

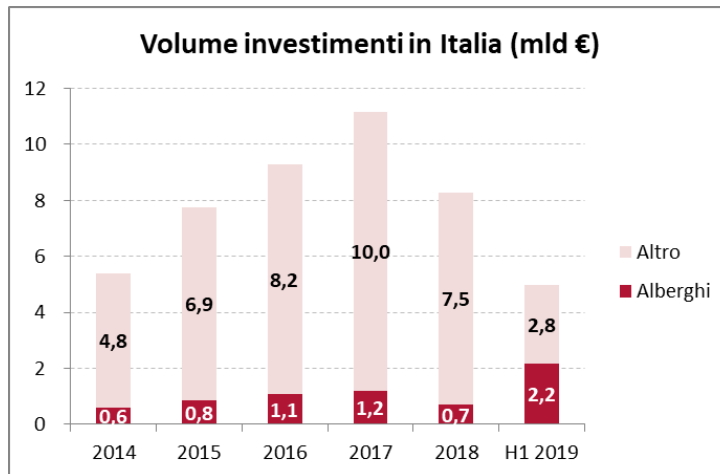
CONTINUA LA CRESCITA DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE ALBERGHIERO

NEL PRIMO SEMESTRE DEL 2019

- Nel primo semestre sono stati investiti circa 2 miliardi di €
- Il 91% degli investimenti proviene da capitali esteri

Nel primo semestre del 2019 sono stati investiti **oltre 2 miliardi di € nel comparto immobiliare alberghiero**, oltre il **43% del totale investito**, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

Questo dato conferma il trend degli ultimi anni, che hanno visto l'alberghiero al centro dell'interesse degli investitori: da un volume totale di 594 milioni di € registrato nel 2014, si è quasi raggiunto il miliardo di € nel 2016, dato ulteriormente in crescita nel 2017, che, con 1,19 Miliardi di €. Il 2018 ha registrato un rallentamento fisiologico degli investimenti rispetto al 2017, mentre il 2019 si appresta ad essere l'anno record per gli investimenti in questa asset class.

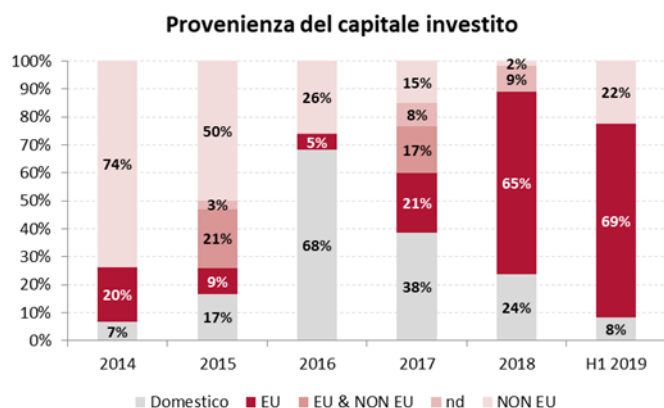


Come dichiara **Claudio Santucci, Deputy General Manager Gabetti Agency, Head of Capital Markets**:

“Nel primo semestre del 2019 il comparto alberghiero è risultato in testa alle preferenze degli investitori, soprattutto esteri, rappresentando il 43% del totale investimenti capital markets. Grazie a due importanti operazioni relative a portafogli, che hanno determinato volumi record, si prevede che l'alberghiero sarà l'asset class dominante di quest'anno”.

Nei primi sei mesi del **2019** si conferma la preferenza di strutture alberghiere di fascia più alta (tenendo conto solo delle operazioni di cui sono state rese note le stelle). Questa tendenza riprende il trend del 2018 in cui le **strutture alberghiere di 4 e 5 stelle** avevano rappresentato la quasi totalità delle transazioni e del capitale investito (**92% del totale**). A raccogliere meno interesse da parte degli investitori istituzionali sono ancora una volta gli alberghi di categoria inferiore. In questo contesto si escludono attività localizzate in posizioni strategiche e possibile oggetto di riqualificazione e riapertura o strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli **ostelli** di nuova concezione, di design e localizzati in posizioni strategiche.

Si rileva, nei primi 6 mesi del 2019, una prevalenza degli investitori esteri 91%, a seguito dell'acquisto di due importanti portafogli: uno di 15 asset da parte degli USA e uno 8 asset da parte della Francia.



Nel primo semestre del 2019, pur considerando l'esiguità delle transazioni attribuibili ad una specifica provincia, la quota principale del capitale investito è riconducibile alla provincia di **Venezia (32,6%)**, seguita da **Firenze (20,2%)**.

Nel **2018** la quota principale di capitale investito attribuibile ad una specifica provincia è stata attribuibile alla provincia di **Roma (33,7% circa)**, seguita da **Palermo (8,1%)**, **Firenze (7,5%)** e **Milano (7,5%)**; in questa ripartizione non si tiene in considerazione la transazione che ha riguardato un portafoglio di due Hotel.

Nei primi sei mesi del 2019 sono state transate un totale di circa **3.380 camere**, di cui il 39% nel Nord Italia, il 50% al Centro e il restante 11% al Sud.

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel corso del primo semestre del 2019:

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Portafoglio Castello sgr	nd	1600	nd	300,0	Oaktree	Castello SGR	NON EU
Plus Hostel	Firenze	120	nd**	25,6	PGM Real Estate	Human Company	NON EU
Palazzo Magnani Feroni	Firenze	nd	5	19,5	IGG/ Tianmeng Hong Kong Holdings Co	Cedro Srl	NON EU
Grand Hotel Palazzo della Fonte*	Fiuggi	153	5 stelle	16,5	Gruppo Forte Village	nd	Domestico

* non operativo

**parzialmente ostello e hotel

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Secondo i dati Istat al 2018, nell'ambito dell'offerta ricettiva, a livello italiano, **gli alberghi coprono circa il 15% del totale (215.993)**, che comprende anche esercizi extra alberghieri quali alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (51% del totale), bed and breakfast (16%), agriturismi (10%), campeggi e villaggi turistici, case per ferie, ostelli per la gioventù e rifugi di montagna (circa il 3% del totale). Tra il 2008 e il 2018 tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri hanno rilevato un incremento del numero di strutture, con un totale complessivo di **76.989** esercizi extra alberghieri in più.

In particolare si segnala la **sensibile crescita dei bed and breakfast**, che hanno visto un totale di oltre 17 mila unità in più nel 2018 rispetto al 2008. Tale fenomeno deriva anche dallo sviluppo di portali online dedicati, come booking.com, che favoriscono la prenotazione di tali soluzioni.

La situazione degli alberghi presenta alcune differenze al proprio interno: da un lato il saldo complessivo è negativo (1.259 strutture in meno rispetto al 2008), dall'altro si nota come **la riduzione del numero di alberghi sia avvenuta solo per le categorie dai 2 stelle in giù**, mentre, al contrario, le categorie di fascia più elevata, **4 e 5 stelle, siano aumentate in modo significativo**, rispettivamente con una crescita del 29 e del 65%.

L'Italia conferma la sua attrattività turistica, registrando nel 2018 **96,7 Mln di arrivi** in hotel e sistemazioni simili (come somma di residenti sia in Italia che all'estero), +3,2% rispetto al 2017 (93,7 Mln). In termini di trend annuale, la serie storica mostra che, dopo un periodo di stabilità compreso tra il 2011 e il 2013, dal 2015 si è registrato un continuo incremento.

Dal 2008 gli arrivi internazionali nelle strutture alberghiere italiane sono cresciuti maggiormente rispetto a quelli domestici: rispettivamente del +39,1% gli arrivi internazionali e +14,8% quelli domestici.

Nel 2018 si sono registrati circa 47 Mln di arrivi da parte di residenti esteri e quasi 50 Mln da parte di residenti in Italia.