

Affitti, dove la casa vacanza rende di piu': la classifica 2026 dei canoni piu' alti, da Ostuni a Ca

Da Ostuni a Capri e Forte dei Marmi, la classifica dei canoni più alti. Ecco quanto si può guadagnare acquistando una seconda casa da destinare agli affitti brevi, mentre gli italiani sono sempre più orientati ai weekend. Con una punta di settemila euro per settimana Ostuni, nell'area di Rosa Marina, ha i canoni di affitto più alti per quattro posti letto in alta stagione nelle località marine. Lo si ricava dalla tabella del Rapporto turistico Fiaip 2026 relative alle locazioni turistiche al mare. Al secondo posto, con una punta di 4.200 euro, si piazza Capri; terza posizione per Forte dei Marmi, con quattromila. Sono dati da cui, come ogni anno, abbiamo ricavato una classifica che riportiamo con due avvertenze: la prima è che soltanto una parte, probabilmente non maggioritaria, delle affittanze turistiche avviene attraverso agenzia. La seconda è che la copertura territoriale dell'indagine per il mare è incompleta. Oltre ai canoni e ai prezzi di vendita (che qui non presentiamo), il report analizza alcuni aspetti dell'offerta immobiliare nelle località di soggiorno. Interessante, ad esempio, l'analisi dell'affollamento di strutture nelle regioni italiane, basate sul numero di Cin (il codice identificativo nazionale, obbligatorio per gli affitti turistici) censito a livello regionale. Ne emerge che la media nazionale è di 182 immobili in offerta ogni diecimila accatastati come residenza, ma si va da un minimo di 70 della Calabria ai 647 della Val d'Aosta. Più weekend. Il report della Fiaip presenta anche i risultati di un sondaggio presso le agenzie associate, sulla clientela e le caratteristiche degli immobili messi in affitto nelle località turistiche. Lo studio conferma quanto rilevabile da altre indagini (ad esempio quella recente di Confcommercio) sul turismo degli italiani: la durata dei soggiorni si sta riducendo. In media i nostri connazionali prenotano per un weekend nel 23,7% dei casi, due settimane nel 19,3% e una settimana nel 40,8%. Soltanto il 9,4% degli affittuari monitorati da Fiaip sceglie soggiorni mensili e il 6,7% di oltre un mese. Gli aspetti a cui i clienti degli immobili turistici prestano più attenzione sono le dotazioni dell'appartamento (65%), la presenza di parcheggio (57,7%), i servizi di prossimità (42,7%) e il wifi 54,7%. I clienti italiani cercano nella maggior parte (56,8%) dei casi alloggi con quattro posti letto, i due posti letto sono al 13,5% e i tre posti all'11,7%. Nella parte dedicata agli acquisti, il Monitor Fiaip evidenzia che il 18,2% delle transazioni ha come finalità l'investimento. Di certo solo una minima parte di queste operazioni ha come scopo locare con contratti di lunga durata e infatti la carenza di alloggi per l'affitto tradizionale in molte località di villeggiatura ha importanti risvolti sociali, analoghi, fatte le debite proporzioni, a quelli che si registrano nelle grandi città. Ma vale la pena di comperare per affittare ai turisti? I rendimenti. Per rispondere, abbiamo provato a calcolare il rendimento netto delle case vacanza al mare, partendo dai dati delle classifiche di acquisto e affitto presentati in queste pagine. Ipotizziamo che il proprietario in un anno riesca a occupare l'immobile per otto settimane al canone massimo dell'alta stagione, per altre otto ai prezzi della bassa stagione e che la casa (60 metri quadrati, quattro posti letto) sia comperata al valore medio degli immobili in buona posizione, con l'aggiunta di un 15% per i costi legati all'acquisto. A Capri si può così sopporre una spesa di 628 mila euro mentre i canoni offrirebbero un incasso di 43.600 euro, con una performance lorda del 6,9%. Con una gestione diretta (calcolando un 35% di spese sommando Imu, cedolare secca, utenze e condominio), il rendimento scende al 4,1%. Se si aggiunge il costo della gestione affidata a terzi (abbiamo considerato un prelievo complessivo di due terzi degli introiti) si arriva al 2,3%. Va però detto che nell'isola probabilmente si riesce ad affittare anche più di 16 settimane all'anno e che quindi il rendimento potrebbe essere un po' più alto. A Santa Margherita Ligure un acquisto da 380 mila euro darebbe canoni annui per 33.600 euro. Il lordo è all'8,8%, il netto con gestione in proprio al 5,7% e con gestione di terzi scende al 2,9%. A Lerici con un investimento di 346 mila euro si ottengono in teoria 26.400 euro, pari al 7,6% lordo; al netto con gestione diretta si arriva al 4,9%, affidandosi a terzi si scende al 2,5%. Infine, a Forte dei Marmi investendo 420 mila euro si ottengono 44 mila euro. Al lordo rappresentano il 10,5%, che al netto diventano il 6,8% e con gestione si riducono al 3,5%.