



■ [Home](#) ■ [Analisi offerta](#)

■ **Il fenomeno degli affitti per vacanza**

Il fenomeno degli affitti turistici è molto diffuso sul territorio provinciale, ma in parte esce dai canali di rilevazione ufficiale dei dati sulla consistenza e sulla movimentazione turistica. In questo osservatorio, si è ritenuto opportuno sviluppare alcuni strumenti in grado di definire, a livello macro, una quantificazione e una valutazione qualitativa di questo fenomeno. L'analisi si articola su due livelli e in entrambi i casi è stato utilizzato un approccio originale:

1. Partendo dal presupposto che internet rappresenta ormai un canale estremamente diffuso per mettere in contatto turisti e affittuari, è stata fatta un'indagine sui principali motori di ricerca al fine di verificare quale panorama di offerta si presenta al consumatore finale che intende soggiornare nella provincia in un appartamento o in una casa indipendente.
2. L'altro canale utilizzato è quello delle agenzie immobiliari; su tale fronte è stata realizzata una indagine campionaria, rivolta a operatori che trattano il prodotto turistico, con l'obiettivo di raccogliere informazioni sul patrimonio abitativo disponibile e sulle abitudini di consumo prevalente dei turisti che richiedono questo tipo di sistemazione extralberghiera.

I risultati presentati di seguito consentono anche di fare una stima della consistenza di tale tipologia di offerta ricettiva.

■ [Analisi sitografica qualitativa](#)

■ [Indagine sugli immobiliari che operano nel settore affitti per vacanze](#)

- [Metodologia](#)
- [Caratteristiche di acquisto e di consumo dei turisti affittuari](#)
- [Caratteristiche del patrimonio immobiliare locale](#)
- [Il mercato immobiliare turistico della provincia di Lecce](#)
- [Questionario](#)

■ [Dimensioni del fenomeno "affitti per vacanze"](#)

**Analisi sitografica qualitativa**

La ricerca effettuata in ambito telematico per tipologia di alloggio disponibile ha messo in luce un panorama piuttosto vario di possibilità. La stringa inserita nei portali web per trovare quante pagine è stata “appartamenti vacanze Lecce” e per ogni principale motore di ricerca sono state conteggiate le pagine trovate con quella stringa nonché i primi 10 posti di ricerca per i due maggiori portali italiani (Google e Yahoo!).

Occorre sottolineare che i risultati trovati in un determinato giorno di rilevazione possono differire leggermente se la ricerca viene effettuata a distanza di qualche tempo perché i motori di ricerca effettuano continuamente processi di “rinnovo” considerando contenuti dei portali. Inoltre la ricerca è stata ampliata ai portali mondiali, per verificare eventuali differenze rispetto alle ricerche effettuate in lingua italiana.

Risultati nei principali motori di ricerca

Motore di ricerca	Indirizzo url	pagine trovate
Google	www.google.it	2.820.000
Yahoo	www.yahoo.it	3.260.000
Msn	www.msn.it	258.000
Lycos	www.lycos.it	364.000
Hot bot	www.hotbot.lycos.it	382.000
Abacho	www.it.abacho.com	91.241
Clusty	clusty.com	10.112
Excite	www.exite.it	1.030
Metacrawler	www.metacrawler.com	64

Questa fase comprende il processo di estrazione delle URL rilevanti a fronte di una ricerca. I campi che sicuramente i motori di ricerca tengono in considerazione, ad esempio, sono i seguenti (in ordine di importanza decrescente):

1. PageRank: Valore numerico basato sul numero di link provenienti da altre pagine e dalla loro autorevolezza
2. Anchor-Text: Testo associato ai link
3. Link provenienti da altre pagine
4. HTML-title: Titolo della pagina HTML
5. Body: Testo contenuto all'interno della pagina



primi 10 risultati su google

Motore di ricerca	Ordine risultati	Risultato	
Google	1	http://www.salentoviaggi.it/	Salentoviaggi.it Agenzia Immobiliare d'intermediazione e turistica
	2	http://www.salentovacanza.com/	
	3	http://www.salentu.net/	Salentotravels.it di intermediazione immobiliare
	4	http://www.pugliaviaggi.com/	Studio di promozione pubblicitaria e agenzia di intermediazione
	5	http://www.homelidays.com/	Homelidays Group, leader nell'affitto di case vacanza. Homelidays Group agenzia immobiliare turistica
	6	http://www.salentobusiness.it/	agenzia immobiliare turistica
	7	http://www.laterradipuglia.it/italiano/case.htm	
	8	http://www.costedelsud.it/	
	9	http://www.pugliamia.net/	agenzia indipendente
	10	http://vacanze.bakeca.it/puglia-0	bakeca spa



2.820.000 pagine trovate

Tabella

primi 10 risultati su yahoo

19

Motore di ricerca	Ordine risultati	Risultato	
Yahoo	1	http://www.inyourlife.it/puglia/lecce/index.php	in your life srl
	2	http://www.salentu.net/	Salentotravels.it di intermediazione immobiliare
	3	http://www.primiceritravel.it/	Elios & Primiceri Travel s.r.l.
	4	http://www.salentoviaggi.it/	
	5	http://www.salentotravels.it/	
	6	http://www.salentolink.com/	Promozione turistica e mediazione immobiliare
	7	http://www.salento.it/localita/lecce	SALENTO.it
	8	http://www.affitto.it/appartamenti-Lecce/appartamenti-Lecce.htm	
	9	http://www.lecce.eu/	
	10	http://www.otranto.biz/affitto-appartamenti.html	agenzia



3.260.000 pagine trovate



■ [Home](#) ■ [Analisi offerta](#) ■ [Il fenomeno degli affitti per vacanza](#) ■ [Indagine sugli immobiliari che operano nel settore affitti per vacanze](#)

■ Metodologia

Per completare l'approfondimento sul fenomeno affitti per vacanza è stata realizzata una indagine telefonica rivolta agli immobiliari che trattano affitti turistici.

L'indagine è stata progettata per analizzare i seguenti temi:

1. caratteristiche del mercato immobiliare turistico locale (aree interessate, patrimonio immobiliare ecc)
2. tipologia di clientela che richiede questo tipo di alloggio e abitudini di consumo prevalente (servizi richiesti, modalità di contatto e di prenotazione)
3. stima quantitativa del patrimonio abitativo destinato ad uso turistico
4. valutazione della presenza di abitazioni private utilizzate per vacanza nelle aree turistiche e sulla concorrenza dell'abusivismo

Non è stato definito a priori un campione, sono stati contattati tutti gli operatori presenti nel database di www.infoimprese.it costituito da 351 imprese attive. Gli intervistatori hanno utilizzato un questionario strutturato articolato sui temi di indagine e hanno contattato gli operatori nel mese di novembre 2008.

Agli operatori nel momento del contatto è stata posta una domanda filtro per verificare l'effettivo svolgimento di attività immobiliare a fini turistici. Sono quindi risultati valide 86 interviste pari al 25% degli agenzie e agenti immobiliari censiti. Tra quelle non intervistate vi sono quelle non turistiche e quelle che non hanno voluto sottoporsi all'intervista.

Piano di indagine

	Numero interviste valide	% sul totale
Campione intervistato	86	24,5%
Altri immobiliari	265	75,5%
TOTALE CONTATTATI	351	100%

Le agenzie che compongono il campione sono state classificate anche per localizzazione prendendo come riferimento gli aggregati comunali definiti dalla APT. Se significativo le zone turistiche saranno utilizzate come variabile attiva.

Intervistati per zone turistiche (APT)

	Numero	% sul totale
zona 1 - Lecce	27	31,4%
zona 2 - Gallipoli	26	30,2%
zona 3 - Leuca	14	16,3%
zona 4 - Otranto	19	22,1%
Totale	86	100,0%

Sito promosso dalle camere di commercio italiane per fornire informazioni su tutte le imprese del territorio nazionale.

Zona 1 Lecce comprende i comuni di: Arnesano, Campi Salentina, Caprarica di Lecce, Cariano, Castri di Lecce, Cavallino, Copertino, Guagnano, Lecce, Lequile, Leveranno, Lizzanello, Monteroni di Lecce, Novoli, Salice Salentino, San Cesario di Lecce, San Donato di Lecce, San Pietro in Lama, Squinzano, Surbo,



Trepuzzi, Veglie, Vergole.
Zona 2 Gallipoli comprende i comuni di: Alezio, Alliste, Aradeo, Casarano, Collepasso, Galatina, Galatone, Martino, Melissano, Nardò, Neviano, Parabita, Porto Cesareo, Racale, Sannicola, Seclì, Sogliano Cavour, Traviano, Tuglie, Ugento.
Zona 3 Leuca comprende i comuni di: Aquarica del capo, Alessano, Andrano, Botrugno, Castrignano del Capo, Castro, Corsano, Diso, Gagliano del Capo, Miggiano, Montesano Salentino, Marciano di Leuca, Nociglia, Ortelle, Patù, Poggiardo, Presicce, Salve, San Cassiano, Santa Cesarea Terme, Specchia, Spongano, Surano, Tiggianom, Tricase.
Zona 4 Otranto comprende i comuni di: Bagnolo del Salento, Calimera, Cannole, Carpignano Salentino, Castrignano de' Greci, Corigliano d'Otranto, Cursi, Cutrofiano, Giuggianello, Giurdignano, Maglie, Martano, Martignano, Meledugno, Melpignano, Minervino di Lecce, Muro Leccese, Otranto, Palmariggi, Ruffano, Sanarica, Scorrano, Soleto, Sternatia, Supersano, Taurisano, Uggiano la chiesa, Zollino.

-
- [Caratteristiche di acquisto e di consumo dei turisti affittuari](#)
 - [Caratteristiche del patrimonio immobiliare locale](#)
 - [Il mercato immobiliare turistico della provincia di Lecce](#)
 - [Questionario](#)





■ [Home](#) ■ [Analisi offerta](#) ■ [Il fenomeno degli affitti per vacanza](#) ■ [Indagine sugli immobiliari che operano nel settore affitti per vacanze](#)

■ Caratteristiche di acquisto e di consumo dei turisti affittuari

Il primo elemento che caratterizza il segmento di mercato degli affitti turistici è la provenienza dei turisti interessati.

Gli italiani che preferiscono alloggiare in appartamenti o case in affitto durante le vacanze provengono per lo più dalla Lombardia.

Le altre regioni di provenienza prevalente sono il Lazio, la Campania e il Piemonte (percentuali superiori al 25%). L'informazione è coerente con i dati dei flussi turistici, si tratta infatti delle regioni che generano la maggiore movimentazione.

Un 20% è inoltre costituito da flussi infra-regionali.

Provenienza dei clienti – regioni italiane

Risposte multiple

	%
Lombardia	70,9%
Lazio	45,3%
Campania	37,2%
Piemonte	29,1%
Puglia	20,9%
Emilia Romagna	19,8%
Veneto	17,4%
Toscana	10,5%
Altre regioni < 3%	5,9%
N.d.	2,3%

Il turismo straniero rappresenta poco più del 10% come arrivi e presenze in tutta la provincia, e ha quindi una valenza limitata.

Le maggiori richieste per affitti turistici vengono dai tedeschi, dai francesi, dagli inglesi e dagli svizzeri, cioè i principali mercati esteri di riferimento. Non sono presenti extraeuropei (ad eccezione degli Stati Uniti che sono stati citati appena per 1,2%) probabilmente perché, come è emerso dalla analisi dei flussi turistici, questo segmento di mercato ha una permanenza media molto bassa (inferiore alla settimana) che non è coerente con questa tipologia di alloggio.

Provenienza dei clienti – paesi esteri

Risposte multiple

	%
Germania	58,1%
Regno Unito	32,6%
Francia	29,1%
Svizzera	25,6%
Belgio	4,7%
Olanda	3,5%
Russia	3,5%
Svezia	3,5%
Altri paesi < 3%	9,5%



N.d.	20,9%
------	-------

La durata media della permanenza in appartamento è di circa 1 settimana (52%) o di 15 giorni (37%). Il periodo è in linea con il tipo di servizio offerto da appartamenti turistici.

Durata della permanenza media in affitto turistico

	%
Inferiore a 1 settimana	2,3%
1 settimana	52,3%
15 giorni (2 settimane)	37,2%
Più di 15 giorni	4,7%
N.d.	3,5%
Totale	100,0%

Soggiorni inferiori alla settimana o superiori ai 15 giorni sono minoritari, confermando la costante contrazione della permanenza media, segnalata anche esplicitamente dagli immobilariisti.

ANDAMENTO DELLA PERMANENZA MEDIA NEGLI ULTIMI ANNI (2007 E 2008)

	%
In aumento	4,7%
Stabile	23,3%
In calo	68,6%
Non sa	3,5%
Totale	100,0%

I comuni maggiormente richiesti sono Gallipoli e Otranto. Porto Cesareo, nella costa ionica, la punta del tacco (Santa Maria di Leuca) e Santa Cesarea Terme, nella costa adriatica, seguono per rilevanza i primi due.

La tabella presentata di seguito è estremamente dettagliata, ma si è deciso di lasciare tutte le località citate, oltre ai comuni così come richiesto nel questionario, per dare una informazione precisa sulle aree interessate dal fenomeno.

COMUNI MAGGIORMENTE RICHIESTI

Risposte multiple

Comuni maggiormente richiesti	%
Gallipoli	59,40%
Otranto	45,30%
Porto Cesareo	28,00%
Nardò	25,60%
Santa Maria di Leuca	19,80%
Melendugno	15,10%
Santa Cesarea Terme	15,10%
Salve	13,90%
Ugento	12,90%



Castro	9,30%
Lecce	5,90%
Taviano	4,70%
Tricase	3,50%
Presicce	2,40%
Castrignano del Capo	2,30%
Corigliano	1,20%
Cutrofiano	1,20%
Galatina	1,20%
Giurdignano	1,20%
Maglie	1,20%
Matino	1,20%
Monteroni di Lecce	1,20%
Morciano di Leuca	1,20%
Patù	1,20%

Località e comuni maggiormente richiesti

Risposte multiple

Località o comuni maggiormente richiesti	%
Gallipoli	57,0%
Otranto	45,3%
Porto cesareo	23,3%
Santa maria di leuca	19,8%
Santa cesarea terme	10,5%
Castro	9,3%
Torre dell'orso	9,3%
S. Maria al Bagno	8,1%
Salve	8,1%
Santa Caterina	8,1%
S. Isidoro	4,7%
Torre Lapillo	4,7%
Ugento	4,7%
Ugento marina	4,7%
Lecce	3,5%
Mancaversa	3,5%
Castrignano del capo	2,3%
Cerfignano	2,3%
Melendugno	2,3%
Salve marina	2,3%
San Foca	2,3%
Torre Inserraglio	2,3%
Torre Pali	2,3%
Tricase	2,3%
Vitigliano	2,3%



Uggiano	2,3%
Borgagna	1,2%
Corigliano	1,2%
Cutrofiano	1,2%
Galatina	1,2%
Giurdignano	1,2%
Lido conchiglie	1,2%
Lido marini	1,2%
Maglie	1,2%
Marina di novaglie	1,2%
Matino	1,2%
Monteroni di lecce	1,2%
Morciano di leuca	1,2%
Nardò marina	1,2%
Patù	1,2%
Pescoluse	1,2%
Porto selvaggio	1,2%
Presicce	1,2%
Rivabella	1,2%
San cataldo	1,2%
Santa marina	1,2%
Taviano	1,2%
Torre rinalda	1,2%
Torre s. Giovanni	1,2%

Per avere indicazioni sulla dimensione delle unità abitative richieste sono stati verificati due parametri: il numero di posti letto e il numero di vani. Per quanto riguarda il numero di posti letto emerge che le richieste sono molto concentrate su appartamenti e case con 4 posti letto (73%); un altro 43% richiede 5-6 posti letto. Il 13% ne richiede 2. Se ne ricava che questa tipologia di alloggio è fruito soprattutto da nuclei familiari o piccoli gruppi composti da 4-6 persone. È invece meno diffuso fra le coppie.

Numero di posti letto prevalentemente richiesti

Risposte multiple

Numero di posti letto	%
2 posti letto	12,8%
3 posti letto	5,1%
4 posti letto	73,1%
5 posti letto	20,5%
6 posti letto	23,1%
7 posti letto	1,3%
8 posti letto	2,6%
> 8 posti letto	1,3%

Per quanto riguarda il numero dei vani si conferma lo stesso orientamento: bilocali e trilocali infatti sono i più richiesti.

Emerge inoltre una decisa preferenza per villette e abitazioni indipendenti.

**Numero di vani e tipologia abitativa prevalentemente richiesti**

Risposte multiple

	%
Villette	34,1%
Bilocali	31,8%
Abitazioni indipendenti	25,0%
Trilocali	20,5%
Quadrilocali	11,4%
Bifamiliari	4,5%

Gli immobiliari intervistati hanno inoltre precisato quali sono le richieste di servizi accessori più frequenti. La vicinanza al mare è sicuramente il requisito più richiesto (87%), seguito dal giardino (42%) e dal posto auto (36%).

La tipologia di abitazione che si profila è quella di una abitazione di medie dimensioni, possibilmente indipendente e con giardino o terrazzo, vicina al mare o ai luoghi di interesse, con posto auto.

Le dotazioni specifiche richieste sono quelle essenziali per un appartamento moderno: climatizzatore (19%), lavatrice (17%), televisione (12%), arredamento in buone condizioni (7%), uso cucina (2,3%).

Si sottolinea l'8% di quanti richiedono la possibilità di accogliere animali.

Richieste più frequenti

Risposte multiple

	%
Vicino al mare	87,2%
Giardino	41,9%
Posto auto	36,0%
Terrazzo	17,4%
Lavatrice	17,4%
Tutti i confort	16,3%
Ubicazione silenziosa e tranquilla	12,8%
Televisione	11,6%
Ubicazione centrale	11,6%
Accoglienza di animali	8,1%
Arredamento	7,0%
Tipologia abitazione	4,7%
Numero di bagni per appartamento	4,7%
Cucina	2,3%
Raggiungibilità dell'abitazione	1,2%
Altro	34,9%

Altre richieste frequenti

Risposte multiple

	%
Climatizzazione	18,6%
Servizi turistici vicini	5,8%
Locali indipendenti	3,5%
Bagni adeguati	1,2%
Campagna	1,2%
Personale di servizio	1,2%
Piano terra	1,2%
Piscina	1,2%



Pulizia	1,2%
Sicurezza	1,2%
Spiaggia divertimenti per bambini	1,2%

Il canale più utilizzato dai clienti per trovare informazioni è internet (92%), in alternativa per chi non è ancora abituato a questa tecnologia c'è la telefonata in agenzia o il passaparola.

Il canale più utilizzato dai clienti/affittuari per trovare informazioni su case/appartamenti da prendere in affitto

Risposte multiple

	%
Internet	91,9%
Contatto diretto (telefonico) con agenzia immobiliare	22,1%
Passaparola	15,1%
Contatto col proprietario	4,7%
Tour operator	3,5%
Inserzioni sui giornali	2,3%
Contatto diretto sul posto	1,2%

Nel passaggio dalla ricerca di informazioni all'acquisto, emerge la diffidenza ancora diffusa sulla compravendita on line: da un lato pochi operatori consentono la prenotazione in time (direttamente dal sito), preferendo il contatto tramite mail, e dall'altro gli stessi clienti preferiscono il contatto diretto per gestire la trattativa.

Il telefono quindi rappresenta il canale preferito (50%).

Il canale più utilizzato per prenotare

Risposte multiple

	%
Contatto telefonico con agenzia immobiliare	50,0%
Internet - tramite mail	37,2%
Internet - tramite portale	18,6%
Contatto diretto con agenzia immobiliare	14,0%
Contatto col proprietario	8,1%
Tour operator	2,3%
Non so	1,2%
Altro	1,2%

Il turista che richiede appartamenti turistici è interessato a una vacanza leisure, prevalentemente nelle località balneari. Viene dalle regioni del nord e de centro italia, con famiglia o in piccoli gruppi e cerca una modello di abitazione diverso da quello cittadino, con un po' di verde, vicino ai servizi turistici e possibilmente indipendente.

È quindi interessante valutare, analizzando le caratteristiche del patrimonio abitativo disponibile sul territorio, la capacità di risposta a queste esigenze.

■ [Metodologia](#)

■ [Caratteristiche di acquisto e di consumo dei turisti affittuari](#)

■ [Caratteristiche del patrimonio immobiliare locale](#)



[Il mercato immobiliare turistico della provincia di Lecce](#)

[Questionario](#)



[Home](#) [Analisi offerta](#) [Il fenomeno degli affitti per vacanza](#) [Indagine sugli immobiliari che operano nel settore affitti per vacanze](#)

Caratteristiche del patrimonio immobiliare locale

La quantificazione del patrimonio abitativo in affitto per fini turistici è piuttosto difficile. Alla domanda specifica infatti il 70% ha dichiarato di non essere in grado di fornire una stima.

È possibile quantificare il patrimonio abitativo in affitto per fini turistici nella sua località?

	%
Si	31,4%
No	68,6%

Le ragioni di questa incapacità risiedono soprattutto nella difficoltà a definire un fenomeno che viene ritenuto molto vasto e che per essere valutato richiede la definizione di molte variabili di riferimento, alcune delle quali costituite da dati non disponibili (es affitti tra privati).

Perché non è possibile quantificare il patrimonio abitativo in affitto per fini turistici?

	%
Troppo difficile	14,0%
Territorio troppo vasto	9,3%
Non si è mai fatto un censimento	8,1%
Non si può quantificare la quota dei privati	3,5%
Fenomeno troppo vasto	3,5%
Fenomeno troppo variabile	3,5%
Non so	18,6%
N.d.	8,1%
Totale non so quantificare	68,6%

Chi invece ha azzardato una stima ha fornito dati molto variabili e di difficile sintesi e interpretazione, effettivamente confermando questa oggettiva difficoltà.

Gli immobiliari intervistati hanno fornito una valutazione piuttosto severa sullo stato degli appartamenti e delle case destinate ad affitti turistici.

Le possibili risposte "non so" o "ci sono troppe variabili per poter formulare un giudizio" sono state scarsamente utilizzate, ad indicare che gli immobiliari conoscono il patrimonio abitativo e ne hanno un chiaro giudizio.

Questa competenza consente di elaborare i dati in media per avere un valore sintetico.

valutazione – scala da 1 a 4

Distribuzione di frequenza

	Stato degli immobili	Stato degli impianti	Stato degli arredi	Dotazioni degli appartamenti
Scarse	15,1%	16,3%	20,9%	14,0%
Sufficienti	27,9%	27,9%	25,6%	31,4%



Buone	34,9%	39,5%	39,5%	38,4%
Ottime	17,4%	12,8%	10,5%	9,3%
Troppo variabili per valutare	4,7%	2,3%	3,5%	3,5%
Non so		1,2%		3,5%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tutti i parametri da valutare hanno ottenuto una valutazione media su una scala da 1 a 4 intorno al valore di tolleranza 2,5.

Il giudizio quindi risulta critico, appena sufficiente; in particolare risulta critica la qualità degli arredi, che evidentemente vengono valutati come al di sotto dello standard qualitativo accettabile (per il 20% degli immobiliari lo stato dell'arredo è critico).

Il "punto di forza" è lo stato degli immobili buono o ottimo per oltre la metà degli intervistati.

valutazione media su stato appartamenti e case

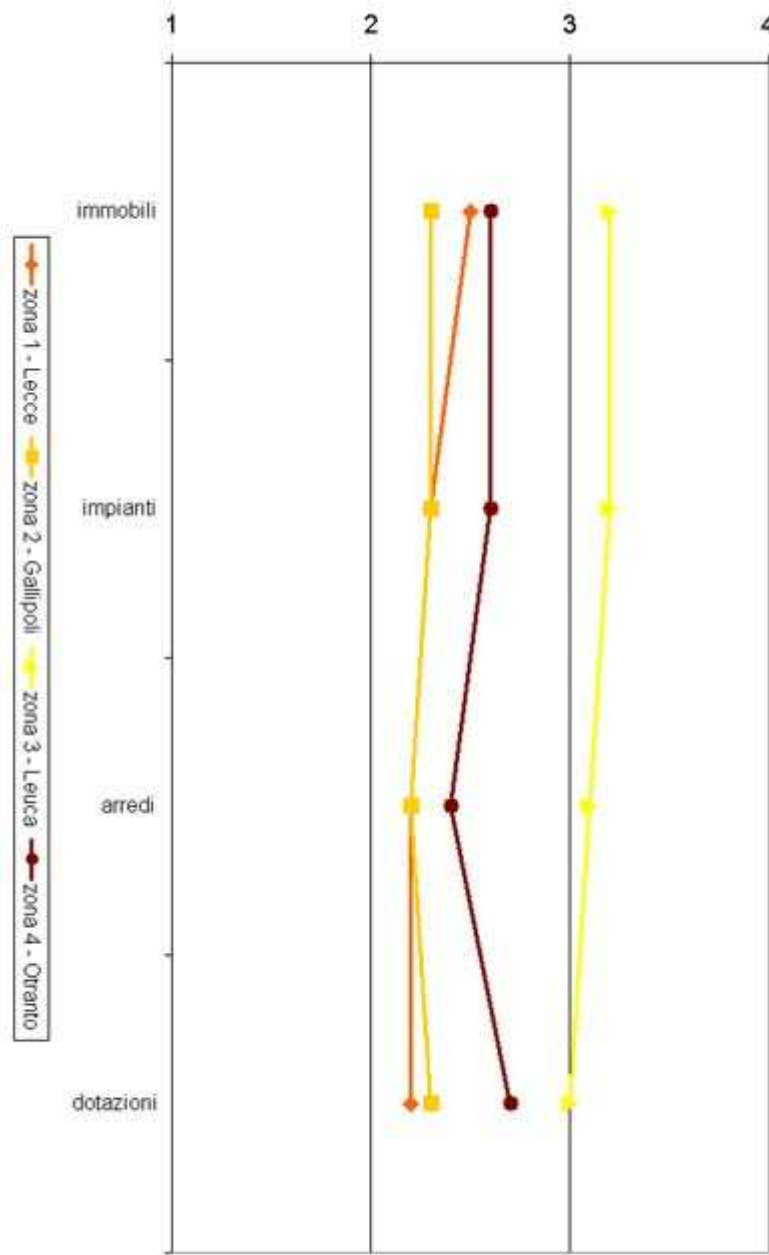
Confronto tra zone turistiche APT

	Stato degli immobili	Stato degli impianti	Stato degli arredi	Dotazioni degli appartamenti
zona 1 - Lecce	2,5	2,3	2,2	2,2
zona 2 - Gallipoli	2,3	2,3	2,2	2,3
zona 3 - Leuca	3,2	3,2	3,1	3,0
zona 4 - Otranto	2,6	2,6	2,4	2,7
Totale	2,6	2,5	2,4	2,5

L'unica zona in cui le condizioni delle abitazioni sono considerate buone è la zona 2 APT Leuca. Per le altre aree il giudizio è appena sopra la sufficienza.



valutazione media sullo stato di appartamenti e case
Confronto tra zone turistiche APT



Anche per quanto riguarda la valutazione dei prezzi il 53,5% degli operatori intervistati segnala che i prezzi sono alti o altissimi; per il 43% risultano adeguati.

valutazione sui prezzi

Distribuzione di frequenza

	%
Troppo alti	31,4%
Alti	22,1%
Adeguati	43,0%
Bassi	2,3%
N.d.	1,2%



Totale	100,0%
--------	--------

Pur tenendo conto dell'alta variabilità e dei numerosi elementi che possono influire sui prezzi di un appartamento in affitto, si è ritenuto ugualmente opportuno richiedere agli operatori di definire l'affitto minimo e massimo per una casa appartamento nel periodo di alta stagione. Per una settimana i prezzi (media) in alta stagione vanno dai 700 ai 1350 euro, per un mese da 1600 a 2800 euro.

Può indicare quale è l'affitto minimo e l'affitto massimo per una casa/appartamento nel periodo di alta stagione?

		Media	Valore Minimo	Valore Massimo
Per settimana	Prezzo più basso	712	150	1800
	Prezzo più alto	1359	250	5000
Per 15 giorni	Prezzo più basso	1340	500	2000
	Prezzo più alto	2120	1400	3000
Per mese	Prezzo più basso	1588	700	2500
	Prezzo più alto	2728	900	6000

- [Metodologia](#)
- [Caratteristiche di acquisto e di consumo dei turisti affittuari](#)
- [Caratteristiche del patrimonio immobiliare locale](#)
- [Il mercato immobiliare turistico della provincia di Lecce](#)
- [Questionario](#)





■ [Home](#) ■ [Analisi offerta](#) ■ [Il fenomeno degli affitti per vacanza](#) ■ [Indagine sugli immobiliari che operano nel settore affitti per vacanze](#)

■ Il mercato immobiliare turistico della provincia di Lecce

Gli operatori intervistati hanno dichiarato che il mercato degli affitti turistici è in calo (44% in diminuzione contro un aumento del 29%) In controtendenza è aumentato invece il numero di proprietari che offrono affitti ad uso turistico Nonostante il calo della domanda e l'aumento dell'offerta i prezzi sono cresciuti. Questa dinamica indica che il settore è ancora in fase di assestamento, e nei prossimi anni si andrà definendo meglio il posizionamento competitivo di questa tipologia ricettiva.

andamento negli ultimi anni (2007-2008)

	Numero richieste di affitti ad uso turistico	Numero proprietari che offrono affitti ad uso turistico	Prezzi degli affitti ad uso turistico
In aumento	29,1%	51,2%	52,3%
Stabile	24,4%	31,4%	26,7%
In calo	44,2%	14,0%	17,4%
Non so	2,3%	2,3%	3,5%
N.d.		1,2%	
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Gli affitti turistici sono intermediati in parte da professionisti (oggetto della nostra indagine) ma anche direttamente da privati. È stata quindi richiesta una stima sulla quota di mercato degli immobiliari. In media il 40% del mercato passa per agenzie e immobiliari il restante 60% è veicolato non da professionisti. Il 7% non ha saputo fornire indicazioni in merito.

Rispetto alla totalità del patrimonio abitativo in affitto per fini turistici sul mercato, quanto di questo è intermediato da professionisti e quanto, invece, da singoli privati?
Valori medi

	Valori medi
zona 1 - Lecce	40%
zona 2 - Gallipoli	39%
zona 3 - Leuca	41%
zona 4 - Otranto	37%
Totale	39%

Il fenomeno dell'abusivismo è molto sentito dal 46,5% degli intervistati, soprattutto quelli che operano sulla zona turistica di Lecce e Gallipoli.

incidenza abusivismo nel settore

	%
Per niente/non risento	23,3%
Abbastanza	30,2%
Molto	46,5%
Totale	100,0%

**incidenza abusivismo nel settore per zona turistica**

	zona 1 - Lecce	zona 2 - Gallipoli	zona 3 - Leuca	zona 4 - Otranto	Totale
Per niente/non risento	18,5%	15,4%	21,4%	21,1%	18,6%
Abbastanza	25,9%	34,6%	28,6%	36,8%	31,4%
Molto	48,1%	46,2%	42,9%	36,8%	44,2%
Altro	3,7%			5,3%	2,3%
N.d.	3,7%	3,8%	7,1%		3,5%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Nell'ultimo anno inoltre il fenomeno è decisamente aumentato; l'area turistica che ha risentito di più di questo aumento è Gallipoli, in cui ben il 73% segnala un incremento di abusivismo sul territorio .

andamento incidenza abusivismo nel settore nell'ultimo anno

	%
Aumentata	55,8%
E' rimasta stabile	20,9%
Diminuita	9,3%
Non so	14,0%
Totale	100,0%

andamento incidenza abusivismo nel settore nell'ultimo anno per zona turistica

	zona 1 - Lecce	zona 2 - Gallipoli	zona 3 - Leuca	zona 4 - Otranto	Totale
Aumentata	48,1%	73,1%	50,0%	47,4%	55,8%
E' rimasta stabile	25,9%	19,2%	14,3%	21,1%	20,9%
Diminuita	14,8%		21,4%	5,3%	9,3%
Non so	11,1%	7,7%	14,3%	26,3%	14,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



■ [Home](#) ■ [Analisi dell'offerta turistica](#) ■ [Il fenomeno degli affitti per vacanza](#)

■ [Stima quantitativa del fenomeno affitti per vacanze](#)

E' molto difficile quantificare la consistenza dell'offerta di affitti turistici, si veda a proposito anche [l'indagine sugli immobiliari](#). I dati ufficiali disponibili sono relativi alla categoria "case e appartamenti per vacanze", definiti da ISTAT come "gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turistici senza offerta di servizi centralizzati nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai 3 mesi consecutivi".

C'è però una quota di affitti non gestiti in forma di imprese che non è censita dai dati statistici ufficiali e rende difficile dimensionare il fenomeno.

Si è pertanto ritenuto opportuno utilizzare Internet come fonte, dato che molti proprietari promuovono direttamente le loro strutture sulla rete o sono affiliati a portali specializzati in locazioni turistica o di promozione di servizi turistici del territorio, per raccogliere dati più dettagliati su questa tipologia ricettiva. Naturalmente il dato che viene riportato ha valore di stima, ma rappresenta comunque un primo approccio al problema del dimensionamento del mercato degli affitti turistici.

Sono stati utilizzati materiali forniti da APT e regione Puglia e i seguenti siti da cui sono stati estratti tutte le offerte di locazioni turistiche: puglia booking, viaggiare in puglia, booking.it e lecceweb.it. I siti non coincidono con quelli analizzati qualitativamente, perché si è preferito scegliere fonti strutturate con indicazioni omogenee sui servizi offerti e sulle dotazioni.

In un confronto di questa stima con i dati ufficiali (fonte APT) al 31 08 2008 sulla consistenza della categoria *Case e appartamenti per vacanze* si evidenzia che tramite internet non si riesce a individuare una significativa quota di mercato sommerso.

I dati sono infatti in parte confrontabili e abbastanza coerenti tra loro, ma restano sottostimati rispetto alle dimensioni reali. Il grosso del mercato non imprenditoriale viene veicolato ancora in modo diretto e non sui principali portali turistici che promo-commercializzano il Salento.

Case e appartamenti per vacanze – quantificazione

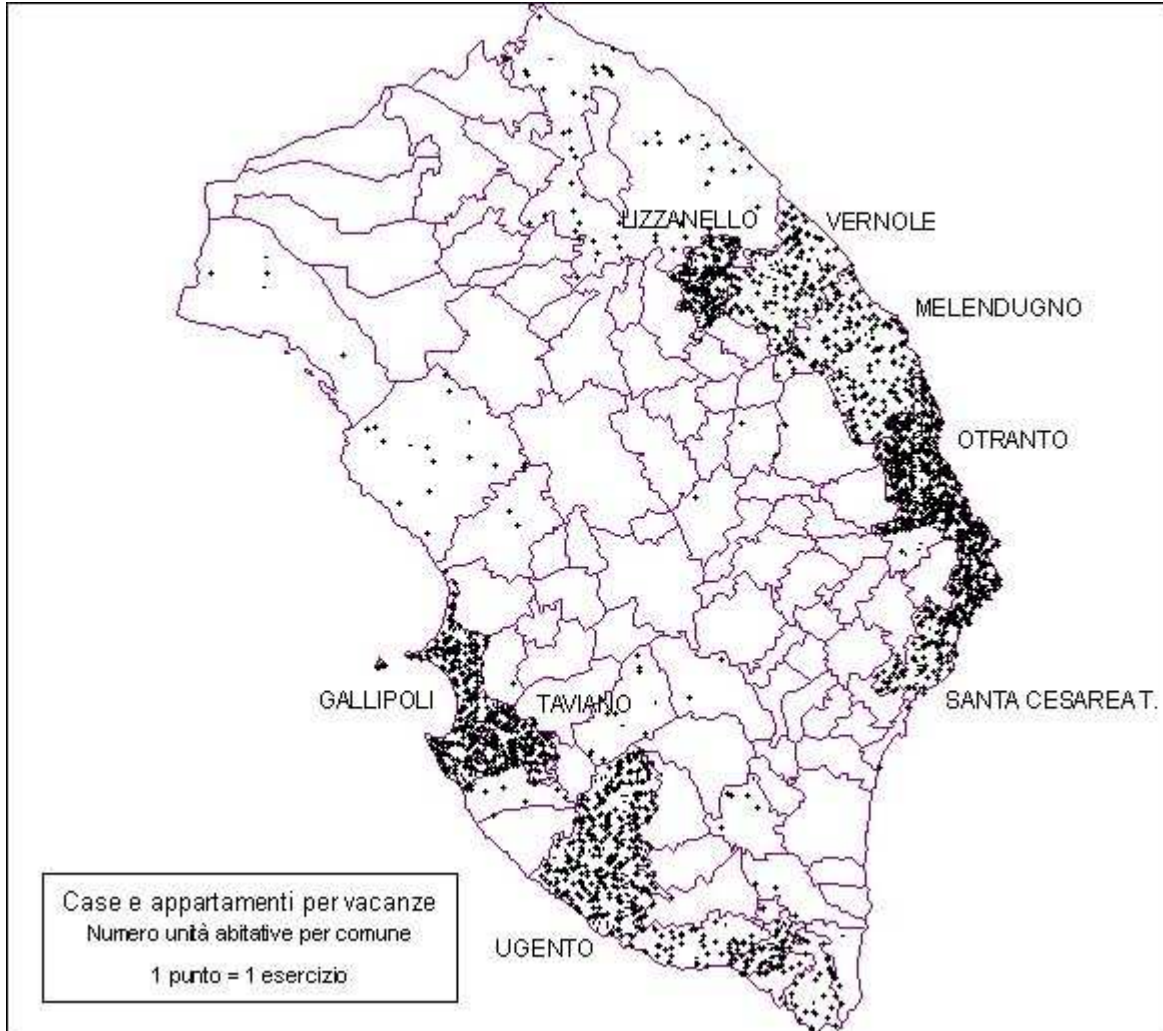
Dati al 31 08 2008 - valori assoluti

	Numero	Unità abitative	Letti	Camere
<i>Fonte APT, dati al 31 08 2008</i>	104		9.271	4.103
Dati da internet al 30 11 2008	136	1.999	8.797	4.107

La distribuzione territoriale delle unità abitative, che rappresenta un dato originale di questa elaborazione viene presentata di seguito con una cartina provinciale. Si evidenzia una fortissima concentrazione lungo la costa. I comuni più interessati sono Otranto, Gallipoli e Ugento.



Distribuzione per comune delle unità abitative per locazione turistica



Resta comunque evidente la difficoltà di procedere in una quantificazione del fenomeno.

**Consistenza e tipologia di servizi turistici offerti nella provincia di Lecce**

Le categorie individuate, pur non essendo esaustive rispetto all'approccio integrato del turista verso il territorio, sono quelle principali per una tipologia di vacanza leisure balneare, tipica del territorio.

Per quanto riguarda alcune categorie si precisa che si tratta di attività che sono fruite e pertanto orientate anche al mercato dei residenti.

numero imprese attive registrate per tipologia di servizio turistico

	Numero
Ristoranti	1173
Bar e caffetterie e esercizi similari	1669
Stabilimento balneare	111
Sale giochi e discoteche	61
Guide turistiche e servizi similari	48
Altri servizi turistici	3

Fonte. Nostre elaborazioni su dati Infoimprese

Le informazioni raccolte sulle strutture ricettive della provincia sono confluite in un database in formato elettronico che rappresenta quindi la base per le elaborazioni proposte in questa sezione. Tale database si deve intendere come una fonte di informazione complementare rispetto alle informazioni ufficiali, in quanto fornisce numerosi dati alternativamente non disponibili. Si deve tuttavia tenere in considerazione che in questa edizione dell'Osservatorio esiste uno scollamento tra le consistenze registrate dai dati ufficiali e quelle emerse dal censimento delle strutture ricettive del database, scollamento che comporta una dotazione di numero di esercizi diversa.

Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni sono: Regione Puglia; APT Lecce; Strutture ricettive stesse; Siti internet. I siti internet esplorati sono: bbsalento, bbsalento.com, booking.com, booking.fulltravel.it, booking.it, guida apt, hotelbooking.com, hotelitalia.it, hotelitaliani, lecceweb.it, puglia booking, puglia turismo, viaggiare in Puglia. Gli aspetti analizzati riguardano la consistenza delle strutture ricettive della provincia di Lecce con informazioni relative alla tipologia, ai servizi offerti, ai periodi di apertura e alle dotazioni delle strutture ricettive della provincia.