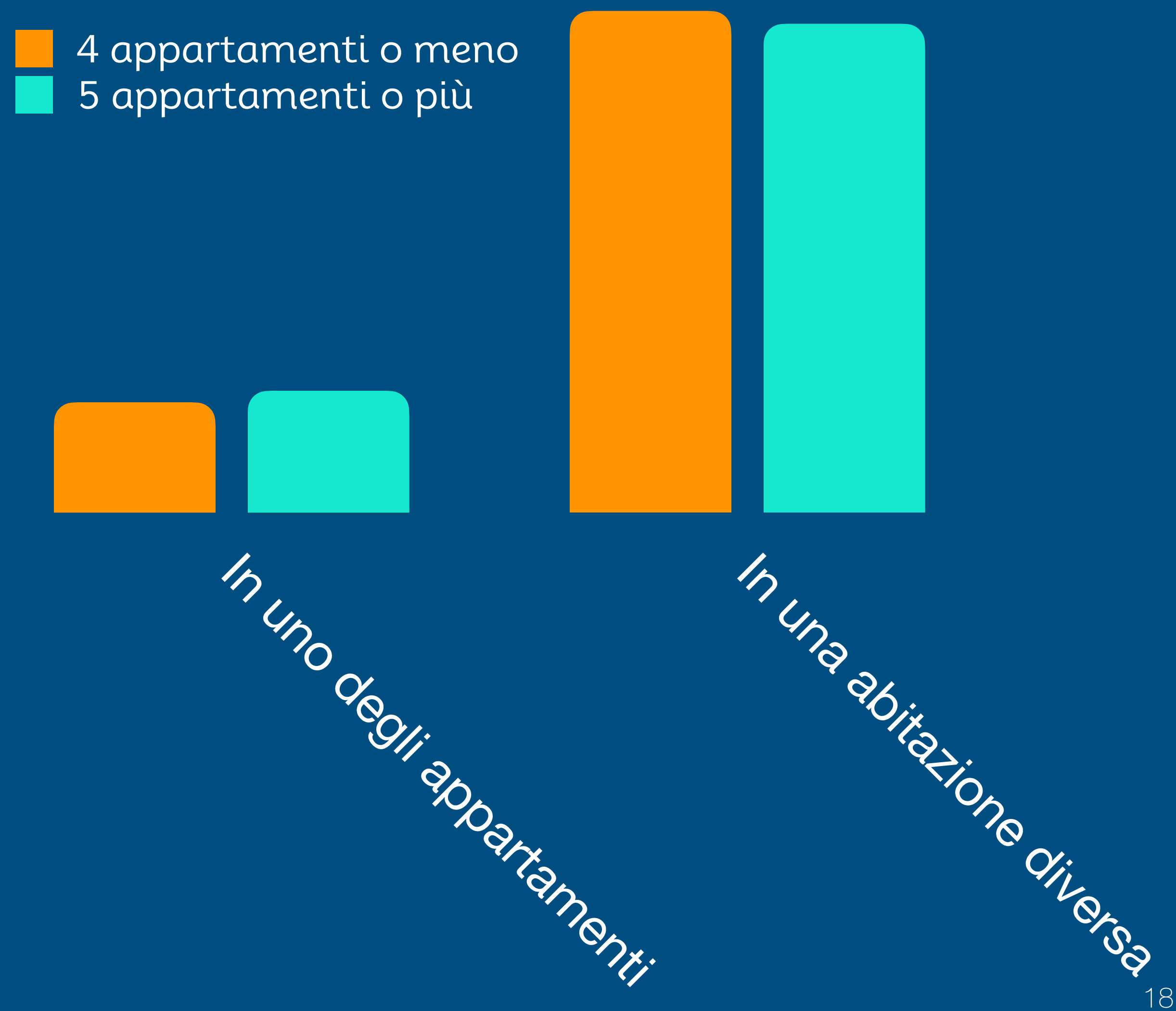
Ha invece un andamento analogo la distribuzione delle modalità di gestione delle piattaforme di prenotazione, con una forte incidenza di collaborazioni esterne, si presume legate all'utilizzo di revenue manager.

La gestione dei social



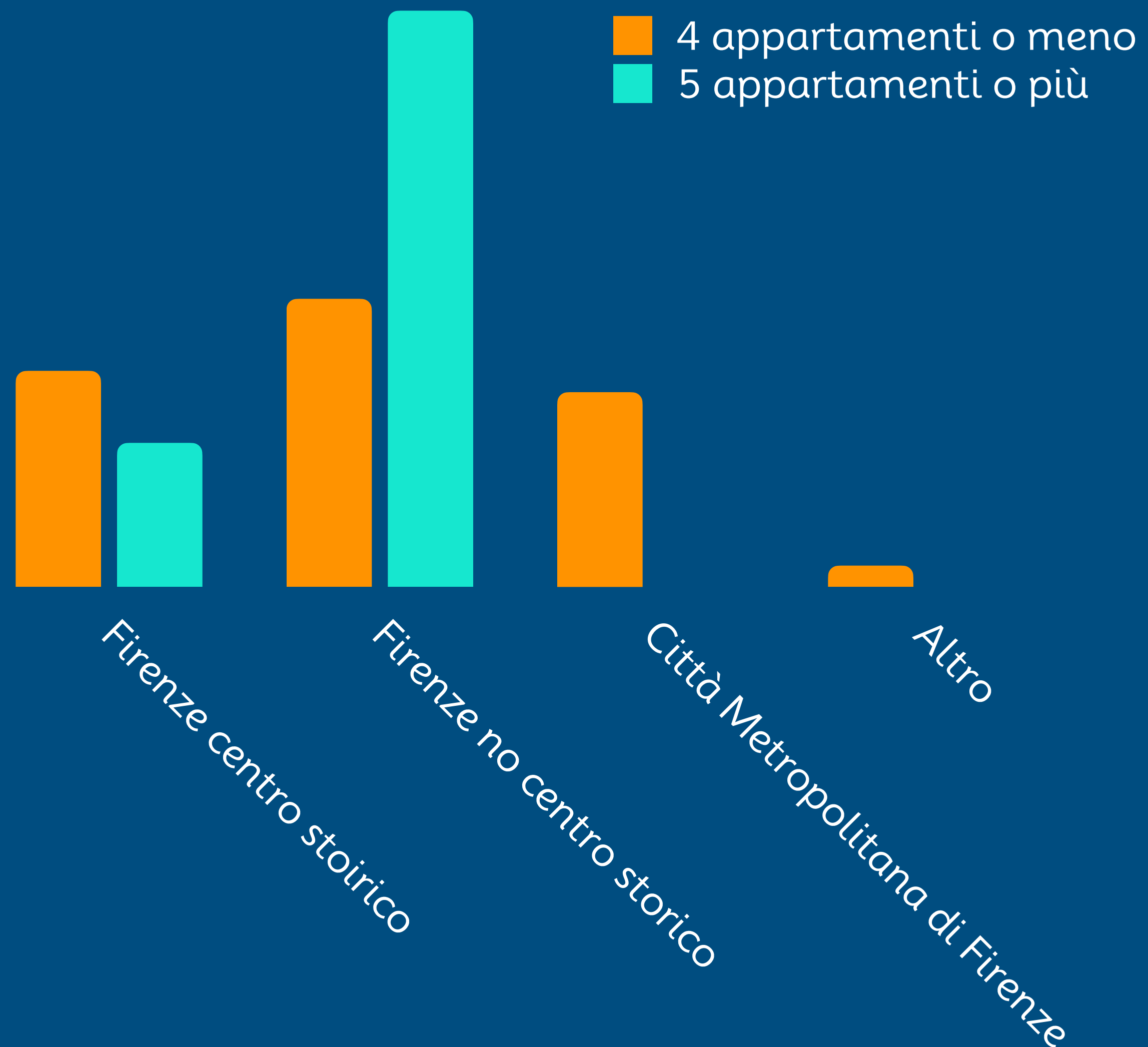
La gestione dei social è una attività tipicamente realizzata all'interno. È il canale per personalizzare l'offerta e per attrarre ospiti, al di fuori delle grandi piattaforme. Tuttavia non vengono considerati strumenti fondamentali per svolgere l'attività, rivelando una quota tra il 15% E IL 20% di appartamenti non presenti sui social.

La residenza degli host



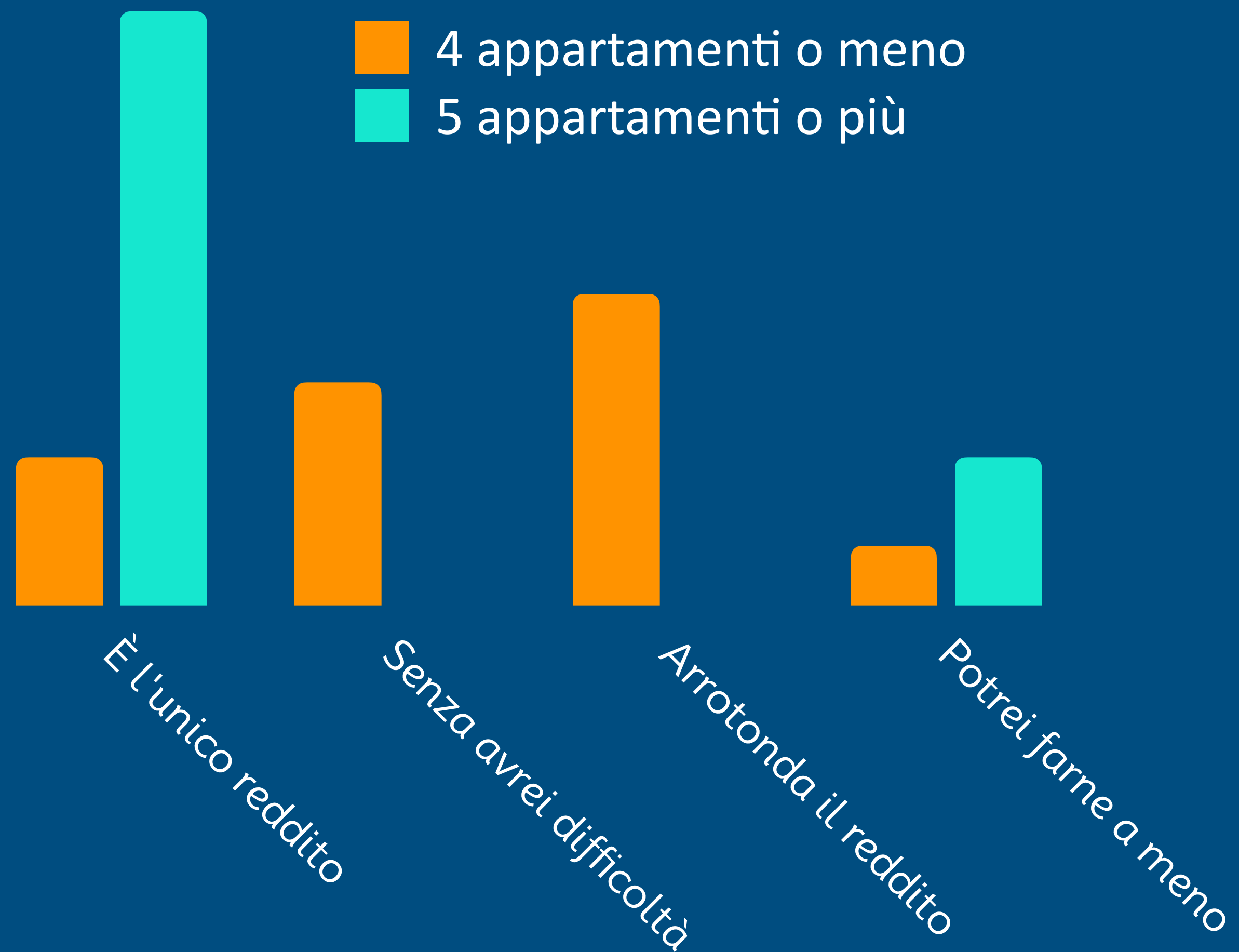
Gli host che risiedono in uno degli appartamenti che gestiscono non supera il 20%, una quota pressoché uguale per i piccoli e per i grandi gestori.

La residenza degli host



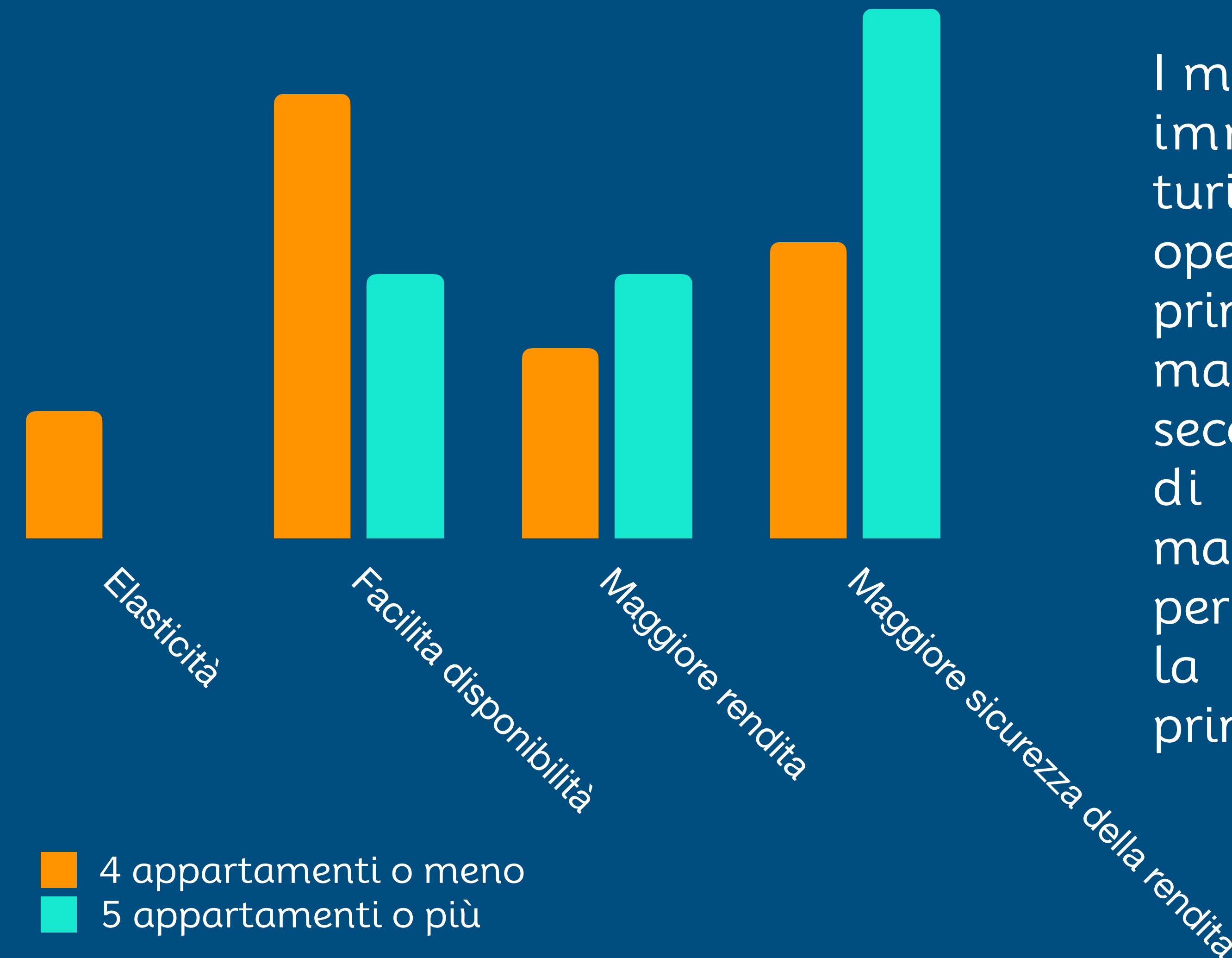
Sono rari gli host che risiedono fuori dal comune di Firenze. La percentuale maggiore (40%) è rappresentata da coloro che, seppur proprietari di un immobile nel centro storico, hanno preferito metterlo a reddito nel mercato delle locazioni turistiche, per abitare in aree più comode, invece di risiederci. Sono coloro che si affidano maggiormente ai servizi dei property manager, per fronteggiare i disagi della gestione diretta.

Importanza del reddito per l'host



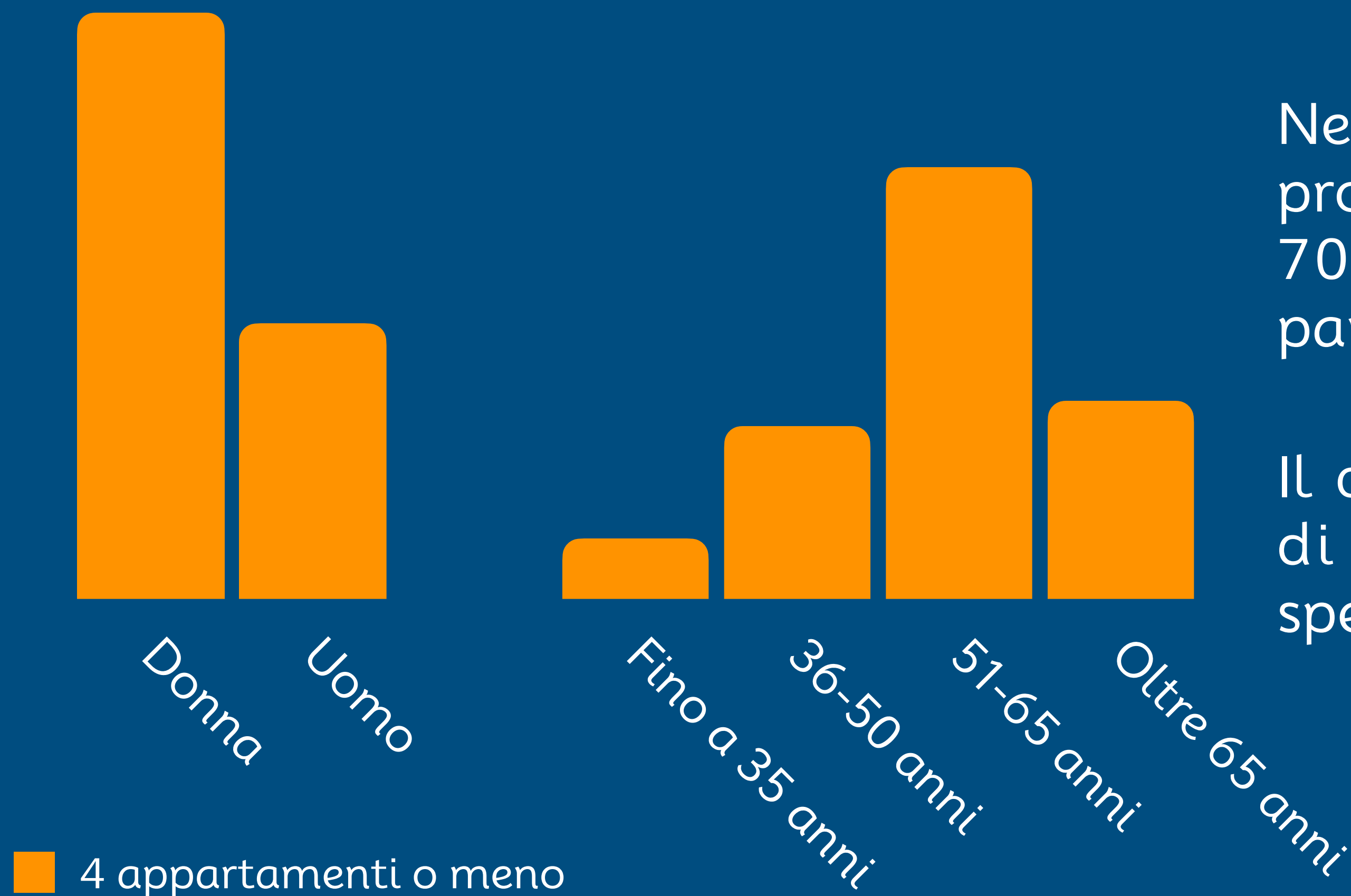
Per il 50% degli host, il reddito risulta determinante o fondamentale. Al di là di coloro che si dedicano prevalentemente a gestire appartamenti, il reddito è determinante (unico) per quel 5% di host che sono casalinghe, è determinante o fondamentale per un 14% che sono lavoratori autonomi o imprenditori, per 9% che sono disoccupati e per un 8% che sono pensionati.

Perché investire nella locazione turistica



I motivi della scelta di destinare l'investimento immobiliare al mercato delle locazioni turistiche è leggermente differente per chi opera come host professionale e chi no. Per i primi, la variabile principale della scelta, è la maggiore sicurezza della rendita, mentre i secondi prestano più attenzione alla possibilità di utilizzare liberamente l'alloggio. La maggiore rendita è un fattore di scelta basso per entrambe le categorie, sfatando l'idea che la rendita sia così alta da essere il drive principale delle scelte.

Il profilo del piccolo gestore: genere ed età

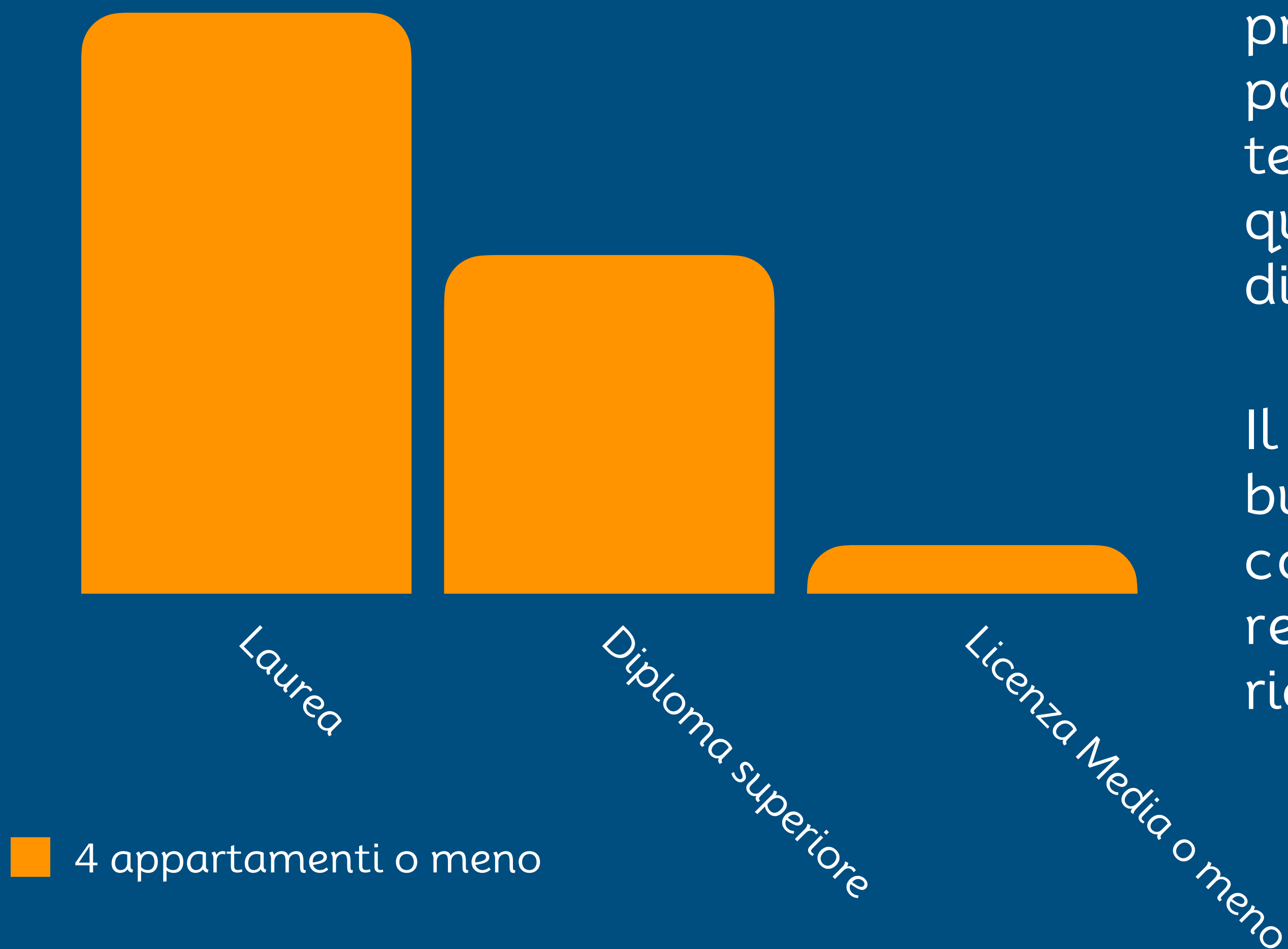


Nel panorama delle locazioni turistiche non professionali, prevalgono le donne: quasi il 70% dei gestori, una particolarità e un paracadute sociale non trascurabile*.

Il quadro delle età ci presenta una prevalenza di gestori oltre i 51 anni, concentrati specialmente nella fascia 51 - 65 (50%).

*Più avanti sono riportati alcuni dati riferiti alle sole gestore

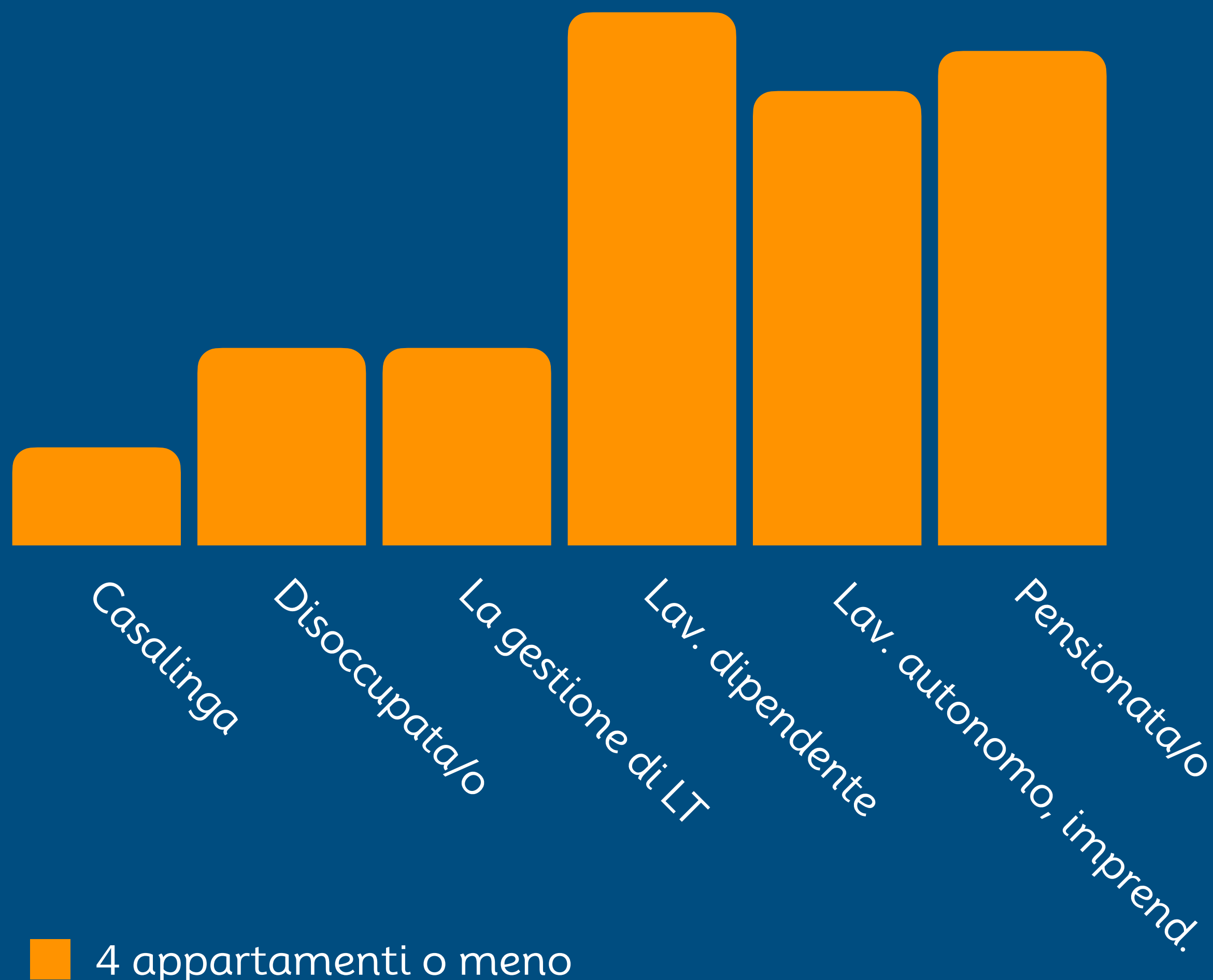
Il profilo del piccolo gestore: titolo di studio



Il livello di istruzione si presenta con una netta prevalenza di laureati. Infatti, il 60% degli host possiede un titolo di studio universitario, a testimonianza di un profilo mediamente molto qualificato. Il 35% degli host ha conseguito un diploma di scuola media superiore.

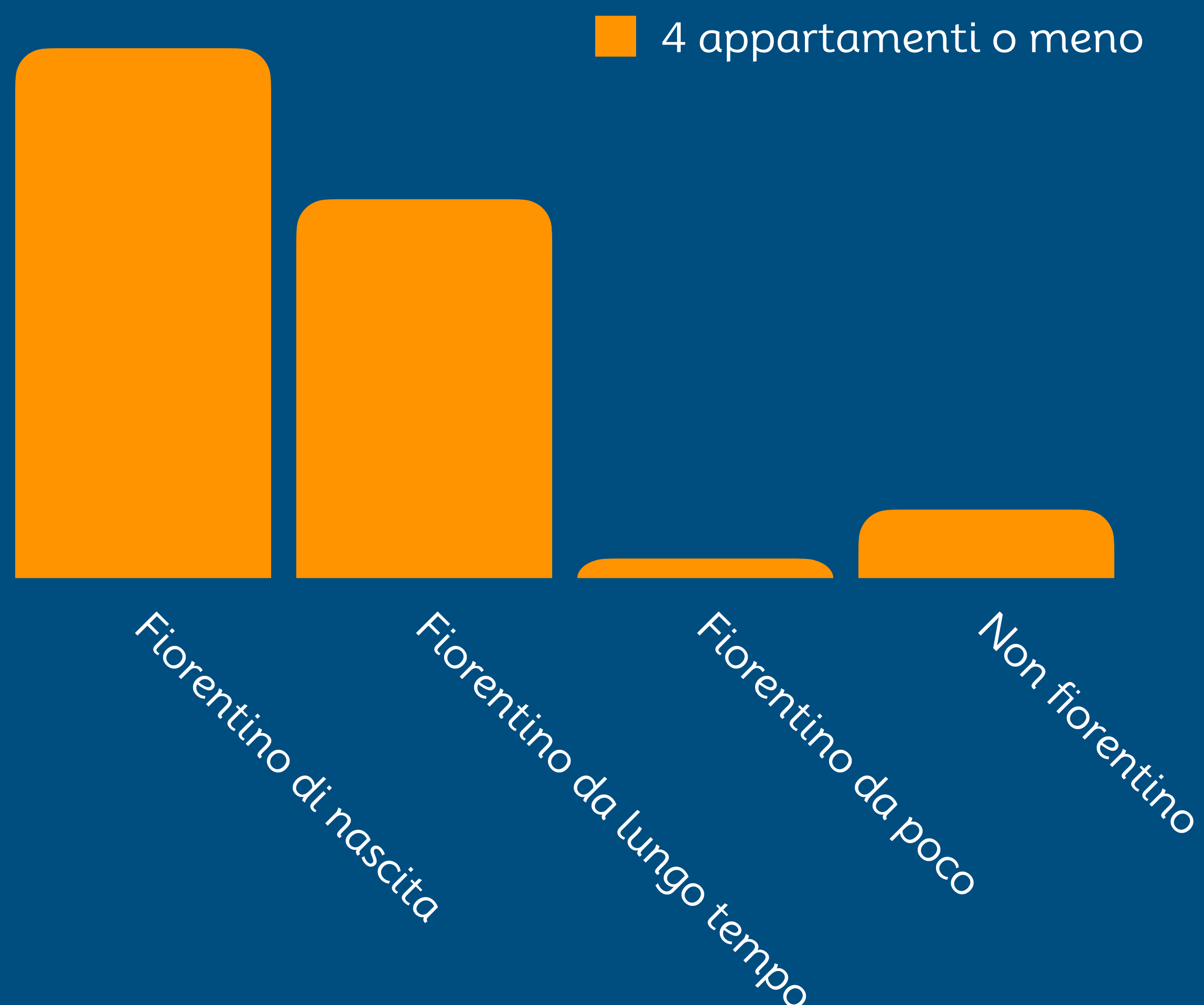
Il settore è caratterizzato da operatori con un buon livello di istruzione, in grado di gestire con competenza aspetti organizzativi, relazionali e gestionali legati all'attività ricettiva.

Il profilo del piccolo gestore: professione



Per quanto riguarda la professione, gli host non professionali si ripartiscono prevalentemente, in quote pressoché uguali, tra lavoratori dipendenti, pensionati e lavoratori autonomi (compreso imprenditori e lib. prof.).

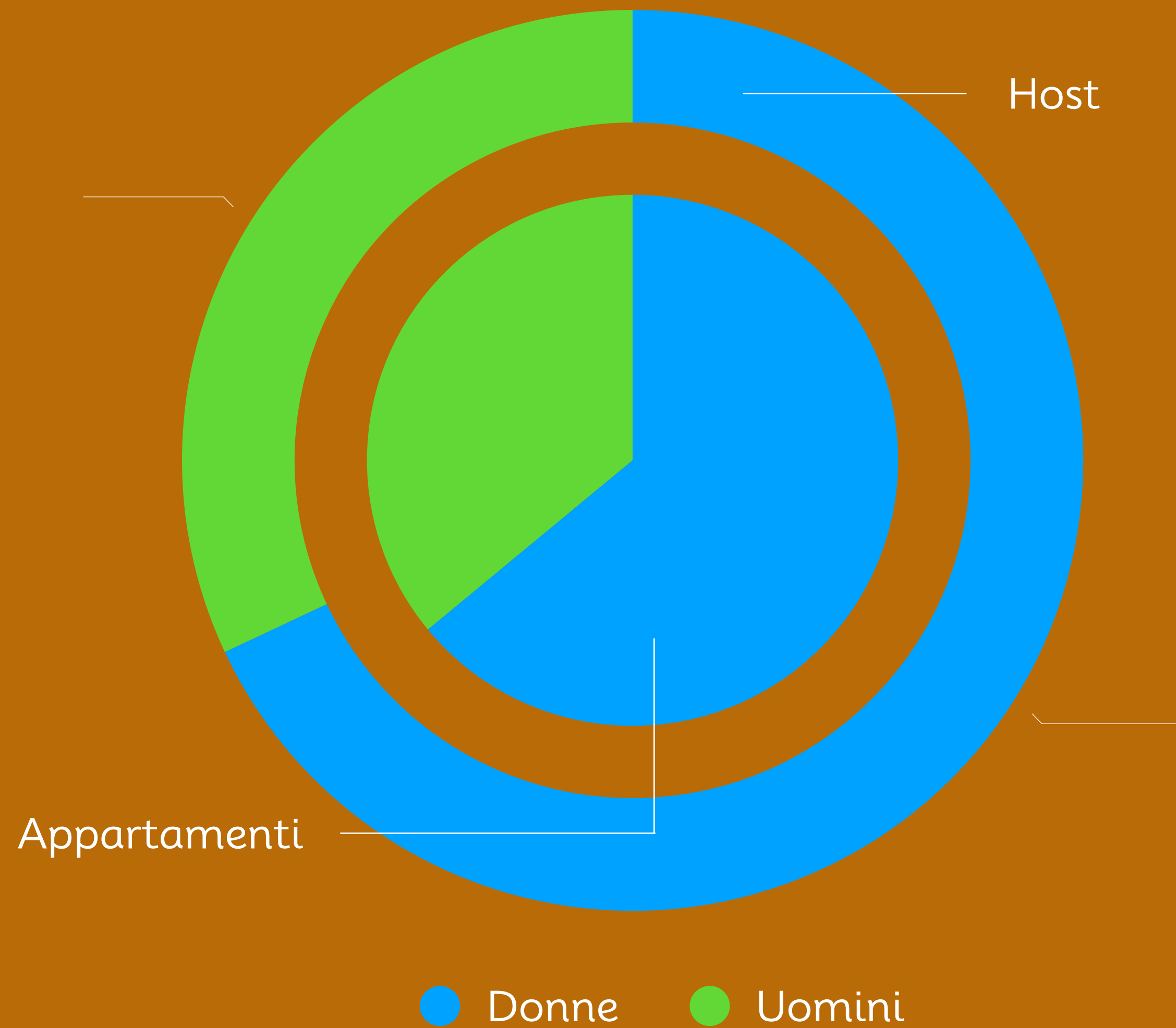
Il profilo del piccolo gestore: origine



La comunità degli host fiorentini è principalmente locale. un perfetto mix tra radici e nuovi sguardi. Il 53% degli host è nato a Firenze, il 38% da fiorentini di lunga data, che hanno trovato nel turismo una opportunità di reddito, come altri soggetti del territorio. Inoltre, questa appartenenza, porta a conoscere, valorizzare e trasmettere attaccamento alla città e ai suoi valori.

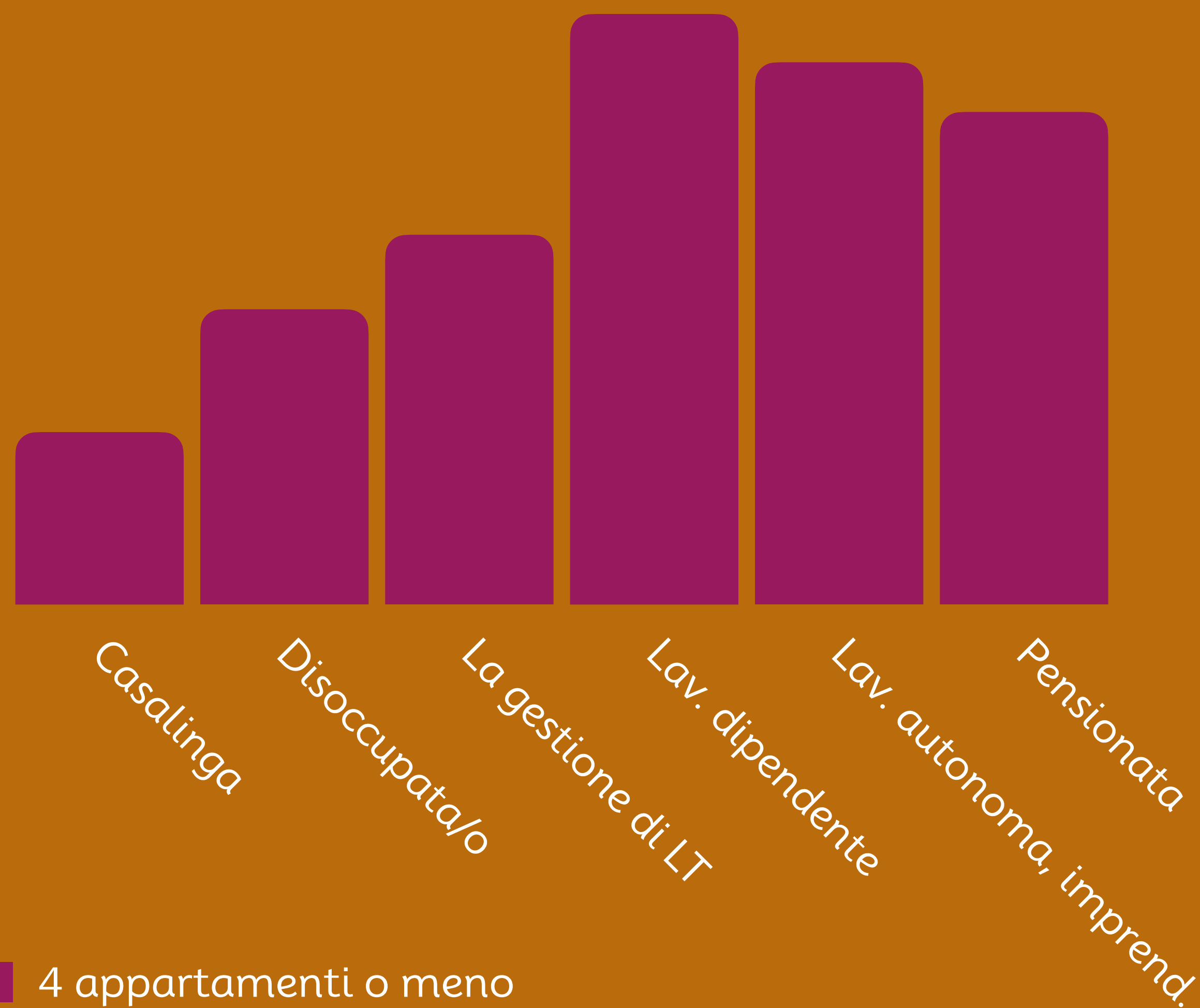
Solo il 9% di host è costituito da nuovi arrivati o non fiorentini.

Focus sulla donna gestora



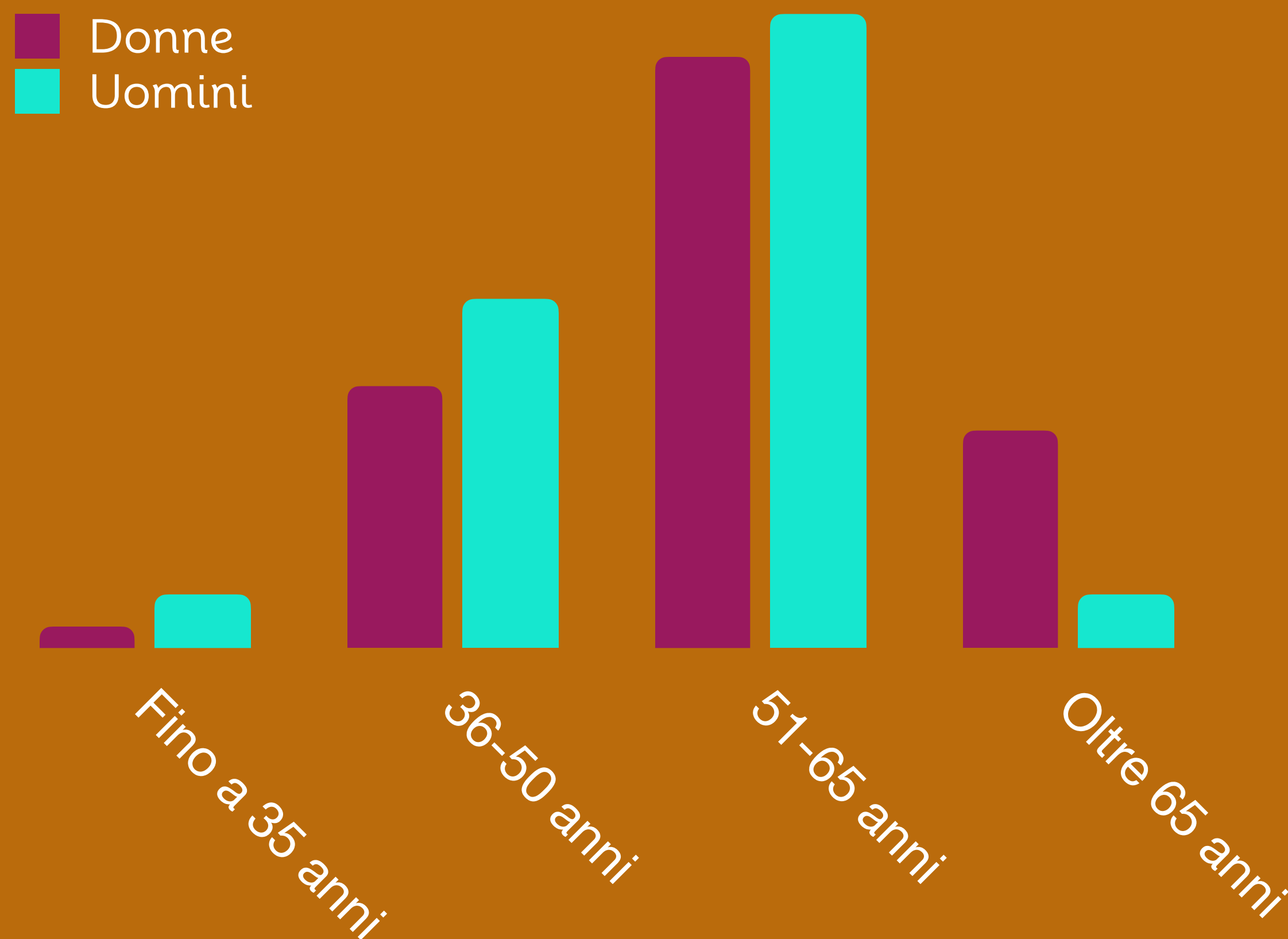
Le donne sono una figura importante nella gestione delle Locazioni Turistiche. Sono il 68% degli host che operano in forma non professionale, in rappresentanza del 64% degli immobili.

La professione della donna gestora



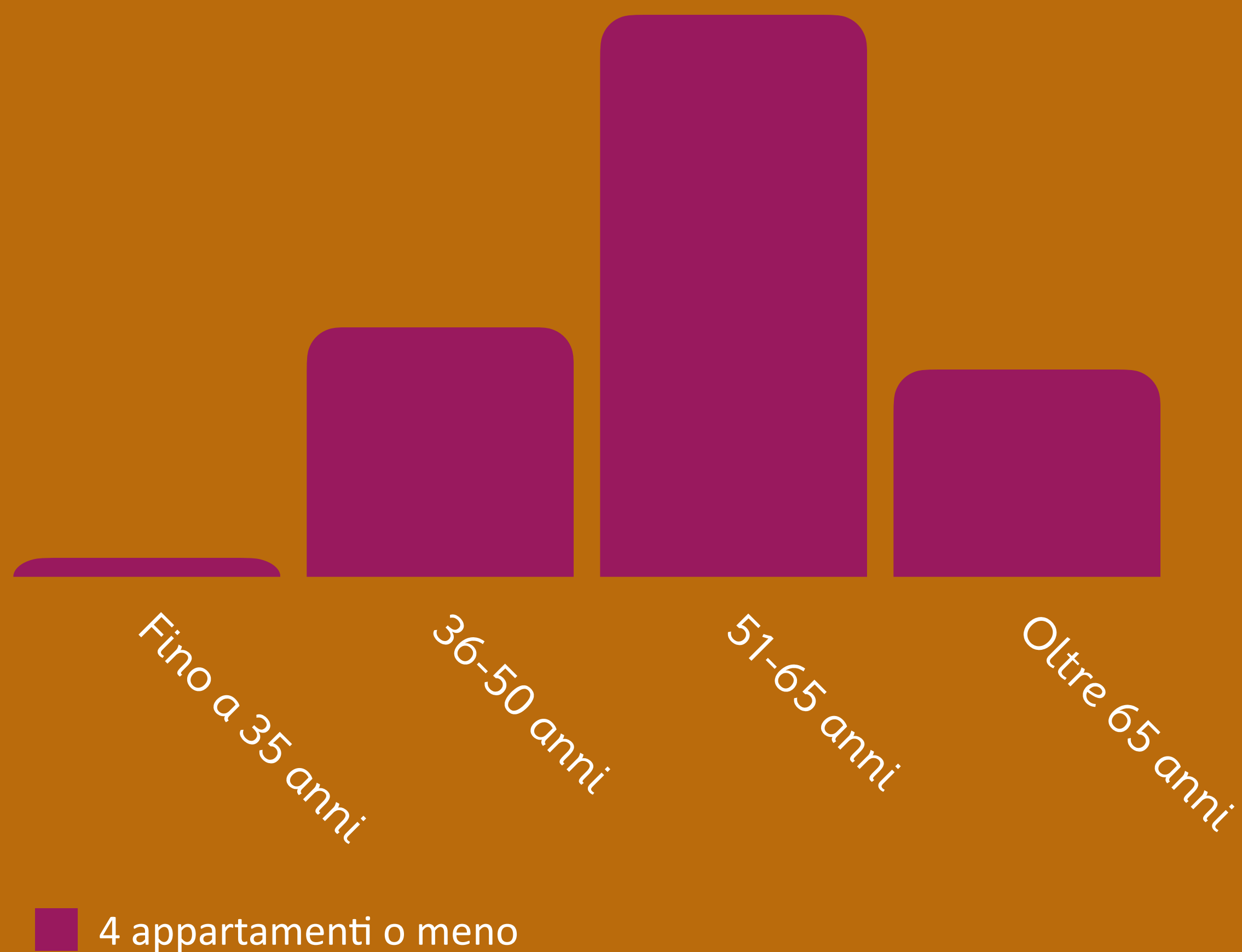
Casalinghe, disoccupate e la gestione di LT sono le professioni che caratterizzano la donna gestore di locazioni turistiche: il 7% sono casalinghe (contro il 5% del dato generale), il 12% disoccupate (contro il 10%) e il 15% si dedica esclusivamente alla attività che considera come professione.

Importanza del reddito per la donna gestora



Per oltre la metà delle donne che gestiscono personalmente locazioni turistiche, il reddito che ne deriva è l'unico oppure contribuisce in modo notevole all'economia familiare, tanto da avere problemi da una eventuale mancanza.

Fascia di età della donna gestora



Anche per le donne la fascia di età prevaletta per chi gestisce appartamenti per vacanza è quella tra 51 e 65 anni, dando possibilità a quel 34% di operatrici in situazione di disoccupazione o casalinghe.

Punti emergenti di riflessione*

L'analisi di tabelle cross (o tabelle di contingenza) permette di individuare punti emergenti di riflessione utili per interpretare i dati in modo più approfondito. In particolare, l'incrocio di variabili consente di mettere in evidenza relazioni, tendenze e differenze significative tra sottogruppi. Tra i principali spunti di riflessione emergono eventuali correlazioni tra caratteristiche socio-demografiche e comportamenti, la presenza di anomalie o scostamenti rispetto alla media generale, e la possibilità di individuare segmenti specifici con pattern ricorrenti. Inoltre, le tabelle cross aiutano a porre nuove domande di ricerca e ad orientare ulteriori analisi di approfondimento.

dalla elaborazione di tabelle cross*

Punti emergenti di riflessione

- Chi gestisce la locazione turistica come host non professionale è tendenzialmente più evoluto sotto il profilo culturale titolo di studio
- Chi invece gestisce le locazioni come host professionale tende ad avere titoli di studio più bassi
- Il check-in effettuato prevalentemente con l'ausilio dei familiari si intensifica se la gestione è affidata ad un uomo
- Protendono per il check-in effettuato con l'ausilio di strumenti di automazione dell'accesso gestori con età inferiore ai 50 anni
- Gestiscono direttamente le piattaforme social prevalentemente le donne
- Gestiscono le piattaforme social tramite collaboratori e Service esterni i più alti titoli di studio
- Tendono a non utilizzare le piattaforme social i più giovani
- E quelli con la laurea
- Gestiscono da soli direttamente la biancheria le persone oltre i 65 anni
- Gestiscono la biancheria con l'aiuto dei familiari gli uomini
- E quelli con un titolo di studio più basso
- Gestiscono direttamente la pulizia le donne
- Gestiscono la pulizia con l'ausilio di familiari gli uomini
- Gestiscono la pulizia con l'aiuto di colf i laureati

Punti emergenti di riflessione

- Le donne che gestiscono gli affitti brevi scelgono prevalentemente di abitare all'interno di uno degli appartamenti che gestiscono gli uomini all'interno di un'abitazione diversa
- Sono di professione prevalente gestori di locazioni turistiche coloro nella fascia d'età tra 51 e 65 anni sono lavoratori dipendenti e autonomi tra 35 e 65
- Il reddito delle locazioni turistiche è fondamentale in prevalenza per gli uomini è determinante per le donne ma torna a essere importante più per gli uomini solo accessorio per le donne
- Il reddito è fondamentale per i cittadini originari di Firenze e tende ad esserlo sempre meno all'allontanamento della origine e del tempo di Fiorentina
- L'età incide sulla percezione di quale è la motivazione che ha ispirato la scelta di destinare allocazione turistica di appartamenti: i più giovani provengono per le maggiori garanzie di solvibilità riscossione di adulti per la maggiore rendita le persone mature per la possibilità di rientrare nella disponibilità dell'immobile più velocemente gli anziani per poter decidere i periodi nei quali inserire gli immobili sul mercato
- Per la rendita provengono anche i fiorentini di nascita per la garanzia di soldabilità quelli di adozione da lungo tempo sono invece non Fiorentini quelli che provengono per decidere i periodi nelle quali inserire gli immobili sul mercato
- Sono uomini i gestori che ritengono che il turista delle locazioni turistiche non spende a sufficienza in città

Punti emergenti di riflessione

- Sono Fiorentini di nascita quelli che invece provengono per il fatto che il turista delle locazioni turistiche fa lievitare il costo degli immobili punto sono invece Fiorentini di adozione da lungo tempo quelli che non lo credono
- Si rilevano alcuni casi tra i più giovani gestori quelli che ritengono che il turista delle locazioni turistiche abbia contribuito al peggioramento della qualità della vita della comunità
- Emerge invece che siano laureati coloro che pensano che il turista delle locazioni turistiche abbia contribuito al peggioramento della qualità della vita della comunità
- Sono quelli che hanno un sito web dedicato esclusivamente alla promozione degli appartamenti a propendere per il fatto che il turista delle locazioni turistiche incida più del turista giornaliero del mordi e fuggi
- Così come lo sono anche coloro che definiscono determinante ed importante il reddito delle locazioni turistiche per la sua sostenibilità economica mentre propendono per il fondamentale coloro che invece non mostrano ampia l'incidenza di questo impatto rispetto al turista mordi e fuggi
- È tra coloro che definiscono il turista delle locazioni turistiche non spendere a sufficienza per la città che si rileva la propensione per la motivazione di una maggiore rendita nella scelta di destinare a locazione turistica gli appartamenti, rientrare più facilmente la disponibilità dell'immobile e consentire di decidere i periodi nei quali inserire gli immobili sul mercato è la scelta che prediligono coloro che non sono d'accordo che il turista non spenda a sufficienza in città

Punti emergenti di riflessione

- Sono gestori di locazione turistica come host professionale coloro che indicano come il turista delle locazioni turistiche faccia lievitare il costo degli immobili al contrario si afferma Chi gestisce le locazioni turistiche come host non professionale
- Tra coloro che provengono per il fatto che questo turista faccia lievitare il costo degli immobili si trovano i disoccupati e le lavoratrici e lavoratori autonomi e imprenditori mentre non sono d'accordo su questa affermazione Kids di mestiere gestisce locazioni turistiche i pensionati e le casalinghe
- Propende per il fatto che il turista delle locazioni turistiche faccia lievitare il costo degli immobili chi sceglie di destinare la locazione turistica degli appartamenti per avere una rendita Maggiore, non è d'accordo chi invece lo fa per avere più garanzie di solvibilità e riscossione
- Abita all'interno di uno degli appartamenti che gestisce Chi gestisce le camere in abitazione diversa a chi non gestisce camere
- Gestione professionale e non professionale delle locazioni turistiche sono in alternativa
- È in alternativa alla gestione non professionale anche la gestione come property manager
- Chi gestisce come host non professionale le locazioni turistiche non ha un sito web dedicato alla promozione degli appartamenti e delle camere
- È tendenzialmente pensionato

Punti emergenti di riflessione

- La metà di quelli che hanno un sito dedicato alla promozione degli appartamenti è gestito come host professionale
- Al sito web sono collegate le condizioni professionali di pensionato
- La scelta di destinare a locazione turistica agli appartamenti per avere più garanzie di solvibilità e riscossione e perché consente più facilmente di rientrare nella disponibilità dell'immobile
- Abitano a Firenze nel centro storico area UNESCO i gestori di locazione turistiche pensionati e lavoratrici e lavoratori autonomi ed imprenditori, abitano in un altro quartiere del comune di Firenze ancora e pensionati i disoccupati e le lavoratrici e lavoratori dipendenti, abitano in un comune della città metropolitana di Firenze chi fa di professione la gestione di locazioni turistiche
- È invece determinante per casalinghe e disoccupati è importante per pensionati e lavoratori dipendenti
- Il reddito è fondamentale per chi ha scelto di destinare allocazione turistica agli appartamenti perché consente una rendita Maggiore è determinante per chi ha necessità di più garanzie di solvibilità e riscossione è importante per chi deve rientrare più facilmente nella disponibilità dell'immobile



Side Note Scc

via Ghibellina 3 - Firenze

info@side-note.it

www.side-note.it

cell.: 3386508630