

Limitare a 120 giorni le locazioni turistiche è inefficace: basiamoci sui dati

Biennale, grandi eventi e il loro impatto sulla residenzialità

Un appartamento affittato durante il weekend di apertura della Biennale di Venezia può rendere in media €600 a notte, con picchi oltre €1.600. Nonostante i costi elevati, il 99% degli annunci per appartamenti a Venezia su Booking.com è prenotato per la notte del 19 maggio 2023 (giornata inaugurale della Biennale Architettura). Valori simili si potranno riscontrare per il periodo di Carnevale, per il Redentore, per la Mostra del Cinema... e per tutti i grandi eventi che ritmano l'anno veneziano. Capire l'impatto di questi eventi è un tassello fondamentale per proporre una regolamentazione delle locazioni brevi turistiche che possa davvero restituire le case alla residenzialità.

Il 14 luglio 2022 è stato approvato al Senato l'emendamento 37-bis al Decreto Aiuti, grazie al quale il Comune di Venezia può regolamentare le locazioni brevi turistiche. Il testo prevede la possibilità per il Comune di prescrivere il cambio di destinazione d'uso per tutti quegli appartamenti locati per più di 120 giorni l'anno. Il Sindaco Brugnaro, a mezzo stampa più che nei fatti, [ha espresso la volontà](#) di implementare tale limite di 120 giorni, così come altri consiglieri comunali [si sono detti pronti](#) ad appoggiarlo.

OCIO non è contrario a priori all'introduzione di un limite massimo annuale di giornate per la locazione turistica. Anzi, in quanto tra i promotori della [proposta ATA](#), ne supporta una declinazione specifica, un limite di 90 giorni e solo per l'abitazione di residenza. L'introduzione di un numero massimo di giorni in cui un appartamento può essere affittato ai turisti (time cap) può ribadire la natura dell'istituto della locazione breve come un'attività non professionale e circoscritta in un periodo limitato dell'anno. Soprattutto, limitando le giornate in cui affittare ai turisti e quindi i ricavi possibili, si renderebbe la locazione breve meno attrattiva di quella residenziale. E l'obiettivo principale di una qualsiasi regolamentazione degli affitti brevi deve essere proprio questo: riequilibrare il mercato affinché gli enormi ricavi possibili con le locazioni turistiche non fungano da incentivo a sottrarre case al mercato residenziale.

Per questo motivo, ci sembra che la "scelta" di 120 giorni, se così si può definire l'individuazione di un numero arbitrario, sia totalmente inefficace alla luce dei dati. Se affittando una casa ai turisti anche solo 120 giorni l'anno i ricavi sono comunque più elevati di quelli di un affitto a residenti, qual è l'utilità di tale limite che non riporterebbe a un ritorno di queste case in spazi dell'abitare stabile?

BASIAMOCI SUI DATI

Affinché l'introduzione di un numero massimo di giorni sia funzionale, esso deve far sì che, affittando l'appartamento per tutti i giorni previsti, il guadagno per il proprietario dev'essere inferiore a quello di un affitto residenziale. Ed è qui che entra in gioco l'importanza di conoscere i numeri di ciò su cui si va a intervenire: quanto guadagna una locazione turistica in 120 giorni? Quanto eventi quali la Biennale, la Mostra del Cinema o il Carnevale, impattano sui ricavi di una locazione turistica, permettendo guadagni considerevoli in pochi giorni? Solo rispondendo a queste domande si potrà proporre un limite che non sia arbitrario ma effettivamente funzionale.

Per questo motivo, OCIO ha intrapreso un monitoraggio su 45 appartamenti della Città Antica affittati su Booking.com in regime di locazione turistica. Per ciascuno di questi appartamenti, abbiamo trascritto il prezzo giornaliero per ogni notte disponibile tra il 01/03 e il 30/06. Abbiamo annotato anche il numero di notti eventualmente già occupate in tale periodo. (Rimandiamo a fondo articolo per maggiori dettagli sulla metodologia di raccolta e analisi dati). Cosa ci dicono questi dati?

Ocio Monitoraggio dati biennale

File Edit View Insert Format Data Tools Extensions Help

100% € % .0 .00 123 Default... - 10 + B I A

R8 822

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	ID	01/05/2023	02/05/2023	03/05/2023	04/05/2023	05/05/2023	06/05/2023	07/05/2023	08/05/2023	09/05/2023
2	1	398	398	398	398	398	398	n/a	n/a	n/a
3	2	356 n/a	n/a	n/a	356 n/a	n/a	n/a	356 n/a	n/a	n/a
4	3	193	168	168	168 n/a	n/a	n/a	193	168	168
5	4	277	277 n/a	n/a	277 n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
6	5	202	202	202	202	226	226	202	202	202
7	6	247	247	247	247	327	327	327	247	247 n/a
8	7	386 n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
9	8	n/a								
10	9	336	336	336	336	363	363	336	336	336
11	10	296	296	296	296	464 n/a	n/a	296	296	296
12	11	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
13	12	763	763	763	763 n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	763
14	13	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
15	14	366	346	346	346	376	376	366	366	366
16	15	350	342	342	368	368	373	350	323	343
17	16	293	293	303	293	326 n/a	n/a	303	303	293
18	17	661	661	661	661	678	678	678	678	678
19	18	235	235 n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	235	235	235
20	19	287	287 n/a	n/a	n/a	247	247	247 n/a	n/a	n/a

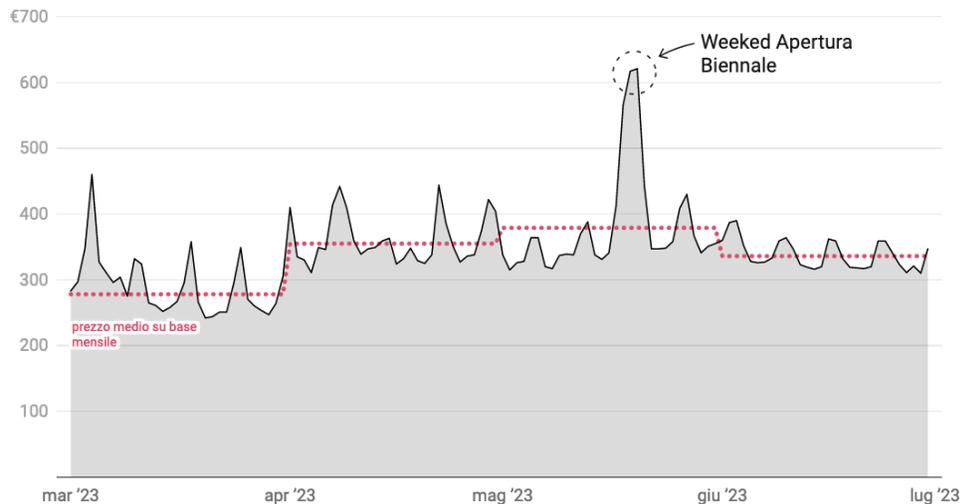
Dati Calendario Prezzi - marzo Prezzi - aprile Prezzi - maggio Prezzi - giugno istruzioni

Immagine: il foglio di calcolo usato per il nostro monitoraggio

L'INCENTIVO BIENNALE

Il prezzo medio per le notti 18-20 maggio, tra gli annunci da noi monitorati, è di 600€ a notte, ovvero il 76% in più del prezzo medio dell'intero periodo marzo-giugno (€341), che comunque è già un periodo di alta stagione, ricco di festività e "weekend lunghi". L'impennata dei prezzi è facilmente visibile a colpo d'occhio.

Prezzo medio giornaliero nelle locazioni turistiche monitorate della Città Antica di Venezia



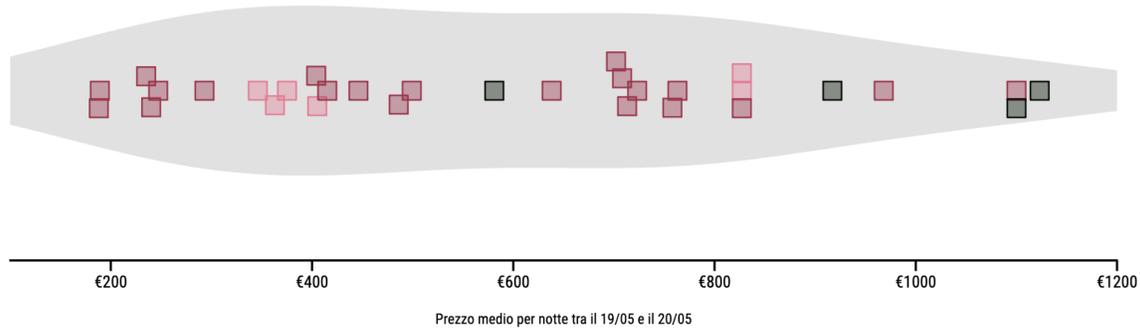
Fonte: Elaborazione OCIO Venezia su dati Booking.com. Dati raccolti tra il 26/02/2023 e il 15/03/2023 • [Incorpora](#) • [Scaricare immagine](#) • Creato con [Datawrapper](#)

I valori medi, per quanto indicativi di una tendenza, nascondono però variazioni e differenze individuali anche significative. Se €600 a notte per un appartamento può sembrare molto, per quelle date i prezzi registrati hanno toccato punte di €1.666 a notte. E, lo ribadiamo, stiamo considerando solo appartamenti e non suite d'albergo.

Di seguito i prezzi giornalieri per i 31 appartamenti (sui 45 monitorati) in cui in fase di raccolta dati vi era disponibilità di prenotazione per la notte del 19/05 o quella del 20/05. Come si può notare, 26 di essi, che pure in fase di raccolta dati (26/02 - 15/03) erano disponibili per entrambe le date, ad oggi (11/04) risultano occupati per entrambe. In altri casi l'appartamento, pur essendo ancora disponibile, ha visto il prezzo aumentare anche di €100-200 rispetto a quello registrato a febbraio-marzo, che per coerenza è quello qui sotto visualizzato. Cliccando sul quadrato rappresentante ciascun annuncio puoi scoprire più informazioni utili a contestualizzare i dati.

Status al 11/04/2023

- libere entrambe le notti
- prenotata una delle due notti
- prenotate entrambe le notti



Elaborazione OCIO Venezia su dati Booking.com. Dati raccolti tra il 26/02/2023 e il 15/03/2023.

Se apriamo Booking.com oggi (11/04) il 97% degli annunci di qualsiasi tipo, cioè il 99% degli appartamenti, risulta occupato. Di fatto, in tutto il territorio rimangono solo 9 appartamenti prenotabili, con un prezzo medio a notte di €910.

Home > Italia > Veneto > Venezia > Risultati della ricerca

Cerca

Destinazione/nome struttura:

Check-in:

Check-out:

Soggiorno di 1 notte

2 adulti · 0 bambini · 1 camera

Interi alloggi

Viaggio per lavoro

Cerca

Venezia: 9 strutture trovate

Ordina per: Le nostre scelte top

Appartamenti

In base ai tuoi filtri, la percentuale delle strutture non disponibili sul nostro sito è 99%.

Ca Biennale Punteggio medio 6,3

Castello, Venezia Mostra sulla mappa 1,4 km dal centro

Appartamento

3 letti (2 singoli, 1 matrimoniale)

Cancellazione gratuita

Se vuoi puoi cancellare più tardi, quindi assicurati questo ottimo prezzo oggi stesso.

Ne resta solo 1 a questo prezzo sul nostro sito

1 notte, 2 adulti
€ 937
 Include tasse e costi

Vedi disponibilità

Ca' Invidia Punteggio medio 6,1

San Marco, Venezia Mostra sulla mappa 200 m dal centro

Appartamento su 2 Livelli

Intero appartamento · 2 camere da letto · 1 bagno · 1 cucina · 75m²

3 letti (2 singoli, 1 matrimoniale grande)

Colazione inclusa

Cancellazione gratuita

Se vuoi puoi cancellare più tardi, quindi assicurati questo ottimo prezzo oggi stesso.

1 notte, 2 adulti
€ 1.067
 Include tasse e costi

Vedi disponibilità

Filtra per:

I tuoi filtri precedenti

Intera unità situata al piano terra

Oltre € 200 32

Appartamenti 59

Il vero cuore di Venezia 9

Mostra solo le strutture disponibili

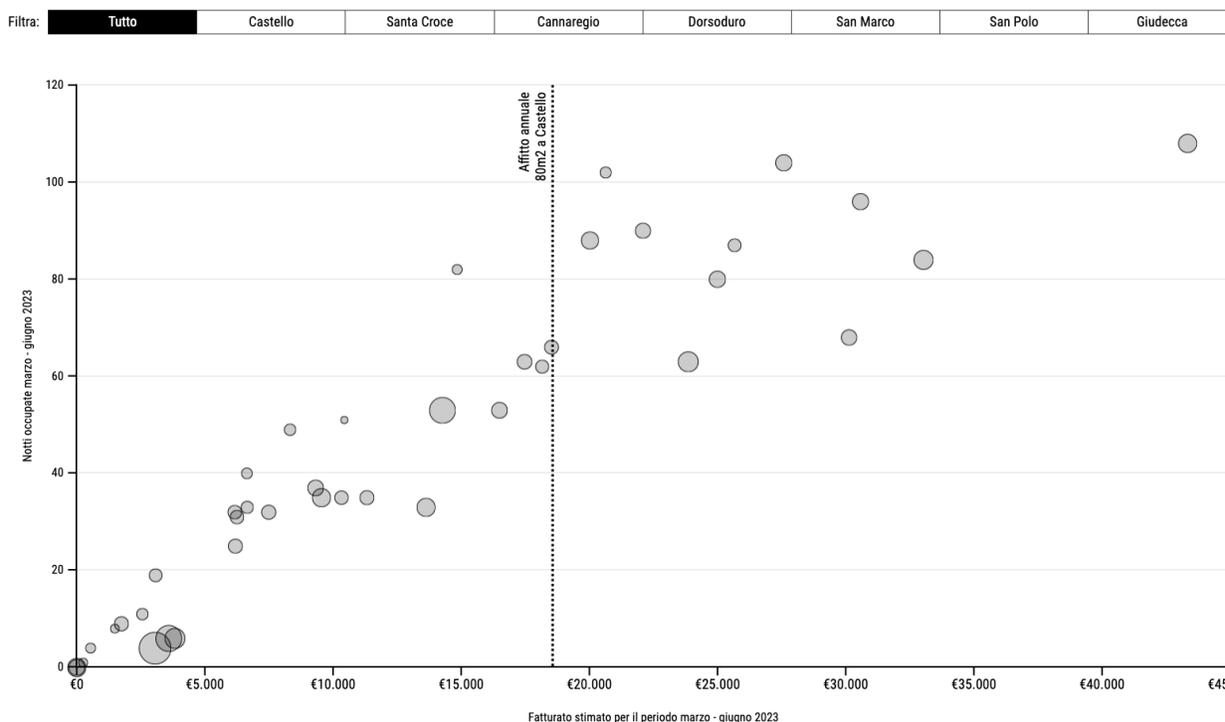
QUANTO SI GUADAGNA AFFITTANDO 120 GIORNI L'ANNO?

Ma quanto guadagna una locazione turistica, anche solo nei 122 giorni del periodo 01/03 - 30/06 che abbiamo monitorato? Ovviamente si possono fare solo dei conti a spanne, il cui scopo quindi non è fornire un'analisi scientifica ma illustrare che i 120 giorni da molti proposti come tetto massimo alle locazioni turistiche rischiano di essere totalmente inadeguati per incentivare la locazione residenziale. Sulla base dei prezzi medi mensili di ogni annuncio e delle notti occupate, abbiamo così stimato sia il fatturato dei vari appartamenti per il periodo 01/03 - 30/06.

Il risultato della nostra analisi suggerisce che gli appartamenti monitorati abbiano incassato in media almeno €12.944, con cifre che arrivano a oltre 43.000€, per il solo periodo marzo-giugno. Questo nonostante nessun appartamento abbia superato il limite dei 120 giorni. Per i motivi dettagliati nella metodologia a fine pagina, la nostra è una stima decisamente conservativa e al ribasso. Questi numeri fanno particolarmente riflettere, soprattutto alla luce del fatto che, sulla base delle stime di Immobiliare.it, un appartamento di 80 mq a Castello, cioè la zona più costosa per gli affitti di tutto il Comune, arriva a fruttare "solo" €18.500 l'anno in affitto residenziale, una cifra che alcune delle locazioni raddoppiano in soli 4 mesi.

Fatturato stimato e giorni prenotati delle locazioni turistiche monitorate tra marzo e giugno 2023

La dimensione delle bolle è proporzionale ai metri quadrati dell'appartamento (come dichiarati su Booking.com)



Source: Elaborazione OCIO Venezia su dati Booking.com. Dati raccolti tra il 26/02/2023 e il 15/03/2023. Le indicazioni sull'affitto annuale sono basate sulla stima offerta da Immobiliare.it di 19,34€/m2 per un affitto nella zona più costosa del comune di Venezia (Castello, dati del 06/04/2023)

Sulla base dei prezzi medi, delle dimensioni dichiarate da ciascun appartamento su Booking.com, e sulle stime di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) sui prezzi delle case in affitto, abbiamo provato a immaginare quanto guadagnerebbero le locazioni monitorate affittando a turisti per 120 giorni l'anno e quanto invece si ricaverebbe dall'affitto ai residenti per tutto l'anno. Le locazioni monitorate fatturerebbero in media il €21.748 in più l'anno, rispetto a un affitto residenziale, pur rimanendo in regime di locazione breve entro i 120 giorni! Queste cifre, dettagliate nel grafico seguente, evidenziano chiaramente l'inadeguatezza di introdurre un simile vincolo.

Limitare le locazioni turistiche a 120 giorni l'anno non è sufficiente

Una locazione turistica che affitta per 120 giorni nel corso dell'anno continuerebbe ad avere un fatturato tale da non incentivarne la conversione in affitto residenziale.

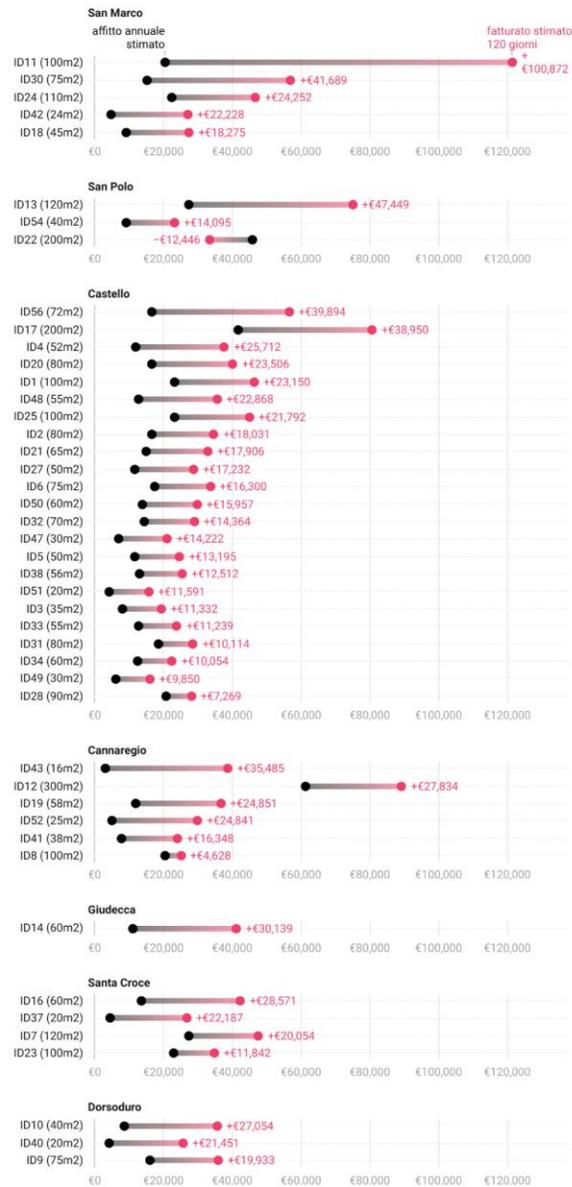


Chart: Alice Corona - Source: Rielaborazione OCIO Venezia su dati Booking.com e Immobiliare.it - Created with Datawrapper

CONCLUSIONI

Queste stime, per quanto approssimative, sono un invito ad ancorare qualsiasi considerazione sul tetto di giornate annuali affittabili in locazione turistica a uno studio più sistematico ed effettivamente basato sui dati concreti - dati che al momento non sono pubblici, ma sono in mano dell'Ufficio Tributi comunale e che presto, grazie alla [nuova regolamentazione EU approvata a marzo 2023](#), potranno essere ancora più precisi

se confrontati con quelli inviati dalle piattaforme. Auspichiamo quindi che uno studio puntuale venga eseguito il prima possibile da chi ha accesso ai dati effettivi e siamo disponibili a fornire le nostre competenze di analisi, per evitare di emanare regolamentazioni che si rivelino inadeguate rispetto agli obiettivi dichiarati.

In chiusura, ci preme sottolineare una considerazione trasversale a qualsiasi proposta di regolamentazione. Nel compilare questo dataset di monitoraggio sono emerse diverse irregolarità che gettano preoccupazioni sull'effettiva capacità di far rispettare anche le poche normative attualmente vigenti. Per esempio, fa riflettere che delle 45 locazioni monitorate su Booking.com:

- 26 (57%) non hanno il codice identificativo visibile su Booking.com come richiesto dalla normativa vigente;
- Alcune, pur avendo il codice identificativo assegnato su GEOIDS, non lo espongono sul campanello, oppure espongono un solo codice pur avendo più di una locazione nello stesso edificio, come emerso a seguito di sopralluoghi;
- Almeno una struttura pubblicizza apertamente il servizio di "Colazione inclusa", nonostante sia fatto divieto alle locazioni brevi di offrire tale servizio;
- Solo 17 annunci sono stati identificati in maniera certa e univoca sul portale comunale GEOIDS (in cui devono essere registrate tutte le locazioni turistiche regolari). Negli altri 28 casi sono state fatte delle ipotesi perché, ad esempio:
 - non vi era alcuna locazione registrata all'indirizzo fornito su Booking.com. In alcuni casi, una locazione con nome simile era presente in un civico vicino.
 - la locazione presente su GEOIDS all'indirizzo fornito su Booking.com aveva un nome molto diverso da quello dichiarato su Booking.com, lasciandoci nel dubbio sul fatto che si trattasse effettivamente di quella.
 - In 9 casi non siamo stati proprio in grado di trovare le strutture su GEOIDS né cercando per nome né per indirizzo. Alcune di esse presentavano un codice licenza su Booking.com: forse fittizio o forse riferito ad altre locazioni dello stesso proprietario collocate altrove?

Ovviamente non stiamo suggerendo che tutte le 28 locazioni non individuate siano abusive, ma sicuramente non sono registrate in una maniera che ne renda facile la corretta individuazione, e dunque anche i controlli.

<p><u>Appartamento con 1 Camera da Letto</u></p> <p>Camera 1: 1 letto matrimoniale alla francese </p> <p>Soggiorno: 1 divano letto </p> <p> 16 m²  Cucina privata</p> <p> Vista città  Vista cortile interno</p> <p> Aria condizionata  Insonorizzazione</p> <p> Macchina da caffè  WiFi gratis</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prodotti da bagno in omaggio ✓ Cucina ✓ Bidet ✓ Lavatrice ✓ WC ✓ Divano ✓ Vasca o doccia ✓ Asciugamani ✓ Biancheria per la casa ✓ Presa elettrica vicino al letto ✓ Prodotti per le pulizie ✓ Soluzioni anallergiche ✓ Pavimento in marmo o in piastrelle ✓ Scrivania ✓ Zona soggiorno ✓ Frigorifero ✓ Bollitore tè/macchina caffè ✓ Riscaldamento ✓ Asciugacapelli ✓ Utensili da cucina ✓ Canali via cavo ✓ Armadio o guardaroba ✓ Forno ✓ Piano cottura ✓ Zona pranzo ✓ Tavolo da pranzo ✓ Semi-indipendente ✓ Stand appendiabiti ✓ Stendibiancheria ✓ Carta igienica ✓ Divano letto 	<p></p>	<p>€ 865</p> <p>Include tasse e costi</p>	<p> Colazione inclusa nel prezzo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non rimborsabile • Paga in anticipo
--	--	--	--

Immagine: €865 per un appartamento di 16mq... ma con colazione inclusa!

NOTE METODOLOGICHE

LA RACCOLTA DEI DATI

- I dati sono stati raccolti tra il 26/02/2023 e il 15/03/2023. Pertanto i prezzi e le notti prenotate sono quelli riscontrati in quei giorni e potrebbero variare rispetto a ricerche fatte in periodi successivi o precedenti.
- La ricerca è stata fatta per prenotare per 2 adulti. Qualora una stessa struttura offrisse più possibilità di prezzo (per esempio per cancellazione gratuita, per colazione, per stanza con bagno in condivisione o in camera), è stata scelta l'opzione più economica.

- Abbiamo inserito nel monitoraggio tutti gli annunci della Città Antica che risultavano ancora disponibili per almeno una delle date 18-20 maggio. A questi abbiamo aggiunto poi altri annunci per diversificare le tipologie di appartamenti inseriti.
- Abbiamo verificato che gli annunci Booking.com fossero locazioni turistiche e non B&B o altro, ricercando ogni annuncio nel portale GEOIDs e controllandone la tipologia. In alcuni casi (7) tuttavia non è stato possibile individuare con esattezza l'annuncio su GEOIDs ma abbiamo deciso di tenere questi record lo stesso poiché comunque si trattava di appartamenti.
- **L'analisi non è esaustiva a livello metodologico:**
 - In termini qualitativi: I dati probabilmente soffrono di una forma di "survivorship bias": inevitabilmente abbiamo fatto l'analisi su locazioni che a fine febbraio / inizio marzo erano ancora prenotabili per il periodo della Biennale. Queste locazioni sono quindi quelle che - per motivi ignoti o per puro caso - non sono state le primissime a essere prenotate (magari per prezzi più alti della media, per recensioni basse, per posizioni non considerate ottimali, chissà). A ogni modo, la maggior parte è comunque stata prenotata nelle settimane successive.
 - In termini quantitativi: le locazioni registrate su GEOIDs in Città Antica sono oltre 5.500. Quelle osservate qui non sono quindi nemmeno l'1%.

Per quanto sia indispensabile tener conto di questi limiti per interpretare i dati puntuali, crediamo comunque che essi non vadano a intaccare l'argomentazione del pezzo: non serve un'analisi esaustiva a tappeto per mettere in evidenza le criticità attuali e quelle di potenziali limiti troppo laschi in termini di giornate affittabili. Basta che ci sia anche solo una locazione, seppur non rappresentativa del settore, che arrivi ad avere un ricavo stimato di oltre 40.000€ in quattro mesi per far riflettere sulla necessità di regolamentare al più presto il fenomeno per favorire il ritorno delle case ai residenti. Se poi qualcuno ha dei dati più accurati saremo felici di ripetere l'analisi.

L'ANALISI DEI DATI

A. Per calcolare la stima del ricavo nel periodo marzo - giugno 2023, abbiamo

- calcolato il prezzo medio mensile di ciascun annuncio per marzo, aprile, maggio e giugno;
- calcolato il numero di notti in cui tale annuncio risultava occupato in ciascun mese;

- moltiplicato il numero di notti occupate di marzo per il prezzo medio a notte di marzo, e sommato questo valore allo stesso per aprile, maggio e giugno;
- Se per un appartamento abbiamo raccolto i dati tra il 01/03 e il 15/03, le giornate di marzo antecedenti al monitoraggio non sono state considerate occupate;
- CASI SPECIALI: In 3-4 casi un appartamento risultava già occupato per tutto un mese, impedendoci così di stimare il prezzo medio per quel mese. In questi casi, abbiamo usato il prezzo del medio del mese successivo (o precedente nel caso di giugno) per calcolare il fatturato di quel mese.

Questo procedimento porta a una stima decisamente conservativa, per due importanti motivi:

1. Per calcolare il numero di notti occupate sono state considerate solo le notti marzo-giugno già occupate in fase di raccolta dati (26/02 - 15/03). E, come abbiamo visto in qualche paragrafo precedente, moltissimi appartamenti che allora erano liberi sono stati poi occupati e molti altri che a febbraio risultavano liberi per maggio/giugno verosimilmente saranno poi occupati.
2. Inoltre, in alcuni casi il prezzo riportato si riferiva a una singola stanza (magari con bagno in comune) in un appartamento con più camere. In questo caso l'effettivo fatturato di quell'appartamento diventerebbe quindi molte volte maggiore in caso di appartamento con più camere.

Disponibilità Rimborsiamo le differenze di prezzo

Tipologia appartamento	Per	Il prezzo di oggi	Le tue opzioni	Scegli un appartamento
Appartamento Camera 1 1 letto matrimoniale Soggiorno: 1 divano letto Intero appartamento 25 m² Aria condizionata Bagno in camera TV a schermo piatto Minibar WiFi gratis Prodotti da bagno in omaggio Casaforte Bidet WC Vasca idrosc. Ascigiamanti Schienale Zona soggiorno Telefono Canali satellitari Battitore idromassaggio carta Riscaldamento Acclugocapelli Sveglia/vigilia telefonica Battitore elettrico Armadio o guardaroba Carta igienica Gel igienizzante per le mani	2 adulti	€ 726 € 581 Include tasse e costi	Buona colazione per € 12,50 Cancellazione gratuita fino alle 23:59 del 15 maggio 2023 Non paghi niente prima del 13 maggio 2023 Genius : sconto disponibile Non resta solo 1 sul nostro sito	Prenota Conferma immediata Zero costi di servizio o per l'uso della carta di credito
Camera Quadrupla Bilivello (4 Adulti) Resto solo 1 camera sul nostro sito 1 divano letto e 1 letto matrimoniale Camera 25 m² Aria condizionata Bagno privato TV a schermo piatto Minibar WiFi gratis Altro	4 adulti	€ 966 € 773 Include tasse e costi	Buona colazione per € 12,50 Cancellazione gratuita fino alle 23:59 del 15 maggio 2023 Non paghi niente prima del 13 maggio 2023 Genius : sconto disponibile	
	2 adulti	€ 966 € 797 Include tasse e costi	Buona colazione inclusa Cancellazione gratuita fino alle 23:59 del 15 maggio 2023 Non paghi niente prima del 13 maggio 2023 Genius : sconto disponibile	
	3 adulti	€ 1.040 € 833 Include tasse e costi	Buona colazione per € 12,50 Cancellazione gratuita fino alle 23:59 del 15 maggio 2023 Non paghi niente prima del 13 maggio 2023	

Tipologia camera	Per	Prezzo
Camera Deluxe 1 letto matrimoniale	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Tripla 1 letto singolo e 1 letto matrimoniale oppure 2 letti singoli	3 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Matrimoniale 1 letto matrimoniale	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Deluxe Matrimoniale/Doppia con Letti Singoli 2 letti singoli	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Matrimoniale Standard 1 letto matrimoniale alta francese	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Matrimoniale Deluxe 1 letto matrimoniale	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Matrimoniale Deluxe 1 letto matrimoniale oppure 1 letto singolo	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date
Camera Matrimoniale Deluxe 1 letto matrimoniale	2 adulti	Non disponibile sul nostro sito per le tue date

B. Per calcolare la stima del fatturato in 120 giorni, abbiamo:

- calcolato il prezzo medio giornaliero dell'intero periodo marzo - giugno di ciascun annuncio
- moltiplicato questo prezzo per 120

C. Per calcolare la stima di fatturato se un annuncio fosse affittato a residenti, abbiamo:

- assegnato l'annuncio, sulla base dell'indirizzo, a una delle zone previste da Immobiliare.it e riportato il prezzo al m2 per un affitto in quella zona (v. tabella successiva)
- moltiplicato il prezzo al m2 di immobiliare.it per i m2 dichiarati dall'annuncio su Booking.com

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
San Marco, Rialto	5.817	17,06
San Polo, Santa Croce	4.858	19,16
Accademia, Salute, Dorso Duro, San Barnaba, Santa Marta	4.913	17,86
Giudecca	4.311	15,43
Arsenale, Giardini della Biennale, Sant'Elena	4.175	19,34
Guglie, San Leonardo, Santi Apostoli, San Canciano	4.598	17,07
Murano, Le Vignole, Sant'Erasmo	2.673	12,27
Burano, Mazzorbo, Torcello	2.356	12,91
Mestre, Chirignago, Marghera, Catene	1.679	10,21
Dese, Favorita, Trivignano, Gatta	1.988	10,99
Carpenedo, Bissuola, Favaro Veneto, Campalto, Aeroporto, Ca' Noghera	1.807	11,07
Lido di Venezia, Malamocco, Alberoni, Pellestrina	3.615	16,06
Cipressina, Zelarino, Asseggiano	1.817	9,85
Santi Giovanni e Paolo, Santa Maria Formosa, San Francesco della Vigna	4.633	17,4

Fonte: [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)