

comunicato stampa

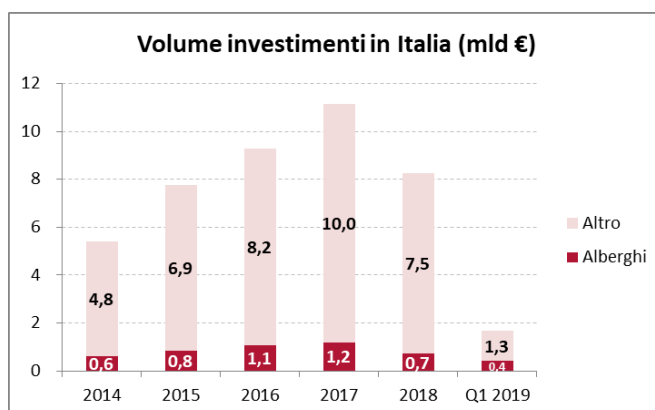
UFFICIO STUDI GABETTI

IN AUMENTO GLI INVESTIMENTI IN STRUTTURE ALBERGHIERE NEL 2019

- **407 milioni di €** investiti nel **Q1 2019** nel comparto immobiliare alberghiero
- Oltre l'**80%** da **capitali esteri**
- **32.896** esercizi alberghieri in Italia, il 15% del totale dell'offerta ricettiva
- **46%** del totale dell'offerta ricettiva alberghiera rappresentata da **hotel a 3 stelle**
- **96,7 Mln di arrivi in hotel e sistemazioni similari** in Italia nel 2018, +3,2% rispetto al 2017
- **47 Mln** di arrivi da parte di **residenti esteri** e **50 Mln** da parte di **residenti in Italia**
- **+39%** dal 2008 gli arrivi internazionali nelle strutture alberghiere
- **1° paese** per numero di camere in Europa nel 2018

Nel primo trimestre del 2019 sono stati investiti un totale di **407 milioni di € nel comparto immobiliare alberghiero**, il **24,5% del totale investito**.

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, con 1,19 Miliardi di €, +11,4% rispetto all'anno precedente, raddoppiando il volume del 2014. Il **2018** ha registrato un rallentamento fisiologico degli investimenti rispetto al 2017, anno record per gli investimenti capital market.



Elaborazione ufficio studi Gabetti

Dopo un periodo iniziale di **aumento degli investimenti in portafogli** di immobili a uso alberghiero, in cui si è passati da un peso totale del 7,4% circa registrato nel 2014 (44 milioni di €) a 666 milioni di € nel 2016 (62,2%), nel **2017** si è registrato un primo calo, **643 milioni di €**, il **53,9%** del totale, proseguito nel **2018**, periodo in cui il peso degli investimenti in portafogli è stato di circa **31,3%** (225 milioni di €). Nei primi tre

mesi del 2019 si è registrata una prevalenza di investimenti in portafogli di immobili ad uso alberghiero del 73,6%.

Nei primi tre mesi del **2019** si conferma la preferenza di strutture alberghiere di fascia più alta. Questa tendenza riprende il trend del 2018 in cui le **strutture alberghiere di 4 e 5 stelle**, che hanno 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.

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

“Nel primo trimestre del 2019 si rileva una prevalenza degli investitori esteri pari all’82%, a seguito dell’acquisto di un importante portafoglio di 15 asset da parte di Oaktree Capital Management, società di gestione patrimoniale globale americana specializzata in strategie di investimento alternative. Nel 2018 gli investitori esteri, hanno rappresentato circa il 67% del totale investito, con una quota che ha visto tra i primi Francia, Regno Unito e Germania”.

Nel Q1 2019, pur considerando l’esiguità delle transazioni, la quota principale del capitale investito attribuibile ad una specifica provincia è riconducibile alla provincia di **Roma (9,3%)**, seguita da **Firenze (6,3%)**.

Nel **2018** la quota principale di capitale investito attribuibile ad una specifica provincia è stata riconducibile alla provincia di **Roma (33,7% circa)**, seguita da **Palermo (8,1%)**, **Firenze (7,5%)** e **Milano (7,5%)**.

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

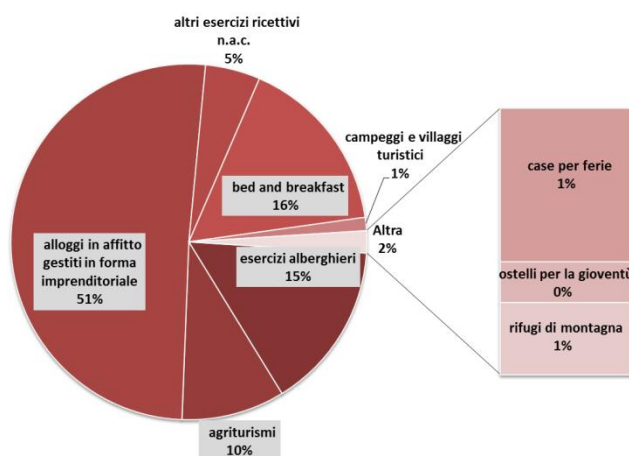
Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Portafoglio Castello sgr	nd	1600	nd	300,0	Oaktree	Castello SGR	NON EU
Plus Hostel	Firenze	120	nd**	25,6	PGM Real Estate	Human Company	NON EU
Grand Hotel Palazzo della Fonte*	Fiuggi	153	5 stelle	16,5	Gruppo Forte Village	nd	Domestico

* non operativo

**parzialmente ostello e hotel

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Analizzando l'andamento del numero di esercizi per tipologia, dal 2008 emerge una **sensibile crescita degli alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso (+65% dal 2008 al 2018)** e degli alberghi a 4 stelle (+29%), seguiti dalle residenze turistico – alberghiere (+14%). Complessivamente stabili gli alberghi a 3 stelle, mentre sono risultati in calo gli alberghi a 1 stella (-37%) e a 2 stelle (-22%).

La distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia vede, nel 2018, una **prevalenza di alberghi a 3 stelle**, che rappresentano circa il **46%** del totale esercizi e il 41% dei posti letto, con un numero medio di camere per esercizio pari a 31. Gli alberghi a **4 stelle (18%** del totale) rappresentano invece il 35% dei posti letto, per una media di 64 camere a esercizio. A poca distanza gli alberghi a **2 stelle (17%** del totale) con l'8% dei posti letto, per una media di 17 camere a esercizio. Si attestano su volumi simili gli alberghi a **1 stella e le residenze turistico alberghiere (8 e 9%** del totale). Infine rappresentano una quota minoritaria (**2%**) gli **alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso**, con circa il 4% del totale dei posti letto e una media di 71 camere a esercizio.

La regione che presenta il numero maggiore di esercizi è il **Trentino Alto Adige**, che, sommando i dati relativi alle province autonome di Trento e Bolzano, nel suo insieme raggiunge 5.530 esercizi, rappresentando quasi il 17% del totale nazionale con più di 247 mila posti letto. Segue **l'Emilia Romagna**, che da sola copre circa il 13% del totale italiano, con un volume di 4.288 esercizi e il primato di posti letto (circa 290 mila).

Il Veneto si attesta su un volume totale di esercizi intorno alle 2.975 unità, la Lombardia intorno alle 2.805 unità, mentre la Toscana (2.851 unità) e la Campania (1.674 unità) confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud.

Guardando la classifica per tipologia, emerge come la **Lombardia sia al primo posto per numero di esercizi alberghieri a 4 stelle**, per un totale di 604 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Lazio.

In Italia, nel 2018, si sono registrati **96,7 Mln di arrivi** in hotel e sistemazioni similari (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.

Da un punto di vista europeo, l'Italia è stata, nel 2018, il 5° paese in termini di arrivi in hotel e strutture similari, dopo Germania, Francia, UK e Spagna.

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa www.gabettigroup.com

Ufficio stampa

Sec Spa

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinoso – pinosa@segrp.com – 335 7233872