Camera di Commercio
Reggio Calabria

Osservatorio Turistico della Provincia di Reggio Calabria

STUDIO SUL TURISMO RESIDENZIALE
IL FENOMENO DELLE SECONDE CASE

Rapporto 2014

Marzo 2015

Il Presente rapporto è stato realizzato dalla Camera di Commercio di Reggio Calabria con il supporto di ISNART – Istituto Nazionale Ricerche Turistiche

Sommario

Premessa 4
In sintesi 5
1. Analisi della domanda turistica nelle abitazioni private della provincia di Reggio Calabria .. 7
2. Focus sui turisti in abitazioni in affitto 15
3. Le stime del turismo residenziale 17
4. Gli intermediari immobiliari 20
Metodologia 26

Premessa

Famiglie o gruppi di amici, giovani o coppie, il turismo nelle seconde case è una modalità trasversale alle destinazioni, ai prodotti, ai segmenti ed ai mercati turistici.

Nell'ambito dell'Osservatorio turistico di Reggio Calabria questo rapporto intende analizzare il fenomeno delle seconde case nella provincia attraverso un'analisi approfondita della domanda turistica che soggiorna nelle abitazioni private ad uso vacanza.

Appare necessario in primis definire quali sono tutte le leve che intervengono nell'analisi e nell'interpretazione della presenza e dell'utilizzo di tali abitazioni; si tratta di una metodologia di approccio propedeutica alla valutazione dell'apporto economico del turismo che comprenda anche l'indotto indiretto sugli altri settori, con l'obiettivo di valutare l'incidenza sul sistema produttivo provinciale per uno sviluppo "governato" del fenomeno.

La presente indagine si propone di:

- delimitare il fenomeno del turismo residenziale, nelle sue dimensioni di offerta e di domanda, per coglierne l'opportunità a beneficio del territorio, della filiera turistica, delle economie locali;
- evidenziarne le caratteristiche qualitative di offerta e domanda, ovvero comprendere, da un lato, il livello qualitativo del patrimonio immobiliare e, dall'altro, le dinamiche di comportamento e di utilizzo della domanda turistica (proprietari e affittuari);
- monitorare la dimensione dei flussi e dei consumi.

Gli step di indagine sono i seguenti:

- indagine field realizzata ai turisti delle "seconde case", cioè coloro che utilizzano abitazioni private, analizzando le dinamiche principali legate alle caratteristiche e all'utilizzo dell'abitazione, le modalità di viaggio e soggiorno (attività svolte in loco) ed il giudizio espresso dai turisti, la spesa turistica ed un approfondimento relativo al profilo dei turisti non proprietari;
- indagine field agli intermediari immobiliari, testimoni privilegiati in grado di fornire informazioni sull'andamento e le modalità del fenomeno.

In sintesi

Il fenomeno del turismo in abitazioni private è una realtà consolidata, nella provincia di Reggio Calabria come nel resto d'Italia. Legato alla convenienza economica ma anche all'abitudine ad alloggiare nella località turistica legata al territorio di origine, il peso del turismo in seconda casa, di proprietà o in affitto, è stimato al 70,5% delle presenze complessive nella provincia, pari a 1 milione e 532 mila presenze turistiche che generano sul territorio un impatto economico stimato in stimato in 77 milioni e 426 mila euro (il 52,8% del totale della provincia).

Abitazioni al mare (42,6%) o in montagna (57,4%), prese in affitto nell'88,6% dei casi, mentre alloggia nella seconda casa di proprietà appena l'11,4% dei vacanzieri.

Elevata la componente di turismo italiano (97% circa), interno alla regione (39,4% degli italiani) e proveniente in prevalenza da Piemonte (11,3%), Lombardia (11,3%), Lazio (8,8%) o Sicilia (6,1%). Il turista che alloggia in abitazioni private è adulto ma con una discreta componente giovanile (il 32,6% ha tra i 21 ed i 30 anni e il 54% tra i 31 ed i 40 anni), diplomato (80,6%) e coniugato (75,5%), si sposta in automobile (98,2%), divide l'abitazione con il coniuge/convivente (36,9%), la famiglia (34,7%), gruppi di amici o familiari (25,6%).

Vacanze al mare o in montagna condite da visite ai centri storici (89,4%), giri di shopping (93,5%), sport all'aria aperta (64,2%), degustazioni di prodotti tipici locali (43%), escursioni e gite sul territorio (23,4%).

La scelta di prendere la casa in affitto è legata a precedenti esperienze personali (81,4% dei turisti affittuari) alla convenienza economica (30,1%) e al passaparola di amici e parenti (22,3%) e nel 97,1% dei casi la vacanza è prenotata in anticipo, contattando direttamente il proprietario dell'immobile o affidandosi ad un parente o un amico.

La spesa media pro-capite di questi turisti è di 194 euro per il viaggio A/R (187 euro per gli italiani e 249 euro per gli stranieri), 19 euro in media al giorno per l'alloggio e 45 euro al giorno per le altre spese sostenute sul territorio.

Il giudizio è positivo: in una scala da 1 a 10 il turista affittuario giudica l'abitazione con un voto medio di 7,3, sia in generale che per le condizioni interne ed esterne dell'immobile e le sue dotazioni (stoviglie, posate, lavatrice, ecc.).

La quota di mercato intermediato è stimata dalle agenzie immobiliari della provincia al 20,6% delle abitazioni disponibili ad uso vacanza, con Siderno e Bova Marina come località più richieste per le case in affitto, sia dai turisti italiani che dagli stranieri.

I proprietari che si rivolgono ad un agenzia immobiliare per gestire la locazione della propria abitazione richiedono innanzitutto clientela affidabile (55,6%), mentre il 44,4% sceglie il trade per la possibilità di affidare completamente la gestione dell'abitazione; case che l'80% degli operatori giudica con un buon rapporto qualità/prezzo.

Appena il 12,5% degli agenti offre la possibilità di acquistare pacchetti integrati, con servizi accessori, nonostante il 37,5% di questi intermediari dichiari di ricevere richieste in questo senso, mettendo così in evidenza un gap tra domanda e offerta qualificata che lascia spazio a future opportunità di business per il comparto. Tra le richieste più ricorrenti da parte della clientela affittuaria che si rivolge al circuito delle agenzie immobiliari vi sono le convenzioni con i ristoranti o gli stabilimenti balneari e le visite guidate.

1. Analisi della domanda turistica nelle abitazioni private della provincia di Reggio Calabria

Case al mare (42,6%) o in montagna (57,4%), il fenomeno delle seconde case nella provincia di Reggio Calabria è legato alla convenienza economica di queste soluzioni di alloggio ma anche a un turismo abituale e di ritorno, con una forte componente di legami familiari diretti con il territorio.

Il 29,7% dei turisti che alimentano il circuito delle abitazioni private ha parenti che risiedono nella provincia (il 25,2% degli affittuari e tutti i proprietari delle seconde case) ed il 26,3% ha origini reggine (il 21,8% degli affittuari e il 96,2% dei proprietari).

Nella scelta di soggiornare in provincia, utilizzando la formula dell'abitazione privata, incidono alcuni elementi fondamentali: il clima (20,9%) e le bellezze naturalistiche del territorio (20,4%) ma anche alcuni fattori di ordine pratico come il livello dei prezzi (uno dei pregi della destinazione in cui si alloggia secondo l'opinione del 16,8% di questi turisti) e l'offerta ristorativa locale (7,8%).

Il turista che alloggia in abitazioni private è in prevalenza:

- italiano (97,1%), residente in Calabria (39,4% degli italiani) oppure in Piemonte (11,3%), Lombardia (11,3%), Lazio (8,8%) o Sicilia (6,1%);
- proprietario dell'appartamento in cui alloggia nell'11,4% dei casi, affittuario nell'88,6%;
- adulto di età compresa tra i 31 ed i 40 anni (54%) e tra i 21 ed i 30 anni (32,6%);
- diplomato (80,6%), coniugato (75,5%), con un'occupazione a tempo indeterminato (33,1%), casalinga (36,6%) o studente (16%);
- si sposta in automobile (98,2%) e trascorre la vacanza in coppia (36,9%), in famiglia (34,7%; con bambini al seguito il 13%, quota che sale al 19% se si considerano solo i proprietari delle seconde case) o in compagnia di amici o familiari (25,6% in generale, 27,7% dei turisti affittuari e 22,3% dei turisti proprietari delle seconde case);
- nel corso della vacanza in provincia fa shopping (93,5%), visita i centri storici (89,4%), pratica sport all'aria aperta (64,2%), degusta i prodotti tipici locali (43%), fa escursioni e gite sul territorio (23,4% dei turisti in generale, 24,1% degli affittuari in particolare), partecipa ad eventi (15,7% folkloristici, 12,4% enogastronomici).

Tra i punti deboli del territorio reggino, i turisti delle abitazioni private indicano soprattutto i collegamenti infrastrutturali (55,8% dei turisti) e la pulizia (il 7,8% dei turisti punta il dito sulla pulizia delle strade).

Quali allora i suggerimenti di questi turisti nei riguardi delle migliorie da apportare al territorio? Innanzitutto potenziare i collegamenti (61,5%), ma anche incentivare lo sviluppo turistico locale (14,1%), agevolare le imprese nella ricerca di fonti di finanziamento (5,9%) e la raccolta quotidiana della spazzatura, utilizzando depuratori per lo smaltimento dei rifiuti (4,4%).

Il grado di soddisfazione per l'offerta turistica locale è, comunque, positivo e il 96,9% dei turisti in abitazioni private si dichiara abbastanza soddisfatto, mentre appena il 2,8% poco o per niente soddisfatto.

La spesa media per la vacanza è di 194 euro pro-capite per il viaggio A/R (187 euro per gli italiani e 249 euro per gli stranieri) e 19 euro in media al giorno a persona per l'alloggio.

Per le altre spese sostenute sul territorio nel corso del soggiorno turistico la media è di 45 euro al giorno a persona e le principali voci di spesa sono:

- i pasti consumati fuori casa, ai quali nessuno rinuncia, recandosi almeno una volta in un ristorante o in pizzerie, in bar o pasticcerie, con una spesa media giornaliera pro-capite di 9 euro nei ristoranti o nelle pizzerie e di 3 euro negli altri esercizi commerciali;
- le attività ricreative (13 euro in media al giorno in cinema, discoteche, ecc.), gli stabilimenti balneari (4 euro) e il noleggio di barche, pedalò e altre imbarcazioni (3 euro);
- lo shopping di abbigliamento (5 euro), di prodotti artigianali tipici (5 euro) e di souvenir (4 euro).

Turisti in seconda casa: proprietari e non (%)

Affittuari	88,6
Proprietari	11,4
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Provenienza dei turisti (%)

Italiani	97,1
Stranieri	2,9
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Provenienza dei turisti italiani (%)

Calabria	39,4
Piemonte	11,3
Lombardia	11,3
Lazio	8,8
Sicilia	6,1
Emilia Romagna	4,6
Altre regioni	18,4
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Turisti che hanno origini nella località in cui è ubicata l'abitazione per vacanza (%)

	Affittuari	Proprietari	Totale
Si	21,8	96,2	26,3
Si, io stesso	*24,7*	*68,0*	*34,2*
Si, i miei genitori	*11,2*	*28,0*	*14,9*
Si, i miei nonni	*9,0*	*4,0*	*7,9*
Si, altro parente	*55,1*	*0,0*	*43,0*
No	78,2	3,8	73,7
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale, CCIAA Cosenza

Turisti che hanno parenti che risiedono abitualmente nella località di vacanza (%)

	Affittuari	Proprietari	Totale
Si	25,2	100,0	29,7
No	74,8	0,0	70,3
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Posizione dell'alloggio (%)

	Affittuari	Proprietari	Totale
Mare	40,9	55,4	42,6
Montagna	59,1	44,6	57,4
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Identikit del turista (%)

Sesso	Affittuari	Proprietari	Totale
Maschio	43,2	35,7	42,4
Femmina	56,8	64,3	57,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Età	Affittuari	Proprietari	Totale
18-20 anni	3,6	3,6	3,6
da 21 anni a 30 anni	32,9	30,4	32,6
da 31 a 40 anni	54,0	53,6	54,0
da 41 a 50 anni	7,9	12,5	8,4
Oltre 50 anni	1,7	-	1,5
Totale	100,0	100,0	100,0

Titolo di studio	Affittuari	Proprietari	Totale
Licenza elementare/media inferiore	18,0	23,3	18,7
Diploma scuola media superiore	81,2	76,7	80,6
Altro	0,8	-	0,7
Totale	100,0	100,0	100,0

Stato civile	Affittuari	Proprietari	Totale
Celibe/nubile	18,1	16,1	17,9
Coniugato/a	75,1	78,6	75,5
Fidanzato/a	6,8	5,4	6,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Identikit del turista (%)

Condizione occupazionale	Affittuari	Proprietari	Totale
Occupato/a a tempo indeterminato	33,7	28,6	33,1
Occupato/a a tempo determinato	4,3	1,8	4,0
Disoccupato/inoccupato	10,0	10,7	10,1
Studente	16,5	12,5	16,0
Casalinga	35,3	46,4	36,6
Altro	0,2	-	0,2
Totale	100,0	100,0	100,0

Professione	Affittuari	Proprietari	Totale
Imprenditore/libero professionista/quadro	6,7	-	5,9
Lavoratore autonomo	12,9	19,6	13,7
Impiegato ad alta o media qualificazione	9,8	10,7	9,9
Impiegato esecutivo	34,8	23,2	33,4
Operaio o capo operaio o lavoratore	35,7	46,4	37,0
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Compagnia del soggiorno (%)

	Affittuari	Proprietari	Totale
Con il coniuge-fidanzato/a-compagno/a	37,8	35,5	36,9
Con il coniuge-fidanzato/a-compagno/a più altre persone	15,8	17,8	16,6
Con la mia famiglia (inclusi bambini)	9,2	19,0	13,0
Con la mia famiglia (senza bambini)	5,1	9,5	6,8
Con la mia famiglia più singoli amici	5,9	6,3	6,1
Con la mia famiglia più singoli parenti	6,5	2,7	5,0
Con la mia famiglia più un'altra famiglia	4,7	2,3	3,8
Con amici/amiche	5,0	1,9	3,8
Con altri singoli parenti	4,2	1,3	3,1
Con amici/amiche e singoli parenti	2,7	1,3	2,1
Con colleghi/colleghe di lavoro	1,4	1,3	1,3
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Attività svolte
possibili più risposte; % calcolata sul totale turisti

	Affittuari	Proprietari	Totale
Shopping	93,6	92,9	93,5
Visita al centro storico	89,2	91,1	89,4
Praticato sport	63,7	67,9	64,2
Degustazione di prodotti tipici locali	41,4	55,4	43,0
Escursioni	24,1	17,9	23,4
Acquisto prodotti tipici e/o dell'artigianato locale	16,1	23,2	16,9
Partecipazione ad eventi folkloristici	14,0	28,6	15,7
Partecipazione ad eventi enogastronomici	11,3	21,4	12,4
Gite in barca privata	4,8	7,1	5,1
Visita di musei e/o mostre	2,8	1,8	2,6
Partecipazione a spettacoli musicali	2,5	1,8	2,4

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Frequenza con la quale i turisti, negli ultimi tre anni, hanno già trascorso una vacanza nello stesso comune (%)

	Affittuari	Proprietari	Totale
Prima volta	1,2	-	1,0
Raramente	68,7	-	60,8
Spesso	29,0	1,8	25,9
Molto spesso	1,2	98,2	12,2
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Principali pregi dal punto di vista turistico
% sul totale turisti, possibili più risposte

	Affittuari	Proprietari	Totale
Clima	20,9	21,1	20,9
Bellezze naturali	20,3	21,1	20,4
Livello dei prezzi	16,9	16,3	16,8
Accoglienza della popolazione locale	10,8	8,4	10,5
Una buona offerta ristorativa	7,7	8,4	7,8
Prodotti tipici locali	7,7	7,8	7,7
Relax	4,6	3,6	4,5
Qualità dell'offerta	3,5	2,4	3,4
Altro	7,6	10,9	8,0
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Principali difetti dal punto di vista turistico
% sul totale turisti, possibili più risposte

	Affittuari	Proprietari	Totale
Collegamenti	55,9	54,5	55,8
Scarsa professionalità operatori turistici	12,3	9,1	12,0
Pulizia strade	8,2	4,5	7,8
Poca organizzazione	6,7	9,1	6,9
Poco sfruttamento potenzialità del territorio	3,6	4,5	3,7
Traffico	2,6	4,5	2,8
Impianti ed attrezzature	2,1	4,5	2,3
Pulizia	2,6	-	2,3
Garage e parcheggi	1,5	4,5	1,8
Altro	4,5	4,8	4,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Le cose da fare più urgenti per migliorare il turismo nella località
% sul totale risposte

	Affittuari	Proprietari	Totale
Migliorare collegamenti/infrastrutture	61,2	64,3	61,5
Incentivare sviluppo turistico	14,0	14,3	14,1
Agevolare investimenti per le imprese	5,8	7,1	5,9
Raccolta quotidiana spazzatura/depuratori	5,0	-	4,4
Migliorare organizzazione	3,3	-	3,0
Incentivi statali e sgravi fiscali per chi investe	3,3	-	3,0
Migliorare i servizi	2,5	-	2,2
Maggior senso civico	2,5	-	2,2
Promuovere attività culturali	0,8	-	0,7
Altro	1,7	14,3	3,0
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Spesa sostenuta per il viaggio e l'alloggio dai turisti

	Spesa media a persona in euro		
	Affittuari	Proprietari	Totale
Viaggio A/R	186,86	249,11	193,97
Alloggio (media giornaliera)	19,41	-	-

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Quota di turisti per classe di spesa (%)
escluso viaggio e alloggio

	Affittuari	Proprietari	Totale
da 0 a 30	21,8	19,6	21,5
da 31 a 60	61,1	66,1	61,7
da 61 a 90	14,6	10,7	14,1
oltre 91	2,5	3,6	2,7
Totale	100,0	100,0	100,0
Spesa media (escluso viaggio e alloggio)			
Spesa media giornaliera in €	44,43	44,55	44,45

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Spesa media giornaliera a persona (Euro)				Quota di turisti che effettua ogni singola voce di spesa (%)		
	Affittuari	Proprietari	Totale	Affittuari	Proprietari	Totale
Pubblici esercizi						
Ristoranti, pizzerie	9,23	8,74	9,17	99,5	100,0	99,6
Bar, caffè, pasticcerie	2,95	2,85	2,94	98,9	100,0	99,0
Agroalimentari						
Cibi e bevande acquistati in supermercati e negozi	9,18	9,18	9,18	97,7	92,9	95,7
Acquisti di prodotti enogastronomici tipici	4,38	3,03	4,18	8,3	10,7	8,6
Abbigliamento/attività ricreative						
Acquisti di abbigliamento	4,80	4,25	4,73	58,6	57,1	58,5
Spese per attività ricreative: cinema, discoteca, ecc	12,74	13,07	12,77	46,7	39,3	45,8
Spese per attività ricreative: stabilimenti balneari	3,68	4,07	3,72	68,5	58,9	67,4
Spese per attività ricreative: noleggio barche, pedalò, ecc	3,14	3,12	3,14	20,7	17,9	20,4
Tabacchi editoria						
Tabacchi	4,92	4,90	4,92	63,4	64,3	63,5
Editoria giornali e guide	1,40	1,12	1,36	34,7	48,2	36,3
Altre industrie manifatturiere						
Acquisti di prodotti artigianali tipici	4,07	3,51	3,97	14,5	23,2	15,5
Acquisti di Souvenir	4,43	4,69	4,46	45,1	44,6	45,0
Altri tipi di shopping	3,50	2,99	3,44	17,9	17,9	17,9
Altre spese	9,32	9,94	9,41	34,3	48,2	35,8

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

2. Focus sui turisti in abitazioni in affitto

Tra i turisti affittuari delle abitazioni private è elevata la componente abituale: 8 su 10 hanno scelto sulla base di precedenti esperienze personali.

Il passaparola è il primo canale di influenza per coloro che scelgono di affittare un'abitazione per la prima volta (decisivo nel 63,6% dei casi) seguito a distanza dagli annunci sui giornali (canale di comunicazione che ha influenzato il 14,5% dei turisti) e da Internet (8,5%).

Tra le motivazioni principali che portano ad affittare l'abitazione nella provincia di Reggio Calabria emerge la convenienza economica: decisiva per 3 turisti su 10, incide più della ricerca di una maggiore autonomia rispetto alle strutture ricettive (indicata solo dal 4,8% dei turisti in affitto).

La vacanza è prenotata in anticipo nel 91,7% dei casi e la formula più utilizzata è il contatto diretto con la struttura ricettiva (dal 72,4%), mentre si affida all'aiuto di un parente o un amico per trovare la casa in affitto il 19,3% dei turisti. Nell'88,5% dei casi il costo dell'abitazione si sostiene individualmente, mentre solo l'11,5% degli affittuari divide la casa con altre famiglie o amici.

I tempi di prenotazione anticipata sono lunghi: il 52,4% dei turisti prenota la casa da 3 a 6 mesi prima della partenza, il 33,8% fino a tre mesi prima e il 10,8% di anno in anno.

Il giudizio è positivo: in una scala da 1 a 10 il turista affittuario giudica l'abitazione con un voto medio di 7,3, sia in generale che per le condizioni interne ed esterne dell'immobile e le sue dotazioni (stoviglie, posate, lavatrice, ecc.).

Motivazioni della scelta dell'abitazione come modalità di alloggio (%)
possibili più risposte; turisti non proprietari

Precedenti esperienze	81,4
La convenienza economica	30,1
Conoscenza di amici o parenti	22,3
Una maggiore autonomia	4,8
La raggiungibilità della località	4,6

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Prenotazione abitazione per vacanza (%)	
No	8,3
Si	91,7
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Tempo di anticipo nella prenotazione (%)	
Fino a un mese di anticipo	3,0
Fino a tre mesi di anticipo	33,8
Da tre a sei mesi di anticipo	52,4
Di anno in anno	10,8
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Canali di comunicazione che hanno influenzato la scelta di una specifica abitazione per vacanza (%)	
Passaparola fra conoscenti	63,6
Annunci sui giornali	14,5
Avvisi e/o cartelli	12,2
Internet	8,5
Altro	1,2

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Gruppo d'affitto % calcolata sul totale turisti che stanno pagando un fitto per l'abitazione	
Con nessuno, l'affitto lo pago solo io / la mia famiglia	88,5
L'affitto viene suddiviso fra più persone/famiglie	11,5
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

3. Le stime del turismo residenziale

Complessivamente si stimano 1 milione e 532 mila presenze turistiche nelle abitazioni private della provincia di Reggio Calabria, tra seconde case, abitazioni in affitto e residenze di amici e parenti (il 70,5% delle presenze complessive nella provincia)[1], di cui 1 milione e 426 mila italiane e 106 mila presenze straniere. Rispetto al 2013 si registra una crescita del +19,2%, frutto di un aumento delle presenze sia per il turismo italiano (+19,9%) che per quello internazionale (+10,4%).

Le spese per alloggio (in affitto), beni e servizi acquistati nel corso del soggiorno turistico producono un impatto economico sul territorio provinciale stimato in 77 milioni e 426 mila euro (il 52,8% del totale della provincia), con un leggero calo rispetto al 2013 (-0,7%), frutto di una sostanziale stabilità nei consumi dei turisti italiani (+0,2%) e di un calo di quelli degli stranieri (-11,2%).

Stima delle presenze nelle abitazioni private
confronto 2013-2014

	2013	2014	Var % 2014/2013
Italiani	1.189.000	1.426.000	19,9
Stranieri	96.000	106.000	10,4
Totale	1.285.000	1.532.000	19,2

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Stima dell'impatto economico della spesa turistica dei turisti che alloggiano in abitazioni private (escluso viaggio)
confronto 2013-2014

	2013	2014	Var % 2014/2013
Italiani	71.564.000	71.741.000	0,2
Stranieri	6.400.000	5.685.000	-11,2
Totale	77.964.000	77.426.000	-0,7

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

[1] Fonte: "La soddisfazione della domanda turistica e le ricadute economiche del settore", Osservatorio turistico di Reggio Calabria, marzo 2015.

In particolare, dei 77,4 milioni di euro stimati per la spesa di coloro che alloggiano in abitazioni private, il 31,8% è relativo a spese per alloggio (8,1% per gli affitti, pari a 6,3 milioni di euro circa) e pasti consumati in ristoranti e pizzerie (18,1%, quasi 14 milioni di euro), bar, caffè e pasticcerie (5,7%, pari a 4,4 milioni di euro).

Il restante 68,2% è riconducibile ai seguenti settori economici:

- attività ricreative, culturali e di intrattenimento (17,9%) per 13,9 milioni di euro;
- prodotti agroalimentari (17,8%) per 13,8 milioni di euro;
- abbigliamento, calzature (6,2%) per 4,8 milioni di euro e altri prodotti dell'industria manifatturiera (15%) per oltre 11,6 milioni di euro;
- giornali e prodotti editoriali (7,2%) per oltre 5,5 milioni di euro e trasporti (4%) per 3,1 milioni di euro (escluso viaggio A/R).

Stima impatto economico della spesa turistica sugli altri settori (turisti in abitazioni private)
Anno 2014

	italiani	stranieri	Totale
		euro	
Alloggio	5.966.000	281.000	6.247.000
Ristoranti, pizzerie	13.029.000	968.000	13.997.000
Bar, caffé, pasticcerie	4.143.000	249.000	4.392.000
Totale alloggio e ristorazione	23.138.000	1.498.000	24.636.000
Attività ricreative, culturali, intrattenimento	12.922.000	960.000	13.882.000
Agroalimentare	12.781.000	1.011.000	13.792.000
Altre industrie manifatturiere	10.836.000	805.000	11.641.000
Giornali, guide editoria	5.158.000	383.000	5.541.000
Abbigliamento e calzature	4.155.000	646.000	4.801.000
Trasporti	2.751.000	382.000	3.133.000
Totale	71.741.000	5.685.000	77.426.000

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Stima impatto economico della spesa turistica sugli altri settori (turisti in abitazioni private)
Anno 2014

	Italiani	Stranieri	Totale
		%	
Alloggio	8,3	4,9	8,1
Ristoranti, pizzerie	18,2	17,0	18,1
Bar, caffé, pasticcerie	5,8	4,4	5,7
Totale alloggio e ristorazione	32,3	26,4	31,8
Attività ricreative, culturali, intrattenimento	18,0	16,9	17,9
Agroalimentare	17,8	17,8	17,8
Altre industrie manifatturiere	15,1	14,2	15,0
Giornali, guide editoria	7,2	6,7	7,2
Abbigliamento e calzature	5,8	11,4	6,2
Trasporti	3,8	6,7	4,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

4. Gli intermediari immobiliari

Le località più richieste per le abitazioni in affitto? Secondo gli agenti immobiliari della provincia sono Siderno e Bova Marina, sia per gli italiani che per gli stranieri. Seguono Bagnara, Brancaleone e Condofuri per le richieste di case per vacanza degli italiani, Ardore, Bagnara e Brancaleone per quelle degli stranieri.

Un mercato, quello delle abitazioni private in affitto per trascorrere le vacanze gestito direttamente dai proprietari delle abitazioni nel 79,4% dei casi, mentre passa attraverso il circuito dell'intermediazione solo il 20,6% delle abitazioni secondo quanto stimato dagli intermediari commerciali del settore. Forte l'incidenza stagionale della domanda che solo il 30% dei proprietari cerca di combattere abbassando i prezzi nei mesi di minore richiesta.

Coloro i quali si rivolgono ad un agenzia immobiliare per gestire la locazione della propria abitazione richiedono innanzitutto clientela affidabile (55,6%), mentre il 44,4% sceglie il trade per la possibilità di affidare completamente la gestione dell'abitazione. Nel 37,5% dei casi gli affitti sono di durata mensile, mentre il 34,4% dei proprietari sceglie la locazione settimanale ed il 25% contratti di 15 giorni.

Le abitazioni in affitto attualmente sul mercato sono in buone condizioni strutturali e sicure secondo il 77,8% degli intermediari immobiliari della provincia, con una buona dotazione qualitativa per l'88,9%; quote che per le case in vendita scendono leggermente (giudicate come buone rispettivamente dal 66,7% e dal 83,3% degli immobiliari).

In generale, solo il 12,5% degli agenti offre la possibilità di acquistare pacchetti integrati, ovvero un'offerta che vada oltre la semplice gestione dell'affitto per coinvolgere anche servizi accessori, nonostante il 37,5% di questi intermediari dichiari di ricevere richieste in questo senso, mettendo così in evidenza un gap tra domanda e offerta qualificata che lascia spazio a future opportunità di business per il comparto.

Il 60% degli intermediari intervistati dichiara di non erogare alcun servizio accessorio alla gestione dell'affitto, mentre il 20% offre un servizio di pulizia dell'immobile e/o la locazione di un posto auto ed il 10% un servizio di lavanderia.

Ma dal lato della domanda? Quali sono le richieste della clientela affittuaria? Soprattutto convenzioni con i ristoranti o gli stabilimenti balneari e visite guidate. Tra i servizi legati alla locazione si richiede la possibilità di pagare con bonifico (indicata dal 57,1% degli operatori immobiliari), lettini per bambini, case che possano

ospitare animali domestici (42,9%), posti auto (57,1%), giardini (42,9%) e abitazioni facili da raggiungere, magari localizzate in destinazioni di pregio, silenziose e tranquille.

Il 66,7% degli intermediari tratta appartamenti disponibili in affitto in zone turistiche, con un prezzo medio di 430 euro a settimana, mentre i prezzi per le abitazioni limitrofe a quelli delle zone turistiche sono di 250 euro e quelli in località non turistiche scendono fino ai 183 euro. Case che l'80% degli operatori giudica con un buon rapporto qualità/prezzo.

Tra le ricette per far emergere il mercato sommerso gli intermediari indicano un maggior flessibilità dei contratti di locazione, incentivi fiscali e l'eliminazione del vincolo dei 30 giorni per la registrazione del contratto.

I comuni con maggiore richiesta di seconde case e appartamenti per vacanze in affitto da parte degli italiani	
1°	Siderno
2°	Bova Marina
3°	Bagnara
	Brancaleone
	Condofuri
	Marina di Gioiosa Ionica
	Melito di Porto Salvo
	Palazzi Marina
	Scilla

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

I comuni con maggiore richiesta di seconde case e appartamenti per vacanze in affitto da parte degli stranieri	
1°	Siderno
2°	Bova Marina
3°	Ardore
	Bagnara
	Brancaleone
	Grotteria
	Scilla
	Villa San Giovanni

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

I comuni con maggiore richiesta di seconde case e appartamenti per vacanze in vendita

1°	Bova Marina
2°	Siderno
3°	Bagnara
	Branca Leone
	Condofuri
	Gioiosa
	Grotteria
	Melito di Porto Salvo
	Palazzi Marina
	Scilla
	Villa San Giovanni

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Stima, secondo gli intermediari immobiliari, della quota di intermediazione delle abitazioni per vacanza nella provincia
media %

Intermediari	20,6
Privati	79,4
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Azioni per incentivare l'affitto di abitazioni per vacanza nei mesi dove la richiesta è contenuta
% sul totale operatori possibili più risposte

Non si fa nulla di specifico	60,0
Si abbassano i prezzi	30,0
Si offrono più servizi	20,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

La gestione delle abitazioni per vacanza (%)

Settimanale	34,4
Bisettimanale	25,0
Trisettimanale	3,1
Mensile	37,5
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Principali richieste dei proprietari di appartamenti
% sul totale operatori; possibili più risposte

Trovare clienti affidabili	55,6
Gestione completa	44,4
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Valutazione complessiva su alcuni aspetti riguardanti le abitazioni private per vacanze in affitto (%)

	Buono	Medio	Totale
Condizioni strutturali degli appartamenti in affitto	77,8	22,2	100,0
Condizioni qualitative degli appartamenti in affitto	88,9	11,1	100,0
Sicurezza degli appartamenti in affitto	77,8	22,2	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Valutazione complessiva su alcuni aspetti riguardanti le abitazioni private per vacanze in vendita (%)

	Buono	Medio	Pessimo	Totale
Condizioni strutturali degli appartamenti in vendita	66,7	16,7	16,7	100,0
Condizioni qualitative degli appartamenti in vendita	83,3	16,7	-	100,0
Sicurezza degli appartamenti in vendita	66,7	16,7	16,7	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Cosenza

Servizi che vengono erogati agli affittuari dagli intermediari delle case vacanze
% sul totale operatori; possibili più risposte

Nessuno	60,0
Pulizie	20,0
Posto auto	20,0
Lavanderia	10,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Agenzie immobiliari che offrono pacchetti integrati (%)

Sì	12,5
No	87,5
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Agenzie immobiliari ricevono richieste di pacchetti integrati (%)

Sì	37,5
No	62,5
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Localizzazione degli appartamenti gestiti dalle agenzie immobiliari
% sul totale operatori; possibili più risposte

Sono concentrate nelle zone turistiche	66,7
Si trovano in zone non turistiche	11,1
Sono in zone limitrofe a quelle turistiche	22,2
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Prezzo medio settimanale di affitto di un abitazione per vacanza

	Affitto medio settimanale
In zona turistica	430,0
In zona non turistica	183,3
In zona limitrofa a quella turistica	250,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

L'adeguatezza del rapporto qualità/prezzo delle abitazioni per vacanza secondo gli intermediari immobiliari (%)

Si	80,0
No	20,0
Totale	100,0

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Servizi turistici richiesti dai clienti
% sul totale operatori; possibili più risposte

Convenzioni con i ristoranti	33,3
Visite guidate	33,3
Convenzioni con gli stabilimenti balneari	33,3
Massima assistenza	16,7

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Richieste più frequenti agli intermediari immobiliari
% sul totale operatori; possibili più risposte

Prenotazione on-line	14,3
Pagamenti con bonifico	57,1
Pagamenti con assegni	28,6
Possibilità di persone aggiuntive	28,6
Lettini per bambini	57,1
Accoglienza animali	42,9
Lavanderia	28,6
Posto auto	57,1
Giardino	42,9
Televisione	14,3
Convenzioni con ristoranti	14,3
Terrazzo	14,3
Raggiungibilità dell'abitazione	28,6
Vista panoramica	14,3
Ubicazione nel centro del paese	14,3
Località di pregio	28,6
Ubicazione silenziosa e tranquilla	28,6

Fonte: Osservatorio turistico provinciale , CCIAA Reggio Calabria

Metodologia

Analisi della domanda turistica nelle abitazioni private

L'indagine, realizzata attraverso questionario realizzato ad hoc, si è rivolta a circa 500 turisti italiani e stranieri che svolgevano una vacanza in seconda casa (di proprietà o in affitto) nella provincia nel periodo agosto 2014.

L'indagine face to face è stata svolta in 4 località ritenute significative per il fenomeno del turismo nelle seconde case e mira a conoscere le caratteristiche strutturali e comportamentali di questi turisti e le modalità di consumo.

Analisi degli intermediari turistici

Al fine di conoscere l'andamento del mercato delle abitazioni tramite gli intermediari immobiliari sono state contattate telefonicamente 10 agenzie della provincia.

Nel campione finale rientrano solo le agenzie che rispondono al requisito di operare nel settore degli affitti ad uso turistico e vendita.