

# Residential Tourism and Real Estate Appraisal

Francesca Salvo\*, Tullio Romita\*\*,  
Manuela De Ruggiero\*\*\*, Daniela Tavano\*\*\*\*

keywords: residential tourism, empty properties,  
market prices

## Abstract

*The present work aimed to investigate the phenomenon of residential tourism from an interdisciplinary perspective, examining the relationships existing between the socio-economic data of the territory (in particular that on empty rooms) and the appraisal (relative to the market prices of buildings).*

*The hypothesis is that, by crossing these different types of data, and using GIS technology, we can define a model for interpreting the phenomenon of residential tourism aimed at identifying the areas characterized by greater attractiveness.*

*In particular, we started from the idea that it is possible to discriminate data on empty spaces using information on market quotations, and that the analytical synthesis of indicators defined to describe social and estimative phenomena can give an index of appreciation (which is a true numerical index) of the areas investigated.*

*To this end, the case study referred to the Calabrian coasts, characterized by a significant spread of tourism in private homes.*

## 1. INTRODUCTION

In the last fifty years Italy has not only been one of the most visited countries by foreign tourists, but also the one that have experienced a greater growth in tourism demand among its population. The way of holidaying has changed over time and Italians have changed their habits and their tourist behavior.

In the 60s, among the Italian tourists the do-it-yourself mode of organizing the holiday was predominant; families were very numerous, often enlarged, normally single income. The holiday was generally very long in time (family residential tourism) or vice versa daily (trip out of town).

In the following decades, the most widespread mode of holidaymaking became the one relating to the tourism industry that guides and organizes tourists who entrust their vacation to tourism professionals. This type of holiday left the user with the feeling of a "protected environment", and often completely isolated from the surrounding reality.

This orientation has not led to the disappearance of self-directed tourism which, although with different intensities and nuances, is present before, during and after organized mass tourism.

Although the types of do-it-yourself tourism are multiple (camping, caravans, campers, etc.), the most interesting typology for its economic, social and territorial impacts is the tourism of private homes.

Giving a definition of tourism that takes place through the use of private homes is a theoretical and conceptual operation that presents several difficulties, as highlighted by the numerous denominations developed over time: real estate tourism, residential tourism, tourism of private homes, tourism of second homes, tourism that "does not appear" (Romita, 1996), etc.

It is certain that tourism that takes place in private homes is first of all a social phenomenon that has common roots with organized and standardized mass tourism, but which, unlike this, and other forms of encoded do-it-yourself tourism, it bases its evolution on its own specific psychological, social and cultural dimensions: self-direction in choices, spontaneity and the absence of an official market. Very frequently the definition of private house tourism starts from the name "residential tourism": "residential tourism is an economic activity resulting from the urbanization, construction and sale of houses, dedicated to the non-hotel tourist market, almost always outside the official

channels, whose users are not residents and who stay there permanently or semi-permanently, and which responds to a new form of mobility and residency in the advanced society”.

The tourism of private homes, therefore, is a phenomenon that develops through private homes made available in the territory to meet the demand for tourism coming from a self-directed, spontaneous, uncertain and unpredictable demand, and which independently organizes the spaces of the experience Tourism.

The residential tourist (of private homes) is a do-it-yourself tourist, that organizes the space and time of their vacation in total autonomy, keeping only the general rules of everyday life in mind and in particular those in force in the host tourist resort.

Between residential tourism and tourism of conventional accommodation facilities (hotels, resorts, resorts, etc.) there are fundamental differences, among which the most important:

- a) residential tourism is do-it-yourself (that is, self-directed), while tourism in conventional accommodation facilities is heterodirect: in the first case it is the tourist who plans and takes care of all his needs during the holiday; in the second case the tourism industry (hotels, tour operators, travel agencies, airlines, etc.) provides to all the needs of the tourist during the holiday;
- b) moreover, while residential tourism requires the existence of direct and continuous contact with the population present in the tourist resort (holiday home owners, traders, local population, etc.), in the case of conventional tourism such contact may not exist (for example in a tourist village) or be very sporadic and superficial (for example during a guided hike in the area).

However, the attention paid to the analysis of this form of informal and self-organized tourism was very marginal until some time ago. Yet many localities have based their economic and social development policies precisely on it, sometimes with paradoxical situations: there are numerous centers frequented by thousands of tourists from the entire national territory but completely unknown to the official statistics on tourism because there are no conventional accommodation facilities in the area. It is easy to imagine the lack of tools to monitor, study and systematically analyze the phenomenon of “tourism in private homes” both as a social phenomenon and as an economic one.

The studies on “tourism that does not appear” date back to the last twenty years, and are intended to detect the phenomenon based on the theoretical calculation of tourist flows by proposing the use of statistical multipliers, the analysis of the variables that qualify the tourist experience (Mazon, 1996; Mazon, 1997; Mazon & Huete, 2005), the reference to data on empty rooms as reported by the National Statistics Institute. We believe that the identifi-

cation of the phenomena can be improved by combining different social, economic and evaluation information (Romita & Perri, 2009; Romita, 2010).

Residential tourism is characterized on the one hand by the high incidence of unoccupied properties, on the other by the significant impact on property values and on the rental purchase price.

In areas characterized by a significant diffusion of residential tourism, property prices significantly exceed those of the most populated areas and of the provincial capitals themselves, a phenomenon apparently in contrast with the data on occupied properties that, on the contrary, reveal a low density of population in the same areas.

## 2. METHODOLOGY

According with the purpose of the present work, the methodology has been set in order to study the dynamics of residential tourism from an appraisal perspective, trying to interpret tourism phenomena through the analysis of property prices and data on unoccupied properties.

The hypothesis is that the identification of the most attractive tourist areas in the residential tourism segment can be carried out by combining different social, economic and real estate information.

We know that an important role in the interpretation of residential tourist phenomena is represented by data on unoccupied properties, because they can testify the presence of holiday homes, as usually it happens in tourist resorts. We also know, however, that a high number of empty rooms can also be found in countries with a low population density and a low tourist vocation, as happens in many historical centers of the national territory.

The number of unoccupied properties, therefore, is not alone sufficient to identify the tourist areas that present an attraction for unconventional tourism.

It's known, however, that tourism-oriented areas have particularly high market prices, even higher than those of provincial capitals.

The idea of this research is to cross-reference this information to identify the most interesting areas, returning an interpretative model based on the relationship between two indicators, the one on empty properties and the other on unit prices.

The first indicator can be defined as the ratio between the number of unoccupied properties and that of total residential properties in each individual area:

$$S_i = \frac{n^{\circ} \text{unoccupied properties}}{n^{\circ} \text{total properties}} \quad (1)$$

with values between 0 and 1.

Data on the number of unoccupied / occupied properties can be derived from the ISTAT survey.

The second indicator can be obtained from a sample of

recently sold real estate properties, applying automated valuation methods (Ciuna *et al*, 2017a), and in particular the monoparametric appraisal method (Ciuna *et al*, 2017b), which operationally allows to appraise the unit price through a simple algorithm set on a single comparison parameter, directly related to the same prices (usually the commercial area):

$$P_{\text{unitary price}} = \frac{\sum \text{Total Sales Prices}}{\sum \text{Commercial Surfaces}} \quad (2)$$

Once the average unit price has been determined in each common object of the survey, the second indicator can be defined as the ratio between the unit price found and the maximum unit price in the sample:

$$p_i = \frac{P_{\text{unitary price}}}{P_{\text{maximum unitary price}}} \quad (3)$$

with values between 0 and 1.

Noted that the most equipped tourist areas are characterized both by a high number of unoccupied properties and by a medium-high unit price, the most requested residential properties for holiday purposes can be located by crossing these two indicators, calculating an index of appreciation of the residential tourist areas such as:

$$t_i = \frac{s_i + p_i}{\text{maximum}(s_i + p_i)} \quad (4)$$

with values between 0 and 1.

### 3. CASE STUDY

Embraced by the Ionian Sea and the Tyrrhenian Sea, the Calabrian Coast is an expanse of over 700 kilometers of wild nature, archaeological sites, paradisiacal beaches and ancient villages.

A landscape that alternates white and sandy coasts with jagged and rocky ones, which hosts a significant spread of tourism in private homes. As in almost all the regions of Southern Italy, in fact, tourism is mainly built around the tourism of private houses, highlighting the existence of a correlation between the growth of this type of tourism and some social and economic phenomena such as immigration and poor industrialization.

The towns located along the coasts have favored the informal tourist economy; there are many structures to support the tourist experience, but the availability of conventional accommodation facilities is significantly lower.

The tourism of private homes has represented an opportunity for local economic and social development, nevertheless placing significant problems from the point of view of sustainability: the built environment is at least twenty times greater than that of hospitality establish-

ments, to which it must be added spaces for areas municipalities, roads, condominium services and appliances; in the periods of maximum tourist flow (summer period) the hosted population is definitely higher than the stable one, creating problems for the purpose of balanced management of the territory; private home tourism has radically changed the original landscape, due to the hundreds of groupings of buildings that stand empty, sad and apparently abandoned for over 10 months a year.

Examining the portions of the coast of Cosenza, the area covered by this study, it is possible, however, to note that housing prices are decidedly high compared to those in permanently inhabited areas, although with significant and surprising differences.

The analysis covered a sample of 420 comparables sales data (247 for the Tyrrhenian coast and 173 for the Ionian coast, for the period 2014-2018), available in the OREM archive (Observatory of Real Estate Market), a real estate database available in the Department of Environmental Engineering - University of Calabria.

The real estate type is that of the condominium apartments and detached and terraced villas. In particular, transactions relating to properties located in coastal and marine areas of the municipalities were considered, omitting those relating to historic centers and rural areas, which are scarcely significant and potentially misleading for the purposes of this research.

Data, despite the continuity of the coast, show an important heterogeneity, with fluctuations in market prices that in a relatively short stretch of the coast can also vary by 300% (Table 1).

Prices are significantly higher as the buildings approach the coast, thus showing that the distance from the sea is the most significant property feature. In addition, unit prices are higher for villas than for apartments, highlighting the importance of the quality of living and of the residency (typical of tourism demand).

Data provided by ISTAT return a picture of occupied rooms and empty rooms that are apparently in contrast with those on unit prices. (Table 2).

From the analysis of data, it emerges that the number of empty buildings in some cases is much higher than the occupied ones. These are inhabited centers notoriously destined for residential tourism, in which the phenomena of urbanization and anthropization have been intense in the last thirty years.

However, as it will be verified by crossing data on real estate prices, not all the aforementioned municipalities are actually particularly attractive from a tourist point of view. These are areas that, if until the last decade they have been the chosen destination for do-it-yourself tourism, in recent years, given the deterioration of sea water conditions and the lack of redevelopment of facilities and services, has seen a gradual decline of tourism phenomenon. The result is an excess of vacant properties compared to existing houses, unattractive

**Table 1 - Unit prices in the study area**

MUNICIPALITIES	OREM Unitary Prices (€)	MUNICIPALITIES	OREM Unitary Prices (€)
THYRRHENIAN COAST		IONIAN COAST	
Acquappesa	730,43	Rocca Imperiale	1.008,00
Amantea	1.151,80	Montegiordano	985,00
Belmonte Calabro	818,80	Roseto Capo Spulico	1.000,00
Belvedere Marittimo	1.748,88	Amendaolara	731,00
Bonifati	1.645,16	Trebisacce	982,00
Cetraro	1.234,35	Villapiana	768,00
Diamante	2.138,13	Cassano allo Jonio	921,00
Falconara Albanese	693,33	Corigliano Calabro	594,00
Fiumefreddo Bruzio	980,26	Rossano	853,00
Fuscaldo	1.298,11	Calopezzati	921,00
Grisolia	1.074,77	Crosia	1.102,00
Guardia Piemontese	800,00	Pietrapaola	1.074,00
Longobardi	912,28	Mandatoriccio	1.237,50
Paola	1.003,97	Cariati	971,00
Praia a Mare	2.171,81		
Sanginetto	2.083,33		
San Lucido	1.184,00		
San Nicola Arcella	2.619,72		
Santa Maria del Cedro	1.239,32		
Scalea	1.749,42		
Tortora	934,67		

properties neither for sale nor for rent, as shown by low market prices.

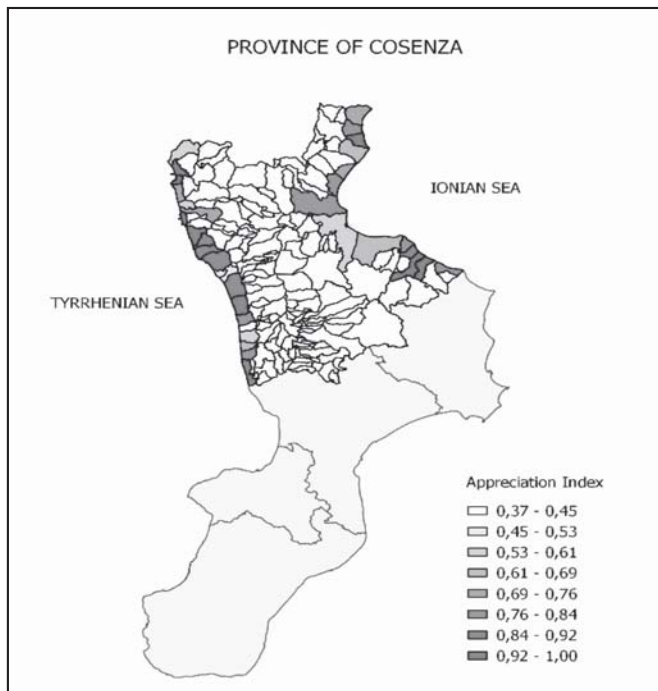
Once the data on unoccupied properties and unit prices were disaggregated, the interpretative model presented in this paper intends to cross-reference information to identify the most attractive areas in the residential tourism market.

Using the GIS technology (De Ruggiero *et al*, 2018), the appreciation index was calculated as indicated in the previous paragraph, substantially combining the percentage indices on empty properties and on market prices, obtaining the values represented in Figure 1.

The results confirm that the most attractive areas from a tourist perspective are those that present certain conditions:

**Table 2 - Empty property and occupied properties in the study area**

MUNICIPALITY	VUOTI (n)	OCC (n)	TOTAL (n)	OCC (%)	UNOCC (%)
THYRRHENIAN COAST					
Acquappesa	737	2.182	2.919	0,748	0,252
Amantea	3.911	2.680	6.591	0,407	0,593
Belmonte Calabro	1.108	613	1.721	0,356	0,644
Belvedere Marittimo	3.035	3.032	6.067	0,5	0,5
Bonifati	1.399	1.894	3.293	0,575	0,425
Cetraro	3.273	2.194	5.467	0,401	0,599
Diamante	1.652	4.464	6.116	0,73	0,27
Falconara Albanese	494	2.413	2.907	0,83	0,17
Fiumefreddo Bruzio	1.127	2.334	3.461	0,674	0,326
Fuscaldo	2.480	1.974	4.454	0,443	0,557
Grisolia	913	1.113	2.026	0,549	0,451
Guardia Piemontese	542	1.655	2.197	0,753	0,247
Longobardi	832	1.050	1.882	0,558	0,442
Paola	5.271	2.156	7.427	0,29	0,71
Praia a Mare	1.871	4.079	5.950	0,686	0,314
Sanginetto	508	1.630	2.138	0,762	0,238
San Lucido	1.824	2.150	3.974	0,541	0,459
San Nicola Arcella	411	4.070	4.481	0,908	0,092
Santa Maria del Cedro	1.463	6.699	8.162	0,821	0,179
Scalea	2.776	15.372	18.148	0,847	0,153
Tortora	1.698	3.980	5.678	0,701	0,299
IONIAN COAST					
Rocca Imperiale	470	1.065	1.535	0,694	0,306
Montegiordano	1.267	1.125	2.392	0,47	0,53
Roseto Capo Spulico	2.648	612	3.260	0,188	0,812
Amendaolara	720	1.030	1.750	0,589	0,411
Trebisacce	1.447	2.940	4.387	0,67	0,33
Villapiana	3.898	1.446	5.344	0,271	0,729
Cassano allo Jonio	5.463	5.465	10.928	0,5	0,5
Corigliano Calabro	6.451	10.323	16.774	0,615	0,385
Rossano	5.591	10.118	15.709	0,644	0,356
Calopezzati	947	505	1.452	0,348	0,652
Crosia	1.552	2.270	3.822	0,594	0,406
Pietrapaola	980	500	1.480	0,338	0,662
Mandatoriccio	1.267	1.125	2.392	0,47	0,53
Cariati	3.256	2.493	5.749	0,434	0,566



**Figure 1** - Representation of the appreciation index (case study).

- high quality of sea water, also thanks to the presence of effective purifiers;
- presence of naturalistic and landscape beauties;
- quality of services offered to tourists;
- presence of bathing establishments equipped for sports, entertainment, recreation, relaxation, also differentiated by age groups;
- activation of initiatives related to food and wine tourism, presence of festivals, folkloristic initiatives, local traditions and culture, genius loci, promotion of local crafts, use of works of art, theater, museum and cinema, etc.;
- historical importance of the site;
- urban quality of the residential context, due to the presence of residences with villas and organized places, with a stable tourism over time, which builds social ties over the years;

- quality of social and institutional life;
- ability to welcome tourists and stability and control of the cost of living.

The results are much less incisive on the Ionian coast. In fact, it is possible to identify isolated municipalities that are more attractive, but with much lower variability and values than those obtained for the Tyrrhenian coast.

This circumstance, widely known, is certainly linked to the lack of adequate tourist services and the absence of adequate collective transport systems.

Although on the Ionian coast there are important historical, artistic, cultural and landscape elements and the conformation of the territory has favored an important development of road infrastructures, the presence of tourists seems to still be significantly different from the Tyrrhenian one, for consistency and type.

This circumstance requires reflection at the level of territorial planning, suggesting a program that must aim at strengthening transport services and systems.

#### 4. CONCLUSIONS

Residential tourism is often defined as tourism that does not appear, yet it assumes significant importance in national tourism. For some territories, it represents the driving force of the local economy, and the opportunity for productive investments that can emancipate populations from the absence of job prospects.

Its identification is really important, because it can provide the territory's planners with the measure of the importance of infrastructural and economic investments, aimed at guaranteeing the efficiency of services and encouraging the increase in tourist flows.

Where this type of tourism experiences an abnormal and poorly regulated development, however, it also risks generating significant repercussions on the environment and on the tourism system itself.

In this perspective, an interdisciplinary approach, like the one proposed in this work, can be useful to investigate phenomena on medium and large scale, returning tools able to provide models of interpretation and forecasts aimed at finding an opportunity for realization and development.

\* **Francesca Salvo**, Environmental Engineering Department, University of Calabria, Rende-Cosenza, Italy  
e-mail: francesca.salvo@unical.it,

\*\* **Tullio Romita**, Political and Social Sciences Department, University of Calabria, Rende-Cosenza, Italy  
e-mail: tullio.romita@unical.it

\*\*\* **Manuela de Ruggiero**, Environmental Engineering Department, University of Calabria, Rende-Cosenza, Italy  
e-mail: manueladeruggiero@gmail.com,

\*\*\*\* **Daniela Tavano**, Environmental Engineering Department, University of Calabria, Rende-Cosenza, Italy  
e-mail: daniela\_tavano@libero.it

## Bibliography

CIUNA M., DE RUGGIERO M., SALVO F., SIMONOTTI M., "Automated Procedure Based on Market Comparison Approach in Italy", in KAUKO, T., D'AMATO, M., (ed), *Advances in Automated Valuation Modeling*, Springer Nature, 2017, Volume 86, pp. 381-400.

CIUNA M., DE RUGGIERO M., MANGANELLI B., SALVO F., SIMONOTTI M., "Automated valuation methods in atypical real estate markets using the mono-parametric approach", *Lecture Notes in Computer Science (including subseries Lecture Notes in Artificial Intelligence and Lecture Notes in Bioinformatics)*, Springer Nature, 2017, pp. 200-209.

DE RUGGIERO M., ROMITA T., SALVO F., "For a cartographic representation of residential tourism: the case of Calabria", in MAZON T. (ed), *Turismo Residencial, Nuevos Estilos de Vida: De Turistas a Residentes*, Publicacions de la Universitat d'Alacant, Alcant, 2018 , pp.215-232.

ISTAT, *Censimento della popolazione e delle abitazioni*, ISTAT Editoria, Roma, 1996.

MAZON T., *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*, Diputación Provincial, Alicante, 1996.

MAZON T., *Introducción a la planificación urbana*, Aguaclara, Alicante, 1997.

MAZON T., HUETE R., "Turismo Residencial en el litoral alicantino: los casos de Dénia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja", in MAZÓN T., ALEDO A., (ed), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Aguaclara, Alicante, 2005, pp.105-138.

ROMITA T., *Il turismo che non appare*, Rubbettino Editore, Soveria Mannelli, 1996.

ROMITA T., PERRI A., "Da emigranti a turisti", in ROMITA T., ER-COLE E., NOCIFORA E., PALUMBO M., PIERONI O., RUZZA C., SAVELLI A., (ed). *Atti del III Convegno Nazionale Turismo Sostenibile: ieri, oggi, domani*, Pronovis, Cosenza, 2009.

ROMITA T., *Il turismo residenziale. Nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo in Europa*, Franco Angeli, Milano, 2010.

# Turismo residenziale e valutazione immobiliare

Francesca Salvo\*, Tullio Romita\*\*,  
Manuela De Ruggiero\*\*\*, Daniela Tavano\*\*\*\*

parole chiave: turismo residenziale, vani vuoti,  
prezzi di mercato

## Abstract

*Il presente lavoro ha inteso indagare il fenomeno del turismo residenziale da una prospettiva interdisciplinare, esaminando le relazioni esistenti tra i dati socio economici del territorio (in particolare quello sui vani vuoti) e quelli estimativi (relativi ai prezzi di mercato degli immobili).*

*L'ipotesi è che, incrociando queste diverse tipologie di dati, e avvalendosi della tecnologia GIS, si possa definire un modello di interpretazione del fenomeno del turismo residenziale inteso a individuare le aree caratterizzate da una maggiore attrattività.*

*In particolare, si è partiti dall'idea che sia possibile discriminare i dati sui vani vuoti proprio avvalendosi delle informazioni sulle quotazioni di mercato, e che la sintesi analitica di indicatori appositamente definiti per descrivere i fenomeni sociali ed estimativi possa restituire un indice di apprezzamento (che è un vero e proprio indice numerico) delle aree indagate.*

*A tal fine il caso di studio è stato riferito ai litorali calabresi, caratterizzati da una significativa diffusione del turismo nelle case private.*

## 1. INTRODUZIONE

Negli ultimi cinquanta anni l'Italia non solo è stata una fra le nazioni più visitate dai turisti stranieri, ma anche fra quelle che hanno registrato una maggiore crescita di domanda turistica nella popolazione. Il modo di fare vacanza è cambiato nel tempo e ovviamente anche gli Italiani hanno modificato le loro abitudini e i loro comportamenti turistici.

Negli anni '60 fra i turisti italiani predomina certamente la modalità fai-da-te di organizzare la vacanza; le famiglie sono molto numerose, spesso allargate e normalmente monoreddito. La vacanza è generalmente molto prolungata nel tempo (turismo residenziale familiare) o viceversa giornaliera (gita fuori porta).

Nei decenni successivi, la modalità più diffusa di fare vacanza diventa quella afferente all'industria del turismo che guida e organizza i turisti che affidano ai professionisti del turismo la propria vacanza. Questa tipologia di vacanza lascia all'utente la sensazione di un "ambiente protetto", e spesso completamente isolato dalla realtà circostante.

Tale orientamento non ha determinato la scomparsa del turismo auto-diretto che, seppur con diverse intensità e sfumature, è presente prima, durante e dopo il turismo di massa organizzato.

Sebbene le tipologie di turismo fai-da-te siano molteplici (campeggio, roulotte, camper, ecc.), la tipologia più interessante per i suoi impatti economici, sociali e territoriali è il turismo delle abitazioni private.

Dare una definizione del turismo che si compie attraverso l'uso delle abitazioni private è un'operazione di carattere teorico e concettuale che presenta diverse difficoltà; prova ne sono le diverse denominazioni elaborate nel tempo: turismo immobiliare, turismo residenziale, turismo delle case private, turismo delle seconde case, turismo che "non appare" (Romita, 1996), ecc.

È certo che il turismo che si svolge nelle abitazioni private è prima di tutto un fenomeno sociale a se stante, che ha radici comuni con il turismo di massa organizzato e standardizzato ma che, a differenza di questo, e di altre forme di turismo fai-da-te comunque codificate, basa la sua evoluzione su proprie specifiche dimensioni psicologiche, sociali e culturali: l'autodirezione nelle scelte, la spontaneità e l'assenza di un mercato ufficiale.

Molto frequentemente la definizione di turismo delle abitazioni private parte dal concetto di turismo residenziale, inteso come quella attività economica conseguente alla urbanizzazione, costruzione e vendita di abitazioni, offerte al mercato turistico extra-alberghiero quasi sempre

al di fuori dei canali ufficiali, i cui fruitori non sono residenti e che vi alloggiano in modo permanente o semipermanente, e che risponde a una nuova forma di mobilità e residenzialità della società avanzata”.

Il turismo delle abitazioni private, dunque, è un fenomeno che si sviluppa attraverso le abitazioni private rese disponibili sul territorio per assecondare la richiesta di un turismo proveniente da una domanda autodiretta, spontanea, incerta e imprevedibile, e che organizza autonomamente gli spazi dell'esperienza turistica.

Il turista residenziale (delle abitazioni private) è un turista fai da te, che cioè organizza lo spazio e il tempo della propria vacanza in totale autonomia, tenendo solo presenti le regole generali del vivere quotidiano e in particolare quelle vigenti nella località turistica ospitante.

Fra il turismo residenziale ed il turismo delle strutture ricettive convenzionali (alberghi, villaggi turistici, resort, ecc.) esistono differenze fondamentali, tra le quali le più importanti:

- il turismo residenziale è fai-da-te (cioè autodiretto), mentre il turismo delle strutture ricettive convenzionali è eterodiretto, cioè: nel primo caso è il turista a pianificare ed a provvedere a tutte le proprie esigenze durante la vacanza; nel secondo caso è l'industria del turismo (alberghi, tour operator, agenzie di viaggio, compagnie aeree, ecc.) a provvedere durante la vacanza a tutte le esigenze del turista;
- inoltre, mentre il turismo residenziale presuppone l'esistenza di un contatto diretto e continuo con la popolazione presente nella località turistica (proprietari di case vacanza, commercianti, popolazione locale, ecc.), nel caso del turismo convenzionale tale contatto può non esistere (per esempio quando si sta per tutta la durata della vacanza rinchiusi in un villaggio turistico) o essere molto sporadico e superficiale (per esempio durante una escursione guidata sul territorio).

L'attenzione rivolta all'analisi di questa forma di turismo informale e autorganizzato è stata tuttavia molto marginale fino a qualche tempo fa. Eppure molte località hanno basato le loro politiche di sviluppo economico e sociale proprio su di esso, con situazioni talora paradossali: molti sono, infatti, i centri frequentati da migliaia di turisti provenienti dall'intero territorio nazionale ma completamente sconosciuti alle statistiche ufficiali sul turismo perché sul territorio non esistono strutture ricettive convenzionali.

Risulta facile immaginare l'assenza di strumenti che permettano il monitoraggio, lo studio e l'analisi sistematica del fenomeno "turismo nelle abitazioni private" sia come fenomeno sociale che come fenomeno economico.

Gli studi sul "turismo che non appare" risalgono all'ultimo ventennio, e sono intesi a rilevare il fenomeno basandosi sul calcolo teorico dei flussi turistici, proponendo l'uso di moltiplicatori statistici, l'analisi delle variabili che qualificano l'esperienza turistica (Mazon, 1996; Mazon, 1997; Mazon & Huete, 2005) e il riferimento ai dati sui vani vuoti

per come riportati dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Un'ipotesi di ricerca è che l'identificazione dei fenomeni possa essere migliorata combinando diverse informazioni sociali, economiche e di valutazione (Romita & Perri, 2009; Romita, 2010).

Il turismo residenziale è caratterizzato da un lato dall'alta incidenza di immobili non occupati, dall'altro dall'impatto significativo sui valori immobiliari e sul prezzo di acquisto degli affitti.

Nelle aree caratterizzate da una significativa diffusione del turismo residenziale, i prezzi degli immobili superano significativamente quelli delle aree più popolate e degli stessi capoluoghi di provincia, un fenomeno apparentemente in contrasto con i dati sugli immobili occupati che, al contrario, palesano una bassa densità di popolazione nelle medesime aree.

## 2. METODOLOGIA

In linea con lo scopo del presente lavoro, la metodologia è stata impostata al fine di studiare le dinamiche del turismo residenziale da una prospettiva estimativa, cercando di interpretare i fenomeni turistici attraverso l'analisi dei prezzi degli immobili e dei dati sugli immobili non occupati.

L'ipotesi è che l'individuazione delle aree turistiche più appetibili nel segmento del turismo residenziale possa essere effettuata combinando informazioni di natura diversa, sociali, economiche ed estimative.

È noto che un importante ruolo nell'interpretazione dei fenomeni turistici non residenziali è rappresentato dai dati sugli immobili non occupati, perché possono testimoniare la presenza di case destinate alle vacanze, come di solito accade nelle località turistiche. È evidente, tuttavia, che un numero elevato di vani vuoti può essere caratteristico anche di paesi con bassa densità di popolazione e una bassa vocazione turistica, come accade in molti centri storici del territorio nazionale.

Il numero di proprietà non occupate, quindi, non è da solo sufficiente a identificare le aree turistiche che presentano un'attrattiva per il turismo non convenzionale.

Risulta altresì che le aree vocate al turismo hanno quotazioni di mercato particolarmente elevate, anche superiori a quelle dei capoluoghi di provincia.

L'idea della presente ricerca è di incrociare queste informazioni per identificare le aree più interessanti restituendo un modello interpretativo basato sulla relazione tra due indicatori, quello sulle proprietà vuote e quello sui prezzi unitari degli immobili.

Il primo indicatore può essere definito come il rapporto tra il numero di proprietà non occupate e quello di immobili residenziali totali in ogni singola area:

$$S_i = \frac{n^{\circ} \text{immobili vuoti}}{n^{\circ} \text{immobili totali}} \quad (1)$$

con valori compresi tra 0 e 1.



I dati sul numero di proprietà non occupate / occupate possono essere derivati dalle informazioni fornite dall'ISTAT.

Il secondo indicatore può essere ricavato da un campione di proprietà immobiliari compravendute di recente, applicando metodi di stima automatici (Ciuna *et al*, 2017a), e in particolare il metodo di stima monoparametrico (Ciuna *et al*, 2017b), che operativamente consente di stimare il prezzo unitario tramite un semplice algoritmo impostato su un singolo parametro di confronto, direttamente correlato ai prezzi stessi (solitamente la superficie commerciale).

$$p_{\text{unitario}} = \frac{\sum \text{Prezzo di compravendita}}{\sum \text{Superficie commerciale}} \quad (2)$$

Una volta determinato il prezzo unitario medio in ogni area oggetto dell'indagine, il secondo indicatore può essere definito come il rapporto tra il prezzo unitario rilevato e il prezzo unitario massimo nel campione:

$$p_i = \frac{p_{\text{prezzo unitario}}}{p_{\text{massimo prezzo unitario}}} \quad (3)$$

con valori compresi tra 0 e 1.

Visto che le aree turistiche più attrezzate sono caratterizzate sia da un alto numero di proprietà non occupate che da un prezzo unitario medio elevato, le proprietà non residenziali più richieste per scopi di vacanza possono essere localizzate incrociando questi due indicatori, calcolando un indice di apprezzamento delle aree turistiche residenziali come:

$$t_i = \frac{s_i + p_i}{\max(s_i + p_i)} \quad (4)$$

con valori compresi tra 0 e 1.

### 3. CASO DI STUDIO

Abbracciata dal mar Ionio e dal Mar Tirreno, la Costa Calabrese è una distesa di oltre 700 chilometri di natura incontaminata, siti archeologici, spiagge paradisiache e antichi borghi.

Un paesaggio che alterna coste bianche e sabbiose ad altre frastagliate e rocciose, che ospita una significativa diffusione del turismo nelle case private. Come in quasi tutte le regioni del Sud Italia, infatti, il turismo si è principalmente costruito intorno al turismo delle case private, evidenziando l'esistenza di una correlazione fra la crescita di questo tipo di turismo e alcuni fenomeni sociali ed economici come l'immigrazione e la scarsa industrializzazione.

Le località ubicate lungo le coste hanno privilegiato l'economia turistica informale; numerose sono le strutture di supporto all'esperienza turistica, seppur significativamente inferiore risulta la disponibilità di strutture ricettive convenzionali.

Il turismo delle abitazioni private ha rappresentato una

occasione per lo sviluppo economico e sociale locale, tuttavia ponendo problemi rilevanti dal punto di vista della sostenibilità: il costruito è almeno venti volte superiore a quello degli esercizi ricettivi, a cui vanno aggiunti gli spazi per le aree comuni, le strade, i servizi condominiali e le pertinenze; nei periodi di massima affluenza turistica (periodo estivo) la popolazione ospitata è decisamente superiore a quella stabile, creando problemi ai fini della gestione equilibrata del territorio; il turismo delle abitazioni private ha radicalmente modificato il paesaggio originario, a causa delle centinaia di raggruppamenti di edifici che sveltano vuoti, cupi e apparentemente abbandonati per oltre 10 mesi l'anno.

Esaminando le porzioni del litorale cosentino, area oggetto del presente studio, è possibile tuttavia rilevare che i prezzi delle abitazioni sono decisamente elevati rispetto a quelli delle zone stabilmente abitate, seppur con rilevanti e sorprendenti differenze.

L'analisi ha riguardato un campione di 420 dati di compravendita (247 per la costa tirrenica e 173 per quella ionica per il periodo 2014-2018), disponibili presso l'OREM (Observatory of Real Estate Market), osservatorio del mercato immobiliare con sede nel Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente dell'Università della Calabria.

La tipologia immobiliare è quella degli appartamenti in condominio e delle ville unifamiliari e a schiera. In particolare, sono state considerate le transazioni relative a immobili situati nelle aree costiere e marine dei comuni, omettendo quelle relative ai centri storici e alle aree rurali, che sono scarsamente significative e potenzialmente fuorvianti ai fini di questa ricerca.

I dati, pur nella continuità del litorale, mostrano una importante eterogeneità, con fluttuazioni dei prezzi di mercato che in un tratto relativamente breve della costa possono anche variare del 300% (Tabella 1).

I prezzi si rivelano significativamente più alti quanto più gli edifici si avvicinano alla costa, mostrando così che la distanza dal mare rappresenta la caratteristica immobiliare più significativa. Inoltre, i prezzi unitari sono più alti per le ville che per gli appartamenti, evidenziando l'importanza della qualità dell'abitare e della residenzialità (tipiche della domanda turistica).

I dati forniti dall'ISTAT (ISTAT, 1996) restituiscono un quadro sui vani occupati e su quelli vuoti apparentemente in contrasto con quelli sui prezzi unitari. (Tabella 2).

Dall'analisi dei dati emerge che il numero degli immobili vuoti in alcuni casi è molto più alto di quelli occupati. Si tratta di centri abitati notoriamente destinati al turismo residenziale, nei quali i fenomeni di urbanizzazione e antropizzazione negli ultimi trent'anni sono stati molto intensi.

Tuttavia, come si verificherà incrociando i dati sulle quotazioni immobiliari, non tutti i suddetti comuni sono in realtà particolarmente appetibili sotto il profilo turistico. Sono aree che, se fino allo scorso decennio sono state meta prescelta per il turismo fai-da-te, negli ultimi anni,

**Tabella 1 - Prezzi unitari nell'area di studio**

COMUNE	PREZZO UNITARIO OREM (€)	COMUNE	PREZZO UNITARIO OREM (€)
<b>COSTA TIRRENICA</b>		<b>COSTA IONICA</b>	
Acquappesa	730,43	Rocca Imperiale	1.008,00
Amantea	1.151,80	Montegiordano	985,00
Belmonte Calabro	818,80	Roseto Capo Spulico	1.000,00
Belvedere Marittimo	1.748,88	Amendaolara	731,00
Bonifati	1.645,16	Trebisacce	982,00
Cetraro	1.234,35	Villapiana	768,00
Diamante	2.138,13	Cassano allo Jonio	921,00
Falconara Albanese	693,33	Corigliano Calabro	594,00
Fiumefreddo Bruzio	980,26	Rossano	853,00
Fuscaldo	1.298,11	Calopezzati	921,00
Grisolia	1.074,77	Crosia	1.102,00
Guardia Piemontese	800,00	Pietrapaola	1.074,00
Longobardi	912,28	Mandatoriccio	1.237,50
Paola	1.003,97	Cariati	971,00
Praia a Mare	2.171,81		
Sanginetto	2.083,33		
San Lucido	1.184,00		
San Nicola Arcella	2.619,72		
Santa Maria del Cedro	1.239,32		
Scalea	1.749,42		
Tortora	934,67		

visto il deterioramento delle condizioni delle acque marine e la mancanza di riqualificazione di strutture e servizi, ha visto un graduale declino del fenomeno turistico. Il risultato è un eccesso di proprietà vacanti rispetto alle case esistenti, proprietà non attraenti né per vendita né per affitto, come dimostrato dalle basse quotazioni di mercato.

Una volta esaminati i dati sulle proprietà non occupate e sui prezzi unitari in modo disaggregato, il modello interpretativo presentato in questo lavoro ha inteso incrociare le informazioni per identificare le aree più attraenti nel mercato del turismo residenziale.

Utilizzando la tecnologia GIS (De Ruggiero et al., 2018), è stato calcolato l'indice di apprezzamento per come indicato al paragrafo precedente, sostanzialmente combinando gli indici percentuali sulle abitazioni vuote e sui

**Tabella 2 - Vani vuoti e vani occupati nell'area di studio**

COMUNE	VUOTI (n)	OCC (n)	TOT (n)	OCC (%)	VUOTI (%)
<b>COSTA TIRRENICA</b>					
Acquappesa	737	2.182	2.919	0,748	0,252
Amantea	3.911	2.680	6.591	0,407	0,593
Belmonte Calabro	1.108	613	1.721	0,356	0,644
Belvedere Marittimo	3.035	3.032	6.067	0,5	0,5
Bonifati	1.399	1.894	3.293	0,575	0,425
Cetraro	3.273	2.194	5.467	0,401	0,599
Diamante	1.652	4.464	6.116	0,73	0,27
Falconara Albanese	494	2.413	2.907	0,83	0,17
Fiumefreddo Bruzio	1.127	2.334	3.461	0,674	0,326
Fuscaldo	2.480	1.974	4.454	0,443	0,557
Grisolia	913	1.113	2.026	0,549	0,451
Guardia Piemontese	542	1.655	2.197	0,753	0,247
Longobardi	832	1.050	1.882	0,558	0,442
Paola	5.271	2.156	7.427	0,29	0,71
Praia a Mare	1.871	4.079	5.950	0,686	0,314
Sanginetto	508	1.630	2.138	0,762	0,238
San Lucido	1.824	2.150	3.974	0,541	0,459
San Nicola Arcella	411	4.070	4.481	0,908	0,092
Santa Maria del Cedro	1.463	6.699	8.162	0,821	0,179
Scalea	2.776	15.372	18.148	0,847	0,153
Tortora	1.698	3.980	5.678	0,701	0,299
<b>COSTA IONICA</b>					
Rocca Imperiale	470	1.065	1.535	0,694	0,306
Montegiordano	1.267	1.125	2.392	0,47	0,53
Roseto Capo Spulico	2.648	612	3.260	0,188	0,812
Amendaolara	720	1.030	1.750	0,589	0,411
Trebisacce	1.447	2.940	4.387	0,67	0,33
Villapiana	3.898	1.446	5.344	0,271	0,729
Cassano allo Jonio	5.463	5.465	10.928	0,5	0,5
Corigliano Calabro	6.451	10.323	16.774	0,615	0,385
Rossano	5.591	10.118	15.709	0,644	0,356
Calopezzati	947	505	1.452	0,348	0,652
Crosia	1.552	2.270	3.822	0,594	0,406
Pietrapaola	980	500	1.480	0,338	0,662
Mandatoriccio	1.267	1.125	2.392	0,47	0,53
Cariati	3.256	2.493	5.749	0,434	0,566

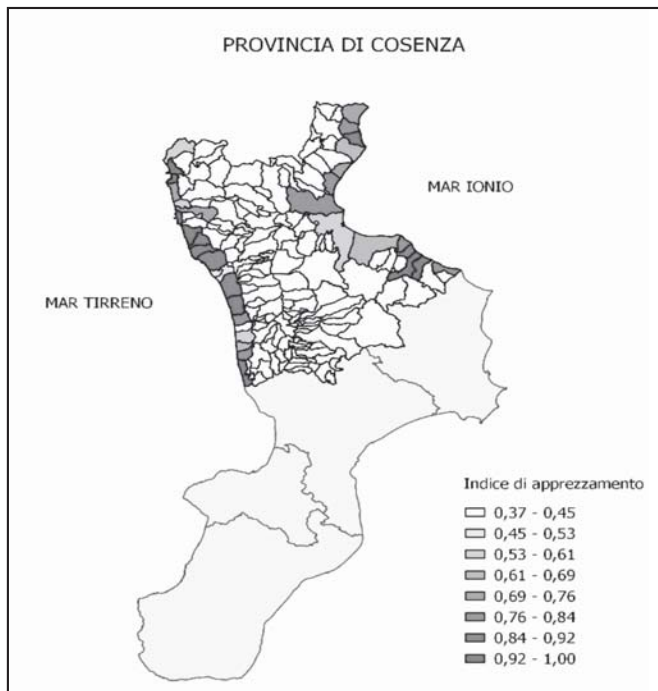


Figura 1 - Rappresentazione dell'indice di apprezzamento (caso di studio).

prezzi di mercato, ottenendo i valori rappresentati nella Figura 1.

I risultati confermano che le zone più appetibili da una prospettiva turistica sono quelle che presentano talune condizioni:

- alta qualità dell'acqua di mare, anche grazie alla presenza di efficaci depuratori;
- presenza di bellezze naturalistiche e paesaggistiche;
- qualità dei servizi offerti ai turisti;
- presenza di stabilimenti balneari attrezzati per sport, divertimento, svago, relax, differenziati anche per fasce di età;
- attivazione di iniziative legate al turismo enogastronomico, presenza di festival, iniziative folcloristiche, tradizioni e cultura locale, genius loci, valorizzazione dell'artigianato locale, uso di opere d'arte, teatro, museo e cinema, ecc.;
- importanza storica del sito;
- qualità urbanistica del contesto abitativo, dovuta alla

presenza di residenze con ville e luoghi organizzati, con un turismo stabile nel tempo, che costruisce legami sociali nel corso degli anni;

- qualità della vita sociale e istituzionale;
- capacità di accogliere i turisti e di stabilità e controllo del costo della vita.

I risultati sono molto meno incisivi sulla costa ionica. In effetti, è possibile identificare comuni isolati che sono più attraenti, ma con una variabilità e valori molto inferiori rispetto a quelli ottenuti per la costa tirrenica.

Questa circostanza, ampiamente conosciuta, è certamente legata alla mancanza di servizi turistici adeguati e all'assenza di adeguati sistemi di trasporto collettivo.

Sebbene sulla costa ionica vi siano importanti elementi storici, artistici, culturali e paesaggistici e la conformazione del territorio abbia favorito un importante sviluppo delle infrastrutture stradali, la presenza di turisti sembra essere ancora significativamente diversa da quella relativa alla costa tirrenica, per consistenza e tipologia.

Questa circostanza richiede una riflessione a livello di pianificazione territoriale, suggerendo un programma che deve mirare a rafforzare i servizi e i sistemi di trasporto.

#### 4. CONCLUSIONI

Il turismo residenziale è spesso definito come quel turismo che non appare, tuttavia assume rilevanza significativa nel turismo nazionale. Per alcuni territori, rappresenta il volano dell'economia locale, e l'occasione per investimenti produttivi che possono emancipare le popolazioni dall'assenza di prospettive di lavoro.

La sua identificazione è cruciale, perchè può fornire ai pianificatori del territorio la misura dell'importanza degli investimenti infrastrutturali ed economici, volti a garantire l'efficienza dei servizi e incoraggiare l'aumento dei flussi turistici.

Laddove questo tipo di turismo conosce uno sviluppo abnorme e poco regolamentato, però, rischia di generare anche importanti ripercussioni sull'ambiente e sullo stesso sistema turistico.

In questa prospettiva, un approccio interdisciplinare, come quello proposto in questo lavoro, può essere utile per investigare fenomeni su media e larga scala, restituendo strumenti in grado di fornire modelli di interpretazione e previsione volti a orientare opportunità di realizzazione e sviluppo.

\* **Francesca Salvo**, Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente, Università della Calabria, Rende-Cosenza, Italia  
e-mail: francesca.salvo@unical.it,

\*\* **Tullio Romita**, Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali, Università della Calabria, Rende-Cosenza, Italia,  
e-mail: tullio.romita@unical.it

\*\*\* **Manuela de Ruggiero**, Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente, Università della Calabria, Rende-Cosenza, Italia  
e-mail: manueladeruggiero@gmail.com,

\*\*\*\* **Daniela Tavano**, Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente, Università della Calabria, Rende-Cosenza, Italia  
e-mail: daniela\_tavano@libero.it

## Bibliografia

CIUNA M., DE RUGGIERO M., SALVO F., SIMONOTTI M., "Automated Procedure Based on Market Comparison Approach in Italy", in KAUKO, T., D'AMATO, M., (ed), *Advances in Automated Valuation Modeling*, Springer Nature, 2017, Volume 86, pp. 381-400.

CIUNA M., DE RUGGIERO M., MANGANELLI B., SALVO F., SIMONOTTI M., "Automated valuation methods in atypical real estate markets using the mono-parametric approach", *Lecture Notes in Computer Science (including subseries Lecture Notes in Artificial Intelligence and Lecture Notes in Bioinformatics)*, Springer Nature, 2017, pp. 200-209.

DE RUGGIERO M., ROMITA T., SALVO F., "For a cartographic representation of residential tourism: the case of Calabria", in MAZON T. (ed), *Turismo Residencial, Nuevos Estilos de Vida: De Turistas a Residentes*, Publicacions de la Universitat d'Alacant, Alcant, 2018 , pp.215-232.

ISTAT, *Censimento della popolazione e delle abitazioni*, ISTAT Editoria, Roma, 1996.

MAZON T., *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*, Diputación Provincial, Alicante, 1996.

MAZON T., *Introducción a la planificación urbana*, Aguaclara, Alicante, 1997.

MAZON T., HUETE R., "Turismo Residencial en el litoral allicantino: los casos de Dénia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja", in MAZÓN T., ALEDO A., (ed), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Aguaclara, Alicante, 2005, pp.105-138.

ROMITA T., *Il turismo che non appare*, Rubbettino Editore, Soveria Mannelli, 1996.

ROMITA T., PERRI A., "Da emigranti a turisti", in ROMITA T., ER-COLE E., NOCIFORA E., PALUMBO M., PIERONI O., RUZZA C., SAVELLI A., (ed). *Atti del III Convegno Nazionale Turismo Sostenibile: ieri, oggi, domani*, Pronovis, Cosenza, 2009.

ROMITA T., *Il turismo residenziale. Nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo in Europa*, Franco Angeli, Milano, 2010.