

Come scrivere un annuncio di affitto che filtri le richieste

Scrivere un annuncio di affitto efficace: informazioni da includere, cosa evitare e come attrarre inquilini seri riducendo i messaggi inutili.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa deve sapere un proprietario prima di scrivere un annuncio di affitto?
2. Come scrivere un titolo che attiri le richieste giuste?
3. Quali informazioni includere nella descrizione per filtrare gli inquilini?
4. Quali errori evitare nell'annuncio di affitto?
5. Come gestire le richieste dopo l'annuncio?
6. Come ottimizzare l'annuncio per ridurre i mesi di vuoto?

Un **annuncio di affitto** ben scritto non serve solo a far vedere l'immobile: serve a selezionare gli inquilini prima ancora che ti contattino. Più informazioni metti, meno messaggi generici ricevi.

Cosa deve sapere un proprietario prima di scrivere un annuncio di affitto?

Un annuncio di affitto non serve solo a far vedere l'immobile. Serve a selezionare gli inquilini prima ancora che ti contattino. Un annuncio ben scritto riduce il numero di richieste ma aumenta la qualità di chi ti scrive. La regola principale è chiarezza: chi legge deve capire subito cosa stai affittando, a quali condizioni e

quali requisiti oggettivi ritieni necessari. Ogni dettaglio che includi è un filtro implicito che allontana chi non corrisponde ai tuoi requisiti, nel rispetto della normativa vigente.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Come scrivere un titolo che attiri le richieste giuste?

Il titolo è la prima cosa che un potenziale inquilino vede. Deve contenere le informazioni essenziali: tipo di immobile, zona, metratura e, se rilevante, una caratteristica distintiva. Un buon titolo per un annuncio di affitto segue questa struttura: zona, tipo immobile, metratura e caratteristica principale.

Evita titoli generici come “Affitto bilocale zona centrale” che attirano tutti. Preferisci “Bilocale zona Isola con terrazzo arredato affitto” che attira solo chi cerca quelle caratteristiche specifiche e filtra chi cerca un monolocale economico.

Il titolo deve anche comunicare serietà. I titoli con troppe maiuscole, punti esclamativi o abbreviazioni vengono percepiti come poco professionali e attirano richieste meno qualificate.

DA SAPERE



Errori da evitare nel titolo dell'annuncio



Titolo generico

Es. "Affitto bilocale zona centrale": attira tutti, senza filtrare



Troppe maiuscole

Percepiti come poco professionali



Punti esclamativi o abbreviazioni

Attirano richieste meno qualificate

Quali informazioni includere nella descrizione per filtrare gli inquilini?

La descrizione dell'annuncio è dove si fa la differenza. Oltre a descrivere l'immobile, includi i requisiti che l'inquilino deve avere. Questo è il filtro più efficace.

Nella prima parte descrivi l'immobile in modo preciso: metratura, esposizione, piano, presenza di ascensore, stato di manutenzione, arredamento incluso, riscaldamento autonomo o centralizzato, disponibilità di posto auto o cantina.

Nella seconda parte specifica le condizioni: canone richiesto, spese condominiali incluse o escluse, tipologia di contratto, durata minima, eventuali garanzie richieste. Se cerchi inquilini con contratto a tempo indeterminato o con garante, scrivilo chiaramente.

Nella terza parte, indica i requisiti pratici che ritieni importanti per l'assegnazione dell'immobile: tipo di contratto di lavoro, presenza di garante, numero di occupanti previsti, durata minima desiderata. Questi criteri devono restare oggettivi e verificabili, ed è importante evitare qualsiasi riferimento che possa configurarsi come discriminatorio (ad esempio legato a provenienza, stato civile o altre caratteristiche personali non pertinenti alla solvibilità o all'idoneità dell'inquilino). Una selezione trasparente e basata su criteri oggettivi tutela sia te che chi risponde all'annuncio.

CHECKLIST



Le tre parti di una descrizione che filtra gli inquilini

1

Descrivi l'immobile

Metratura, esposizione, piano, ascensore, stato di manutenzione, arredamento, riscaldamento, posto auto o cantina

2

Specifica le condizioni

Canone, spese condominiali incluse o escluse, tipologia di contratto, durata minima, garanzie richieste

3

Indica i requisiti pratici

Tipo di contratto di lavoro, presenza di garante, numero di occupanti previsti, durata minima desiderata

Quali errori evitare nell'annuncio di affitto?

Il primo errore è scrivere annunci troppo brevi. Un annuncio di tre righe attira richieste di massa perché non fornisce informazioni sufficienti per un'autoselezione. Ogni riga in più è un filtro che riduce il numero di richieste ma ne aumenta la qualità.

Il secondo errore è non specificare le condizioni economiche. Se non indichi il canone, riceverai richieste da persone con budget molto diversi dal tuo, costringendoti a rispondere a tutti per dare informazioni che potevano essere nell'annuncio.

Il terzo errore è usare foto di scarsa qualità. Le foto sono il primo vero filtro: un appartamento con foto scure, storte o in quantità insufficiente attira meno richieste perché chi cerca non si fida. D'altro canto, se cerchi pochi inquilini ma seri, foto oneste e professionali aiutano la selezione.

DA SAPERE

3 errori da evitare nell'annuncio

! Annunci troppo brevi
Tre righe attirano richieste di massa, poco filtrate

! Condizioni economiche non specificate
Senza canone, ricevi richieste da budget molto diversi

! Foto di scarsa qualità
Scure, storte o insufficienti: riducono la fiducia

Homeflow

Come gestire le richieste dopo l'annuncio?

Avere un annuncio ben scritto riduce il numero di richieste, ma quelle che arrivano sono già più qualificate. Preparati a gestirle in modo rapido e professionale.

Rispondi a tutte le richieste entro poche ore. I candidati seri cercano più annunci contemporaneamente e chi risponde per primo ha più possibilità. Prepara una risposta standard con le informazioni aggiuntive e la disponibilità per le visite.

Per filtrare ulteriormente, chiedi nella risposta una breve presentazione del candidato: chi è, cosa fa, quanti sono, da quanto tempo cerca casa. Chi non

risponde o risponde in modo vago si auto-esclude, risparmiandoti il tempo di una visita inutile.

Come ottimizzare l'annuncio per ridurre i mesi di vuoto?

Un annuncio ottimizzato riduce il tempo di affitto. I primi giorni sono quelli cruciali: un annuncio pubblicato oggi e già chiaro in ogni suo aspetto può ricevere tutte le richieste necessarie in 48 ore.

Pubblica l'annuncio su più canali contemporaneamente. Su ogni canale, usa lo stesso titolo e le stesse foto per coerenza. Aggiorna l'annuncio ogni settimana per tenerlo in evidenza. Per una strategia completa su come ridurre i tempi di vuoto, pianifica anche le tempistiche di uscita dell'inquilino attuale.

Se dopo una settimana non hai ricevuto abbastanza richieste qualificate, il problema è nell'annuncio. Rivedi il titolo, le foto o il canone. A volte l'aggiunta di una foto migliore o una descrizione più dettagliata fa la differenza tra un annuncio ignorato e uno che riceve decine di richieste.

Homeflow aiuta chi offre casa a ricevere richieste già filtrate e complete, con profili verificati quando serve. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)