



Q1 2018

REPORT ALBERGHI



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	7
IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI	8
ITALIA, NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) IMMOBILI ALBERGHIERI	12
ESERCIZI ALBERGHIERI NEL CONTESTO DELL'OFFERTA RICETTIVA	15
CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA	16
ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL	26
OCCUPAZIONE POSTI LETTO E CAMERE	28
DEFINIZIONI	29

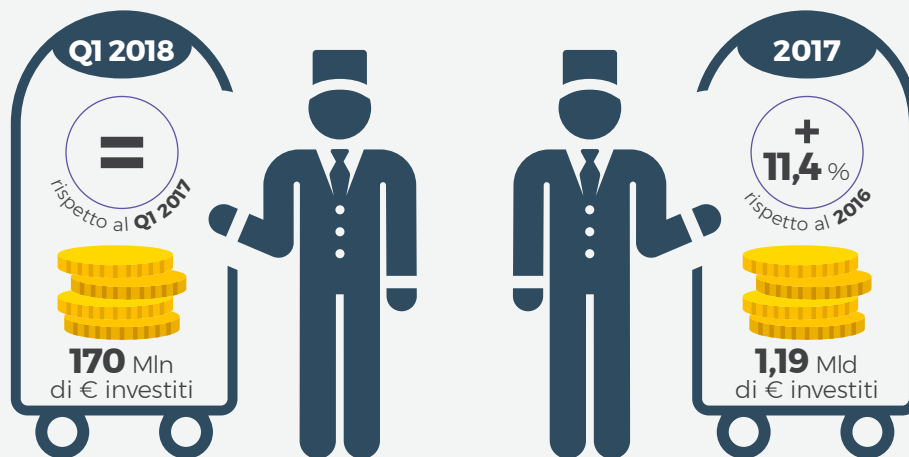
HIGHLIGHTS

Il report analizza i principali indicatori del comparto alberghiero e turistico, al fine di fornire una fotografia completa del settore.

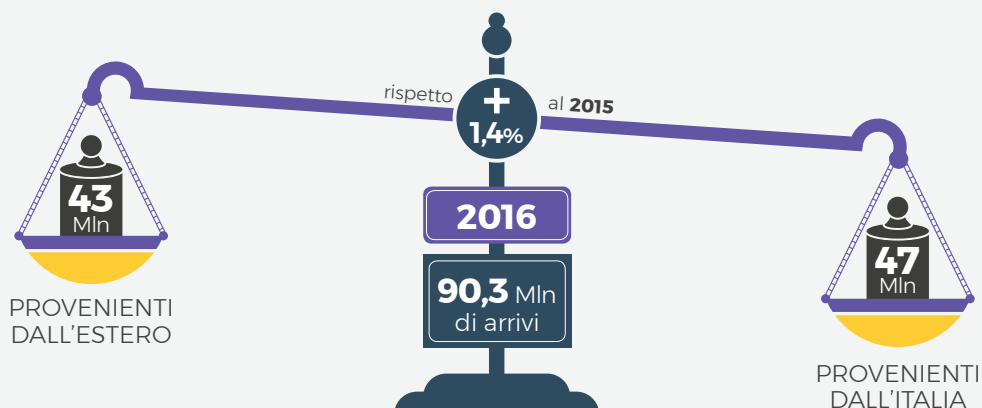
In particolare, il report monitora l'andamento degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero e della ricettività, oltre al numero di transazioni di compravendita dell'intero comparto. Per quanto riguarda lo stock, viene

restituita un'analisi dell'evoluzione dell'offerta ricettiva in Italia, con un monitoraggio dell'attrattività delle strutture, in termini di arrivi e presenze. Infine vengono analizzate le performance relative al tasso di occupazione delle camere e ricavi medi delle principali città e il posizionamento dell'Italia nel contesto europeo.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL COMPARTO ALBERGHIERO



ATTRATTIVITÀ DELLE STRUTTURE

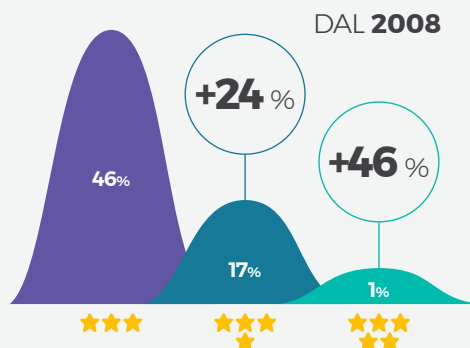


OFFERTA RICETTIVA IN ITALIA



1 Mln di camere

2,2 Mln di posti letto



PERFORMANCE



L'ITALIA IN EUROPA

1
1° paese per numero di camere

2
2° paese per numero di esercizi



4
4° paese in termini di arrivi in hotel e strutture similari

IL REPORT IN SINTESI

Dopo un **2017** che ha visto **confermato il trend positivo degli investimenti** immobiliari nel comparto alberghiero, con 1,19 miliardi di € investiti, **+11,4%** rispetto al 2016, nel primo trimestre del 2018 sono stati rilevati investimenti per circa 170 milioni di €, dato in linea con lo stesso periodo del 2017. Nell'ultimo anno, **Roma, Milano, Firenze e Venezia** si confermano le **città nel radar degli investitori** italiani e internazionali, i quali puntano soprattutto ad alberghi di **fascia alta**. Non sono però mancati investimenti importanti in catene di Resort turistici nelle località di villeggiatura e investimenti in tipologie alternative, quali gli ostelli di design. Nel primo trimestre 2018, si è rilevato inoltre un maggior peso degli investitori domestici in termini di operazioni chiuse.

Negli ultimi anni l'offerta ricettiva alberghiera italiana è stata caratterizzata da un mutamento nella sua composizione, che ha visto la progressiva **riduzione del numero di esercizi**, a fronte dell'**incremento di camere e letti**. Contestualmente si è verificato un **calo** del numero di **strutture di fascia bassa**, a vantaggio di un **aumento** del numero di alberghi di **categoria media**, che costituiscono oggi la quota maggiore, e di **categoria alta**, per cui si rilevata la crescita più significativa.

Per quanto riguarda la domanda, dopo i due periodi di crisi economica internazionale (2008-2009 e 2012-2013), che hanno impattato in modo significativo sul mercato turistico italiano, determinando una contrazione del mercato domestico, nel **2015** si è registrata un'inversione di tendenza, con una **crescita degli arrivi** nel totale degli esercizi ricettivi del **6,4%**, confermata anche nel **2016** con un ulteriore incremento del **3,1%**. Ad incidere positivamente è stata la migliorata situazione macro economica, che ha ridato stimolo alla domanda domestica, ma anche la domanda proveniente da turisti stranieri, grazie all'effetto Expo e il vantaggio competitivo acquisito dall'Italia rispetto ad altre mete, alla luce della mutata situazione geo politica internazionale.

IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI

Nel **Q1 2018** sono stati investiti **170 milioni di € nel comparto immobiliare alberghiero**, dato **stabile** rispetto allo stesso trimestre del 2017 (175 milioni di €).

Negli ultimi anni si è registrato un sensibile **incremento del volume** complessivo investito arrivando, con **1,19 Miliardi di € nel 2017**, a raddoppiare il volume del 2014.

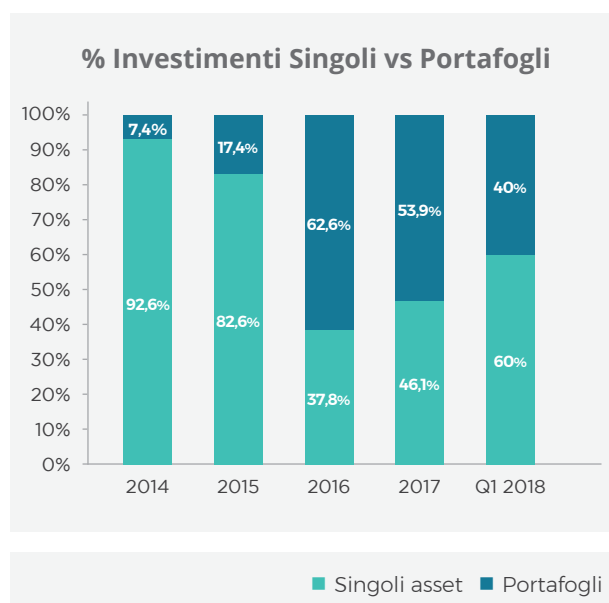
Dai 594 milioni di € registrati nel 2014, si è **superato il miliardo di € nel 2016**, per poi ulteriormente crescere nel **2017** con una variazione del **+11,4% rispetto all'anno precedente**.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Negli ultimi anni si è rilevato un **aumento degli investimenti in portafogli** di immobili ad uso alberghiero. Da un peso totale del 7,4% circa registrato nel 2014 (44 milioni di €), si è passati a 666 milioni di € nel 2016 (62,2%), per poi stabilizzarsi nel **2017 a 643 milioni di €, il 53,9%**. Nel **Q1 2018** il peso degli investimenti in portafogli è stato del **40%**, per un totale di due operazioni di cui tuttavia solo di una è noto il valore (**68 milioni di €**).

Se negli anni 2014-2015 il capitale proveniva prevalentemente da USA e UK, il 2016 ha visto una netta divisione fra operatori domestici attivi nel settore (circa 71%) e investitori provenienti dal Qatar (29%). Nel 2017 la **distribuzione fra investitori domestici e non** è stata più equa, con un peso rispettivamente di circa il 45 e 55%, **40 e 60% nel Q1 2018**.

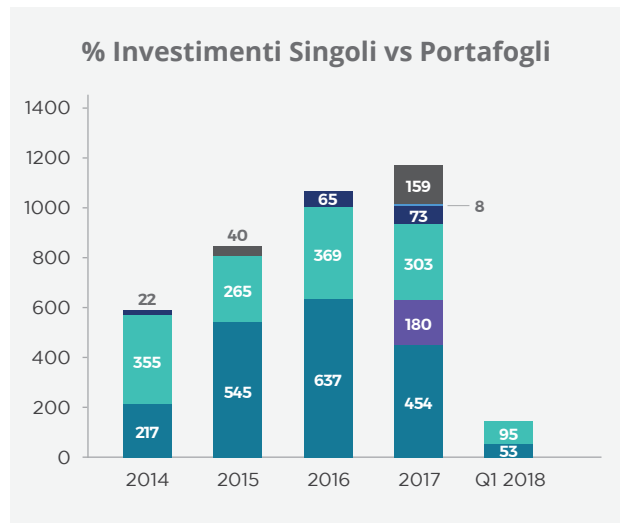


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Si conferma anche nel Q1 2018 un maggiore interesse da parte degli investitori verso le **strutture alberghiere di fascia più elevata** (4 e 5 stelle), le quali hanno rappresentato la **quasi totalità** delle transazioni e del capitale investito.

Questa tendenza riprende il trend del **2017** in cui avevano rappresentato circa l'**80% del totale**, mentre gli alberghi di categoria inferiore avevano raccolto meno interesse da parte degli investitori istituzionali.

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. Proprio questi ultimi hanno pesato nel **2017** per circa il **13,5% del totale**.

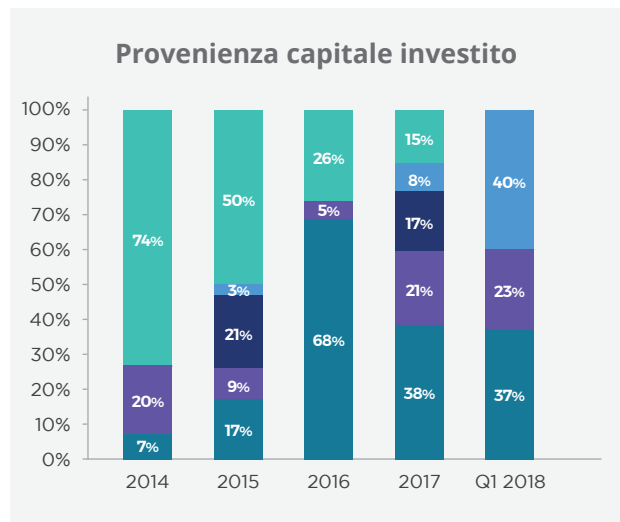


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel **2017** si è confermato l'interesse verso il nostro paese da parte degli **investitori esteri**, che hanno rappresentato circa il **53% del totale investito**, con una quota che ha visto **Francia, USA e UK**, che insieme hanno rappresentato circa il **66%** del capitale estero.

Nel **Q1 2018** rimane stabile la quota riconducibile a **investitori domestici**, **37%** circa del totale, mentre come primo e unico investitore estero abbiamo UK, sebbene la fetta non riconducibile ad una specifica nazione abbia un peso maggiore (40%) e potrebbe modificare la lettura del dato.

Si rileva a partire dal 2017 un rallentamento degli investimenti nel comparto da parte del Qatar, che nel 2016 rappresentava circa il 56% del totale (seguito dalla Turchia con il 25%), nel 2015 rappresentava circa il 46% (seguito da USA e UK per circa il 29%), e che nel 2014 risultava il secondo investitore internazionale, con circa il 27%, dopo la Russia (38%).

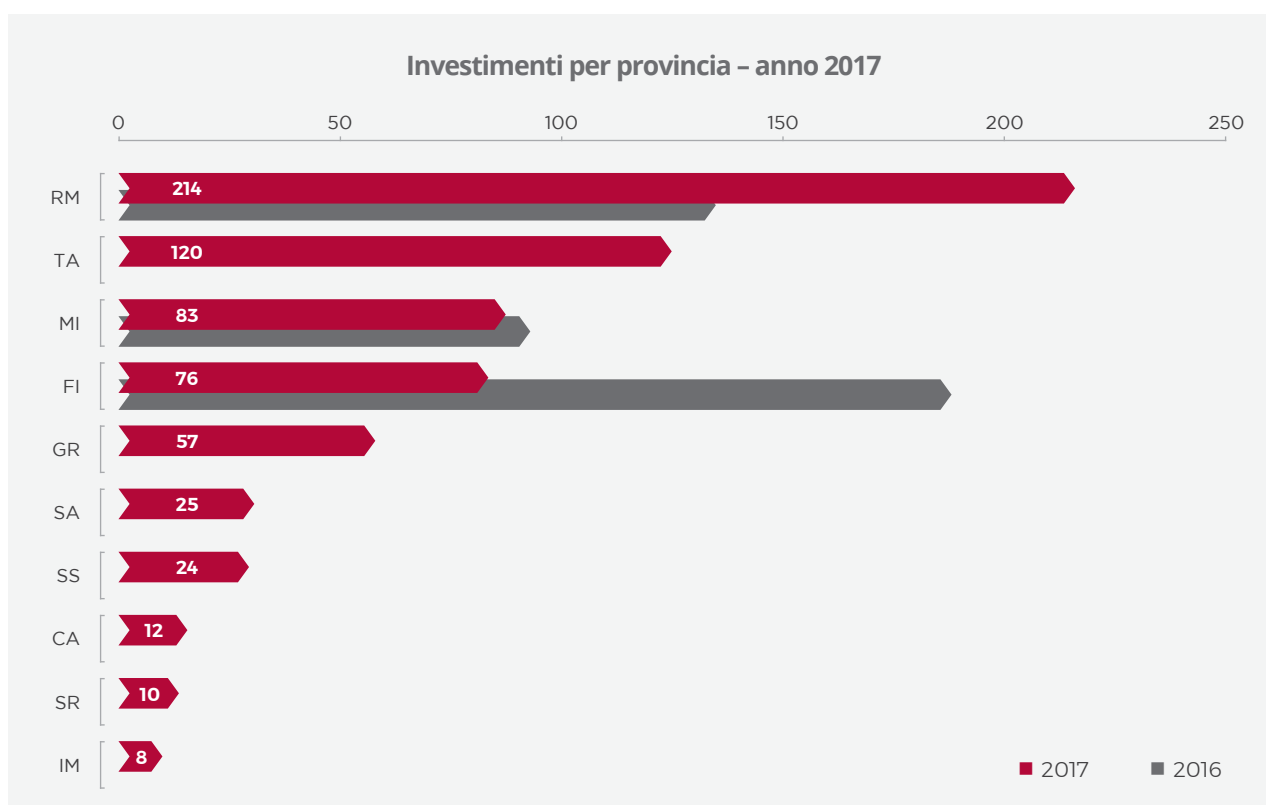


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel **Q1 2018**, pur considerando l'esiguità nel numero di transazioni, la **quota principale di capitale** investito attribuibile ad una specifica **provincia** è riconducibile alla provincia di **Roma (61% circa)**, seguita da **Siena (23%)** e **Venezia (7%)**.

Anche nel 2017 la provincia di Roma aveva rappresentato la quota maggiore (16,9% del totale), seguita dalle province di Taranto (9,4%), Milano (6,6%) e Firenze (6%).

Bisogna però considerare che la ripartizione non considera le transazioni che hanno riguardato i portafogli Hotel Boscolo (150 milioni di € per 8 asset di cui 3 in Italia), Westin Europa & Regina hotel e Westin Palace (rispettivamente a Venezia e Roma), i Resort Valtur e Hotelurist (65 milioni di € al netto dei costi di ristrutturazione), i Resort DeA Capital (60 milioni di €) e i Generator Hostels, operazioni che hanno visto una concentrazione delle strutture principalmente nelle città di Roma, Venezia, Firenze e Milano, oltre alle località di villeggiatura dei resort



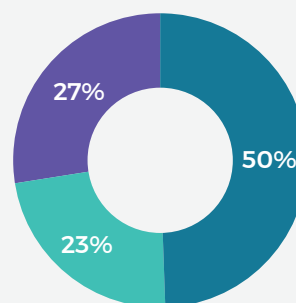
Nel **Q1 2018** sono state **transate** un totale di circa **1.200 camere**, di cui il **50% nel Centro Italia**, il **27% al Sud** e il restante **23% al Nord**.

A livello regionale, il **Lazio** (con Roma) detiene il **46,3%** circa del totale, seguito dalla **Calabria** (Marina di Sibari) con il **19,9%** e dall'**Emilia Romagna** (Rimini) con il **9,5%** circa.

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Sud ■ Centro ■ Nord

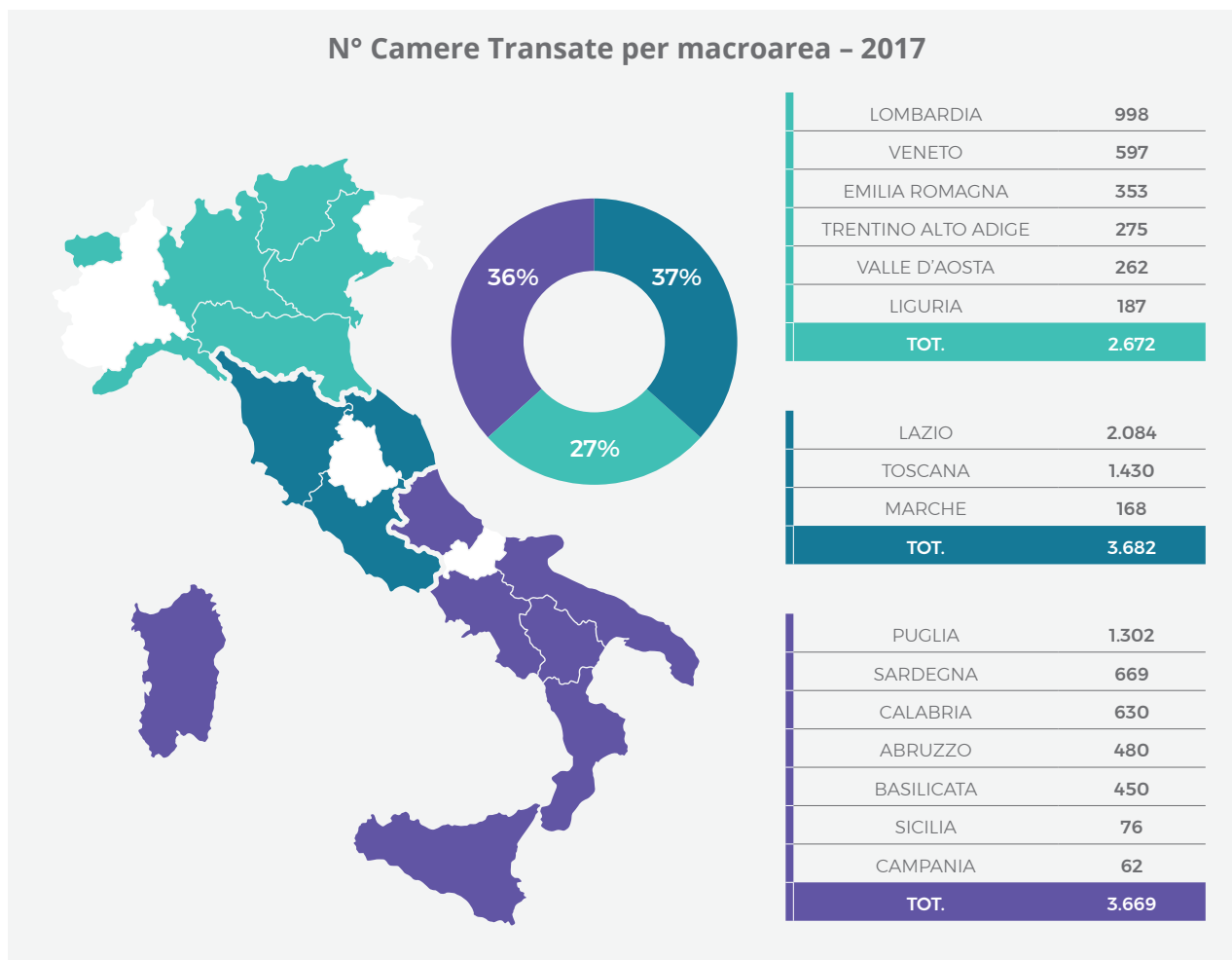
N° Camere Transate per macroarea Q1 2018



Nel **2017** erano state transate sul territorio nazionale circa **10.000 camere**, distribuite in maniera più uniforme rispetto al 2016, con una prevalenza nel **Centro Italia (37% circa)**, seguito dal **Sud (36%)** e dal **Nord (27%)**.

A livello regionale, il **Lazio** detiene il **20,8%** circa del totale, seguito dalla **Toscana** con il **14,3%**, dalla **Puglia** con il **13%** circa e dalla **Lombardia** con il **10%** circa.

Roma risulta la città con il maggior numero di camere transate (19,8% del totale), seguita da Firenze (9,3%), Castellaneta (7,9%) e Milano (5,8%).



Elaborazioni Ufficio Studi Cabetti

■ Sud ■ Centro ■ Nord

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel corso del Q1 2018:

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
2 alberghi vicinanza aeroporto Roma	Roma	530	4	68	Sorgente SGR - Fondo Giorgione Due **	nd	nd
Castello di Casole	Casole d'Elsa (SI)	39	5	39	Belmond Ltd	Erste Abwicklungsanstalt	EU
Ex sede Forza Italia	Roma	30 + 18 appartamenti	5*	36	Antirion Sgr - Fondo Antirion Global - Comparto Hotel	Unicredit Leasing	Domestico

* Non operativo da convertire in hotel o in fase di completamento. ** Fondo che diventerà operativo da giugno 2018.
Elaborazione Ufficio Studi Cabetti

ITALIA, NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) IMMOBILI ALBERGHIERI

Rispetto al mercato degli investimenti immobiliari precedentemente analizzato, i dati relativi al numero di transazioni normalizzate (NTN) misurano le compravendite dei diritti di proprietà "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione (fonte Agenzia delle Entrate).

NTN Alberghi							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totale Italia	495	360	388	388	464	529	594
Capoluoghi	137	119	117	89	103	152	164
Non Capoluoghi	358	241	271	298	361	378	430
Variatz. Italia		-27,3%	7,7%	0,0%	19,6%	14,1%	12,2%
Variatz. Capoluoghi		-13,5%	-1,6%	-23,5%	14,8%	47,8%	8,2%
Variatz. Non Capoluoghi		-32,5%	12,2%	10,2%	21,1%	4,5%	13,8%

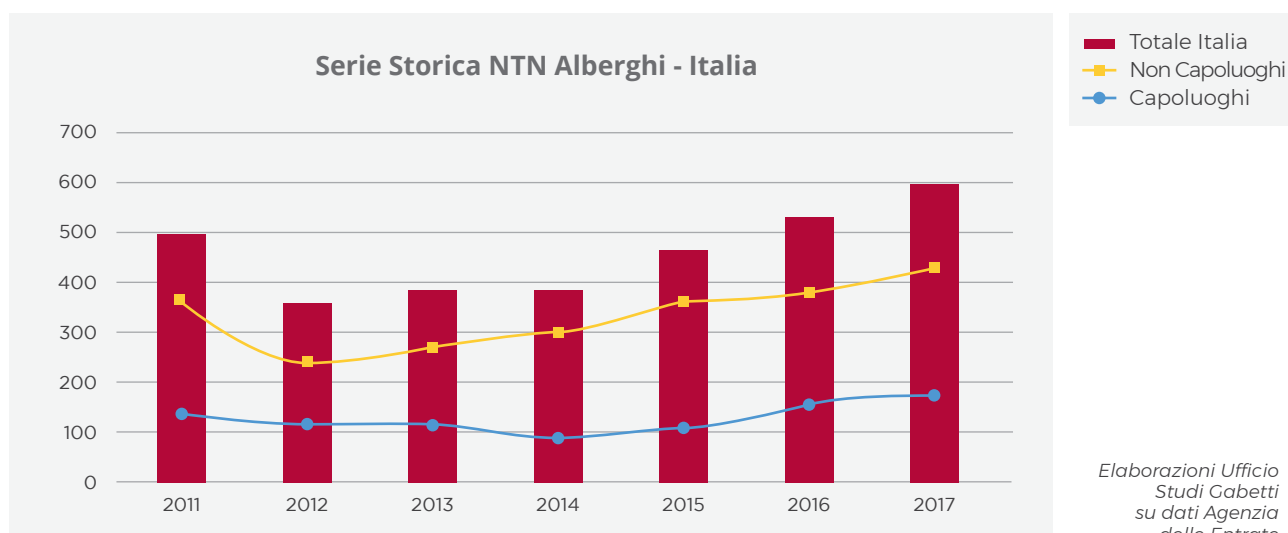
* Dato riferito alla serie storica comunicata dall'Agenzia delle Entrate antecedente al 2017.
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

La serie storica delle transazioni immobiliari alberghiere dal 2011 al 2017 mostra un **graduale aumento del numero di transazioni** dopo il 2012, picco negativo per il periodo analizzato.

In particolare, siamo passati dalle oltre 1.000* transazioni nel 2006 alle 360 nel 2012, per poi crescere progressivamente negli ultimi cinque anni, raggiungendo quota 594 nel 2017, +20% rispetto al 2011.

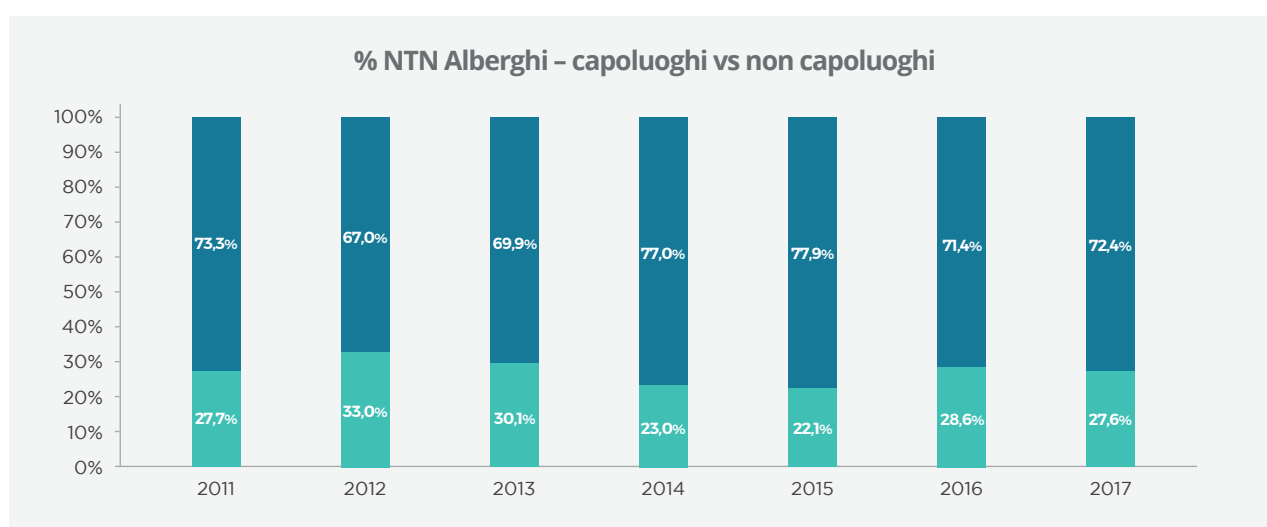
ITALIA, NTN IMMOBILI ALBERGHIERI - CONFRONTO CAPOLUOGHI VS NON CAPOLUOGHI

Confrontando i dati relativi ai capoluoghi e non capoluoghi, emerge un andamento caratterizzato da **variazioni meno sensibili per i capoluoghi**, a fronte di un **numero complessivo di transazioni inferiore**. Spicca nel **2017** la **crescita** del numero di transazioni per i **non capoluoghi** (+13,8% per un totale di 430 NTN), mentre i **capoluoghi** hanno segnato una più modesta variazione del **+8,2%** per un totale di 164 NTN.



Mediamente i capoluoghi hanno, nel periodo preso in esame, pesato per il **27,5% del totale** delle **transazioni alberghiere** registrate, con una quota superiore alla media nel 2011-2013 e nel 2016-2017.

Si può concludere che, seppure entrambe le categorie abbiano sofferto il periodo di crisi, con cali proporzionali, a soffrirne di più siano stati i non capoluoghi. Sebbene siano stati i primi a registrare variazioni positive già dal 2013, risultano avere ridotto il volume rispetto al 2016 in maniera più significativa rispetto ai capoluoghi.

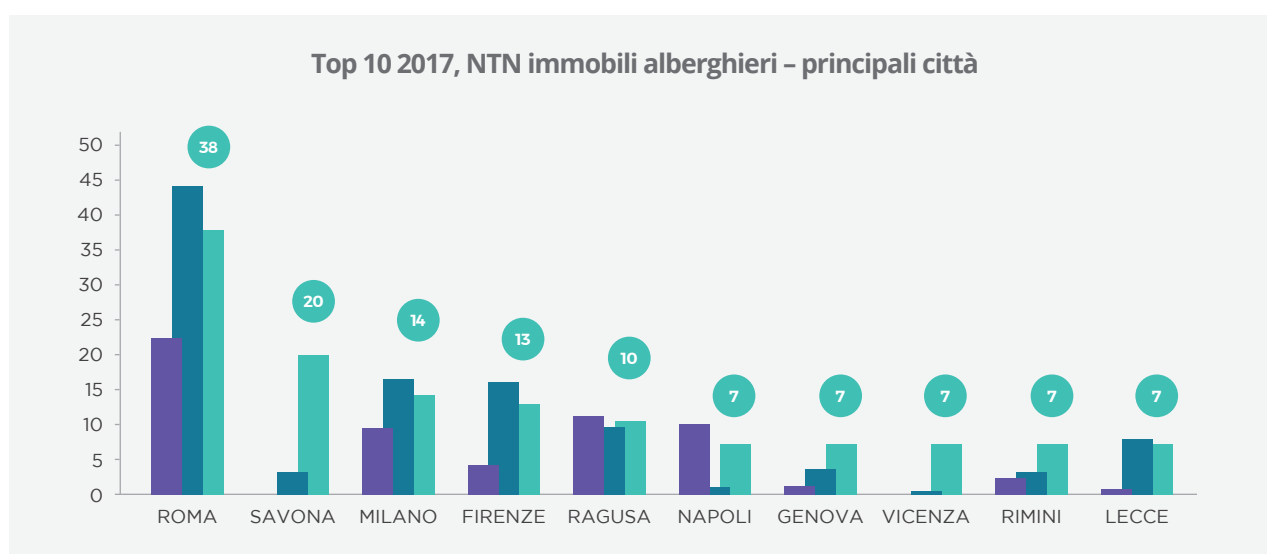


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ Non Capoluoghi ■ Capoluoghi

Analizzando le **principali città** italiane per numero di transazioni di immobili alberghieri nel **2017**, **Roma** risulta al primo posto, per un totale di **38** transazioni, seguita da **Savona (20)**, **Milano (14)** e **Firenze (13)**.

Venezia, Torino e Bologna, che negli ultimi anni hanno registrato performance interessanti, nel 2017 hanno visto solo 3 transazioni di immobili ad uso alberghiero, venendo così escluse dalla top 10, mentre Vicenza ha registrato un anno particolarmente positivo per il comparto.

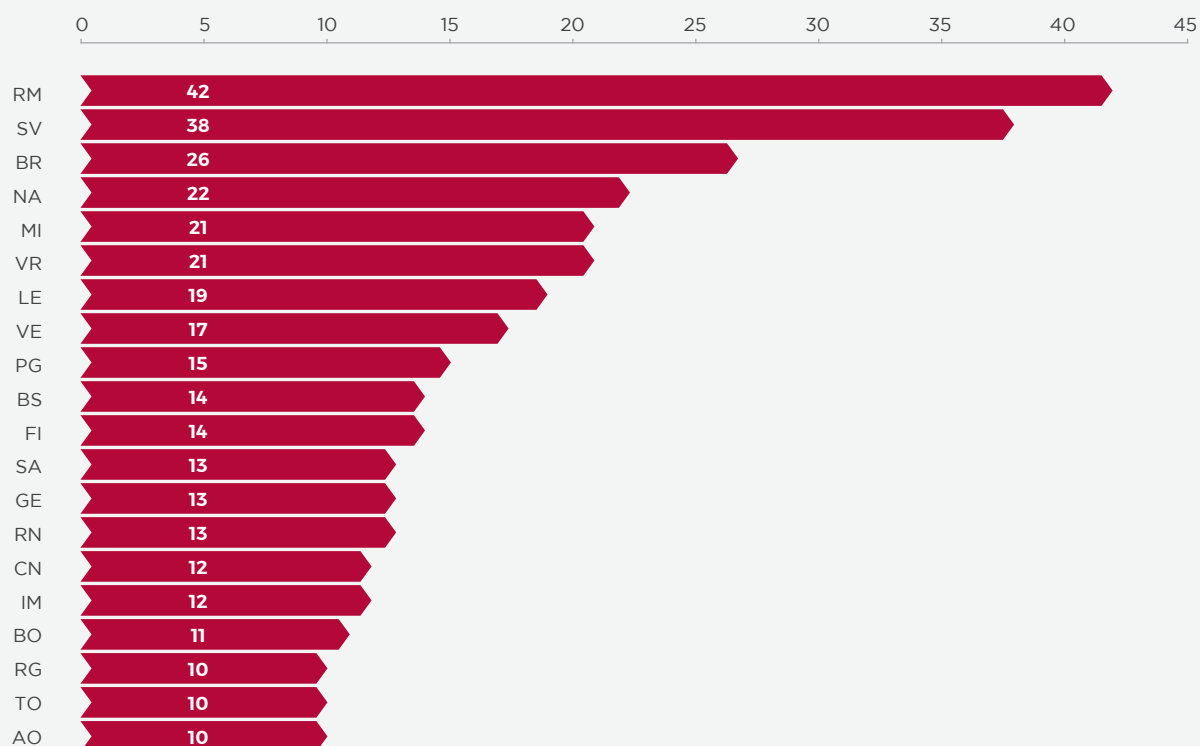


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

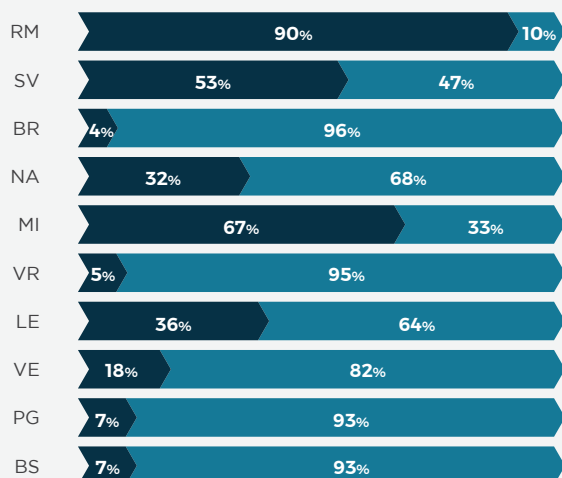
■ 2015 ■ 2016 ■ 2017

Considerando le **principali province**, al primo posto troviamo sempre **Roma**, con **42 transazioni**, seguita da **Savona (38)**, **Brindisi (26)** e **Napoli (22)**. **Roma città** rappresenta il **90%** circa del totale delle transazioni **della provincia**, così come **Firenze città** il **93%** circa. La distribuzione delle transazioni risulta invece più equilibrata nella provincia di Milano, con la città che rappresenta il 67% circa del totale, e Savona città con il 53% del totale. Mercato del **resto della provincia particolarmente attivo** su **Brindisi (96%)** e **Verona (95%)**.

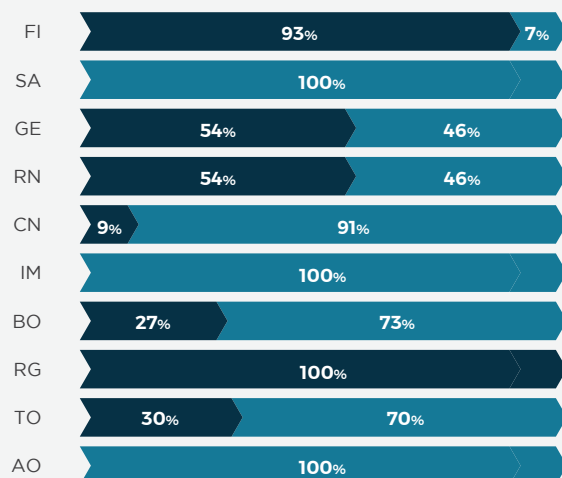
Top 20 anno 2017, NTN immobili alberghieri - principali province



0% 20% 40% 60% 80% 100%



0% 20% 40% 60% 80% 100%



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

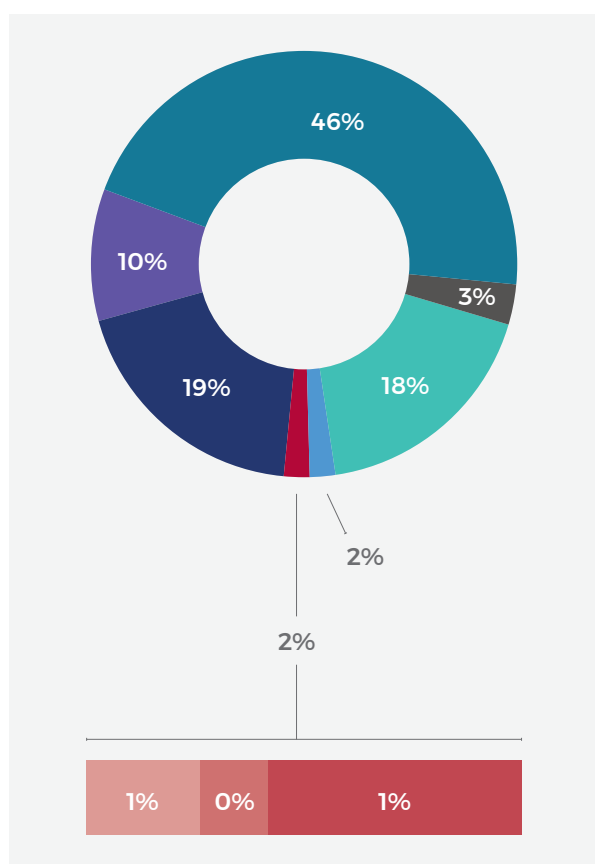
■ NTN intera provincia 2017 ■ Capoluogo ■ Resto provincia

ESERCIZI ALBERGHIERI NEL CONTESTO DELL'OFFERTA RICETTIVA

Nell'ambito dell'offerta ricettiva, a livello italiano, **gli alberghi coprono circa il 19% del totale** (178.449), che comprende anche **esercizi extra alberghieri** quali **alloggi in affitto** gestiti in forma imprenditoriale (**46%** del totale), **bed and breakfast (18%)**, **agriturismi (10%)**, campeggi e villaggi turistici, case per ferie, ostelli per la gioventù e rifugi di montagna (circa il 4% del totale). Tra il 2008 e il 2016 tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri hanno rilevato un incremento del numero di strutture, con un totale complessivo di 39.175 esercizi extra alberghieri in più.

In particolare si segnala la **sensibile crescita dei bed and breakfast**, che hanno visto un totale di oltre 14 mila unità in più nel 2016 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 (989 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 24 e del 46%.



ESERCIZI	Somma 2016	Somma di Diff
ESERCIZI ALBERGHIERI	33.166	-989
★	2.861	-1.438
★★	5.911	-1.285
★★★	15.355	195
★★★★	5.726	1.103
★★★★★ e lusso	460	145
residenze turistico alberghiere	2.853	291
ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI	145.283	39.175
agriturismi	18.686	3.221
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	81.171	15.171
altri esercizi ricettivi n.a.c.	6.220	5.910
bed and breakfast	32.367	14.178
campeggi e villaggi turistici	2.694	99
case per ferie	2.419	290
ostelli per la gioventù	636	209
rifugi di montagna	1.090	97
Totale complessivo	178.449	38.186

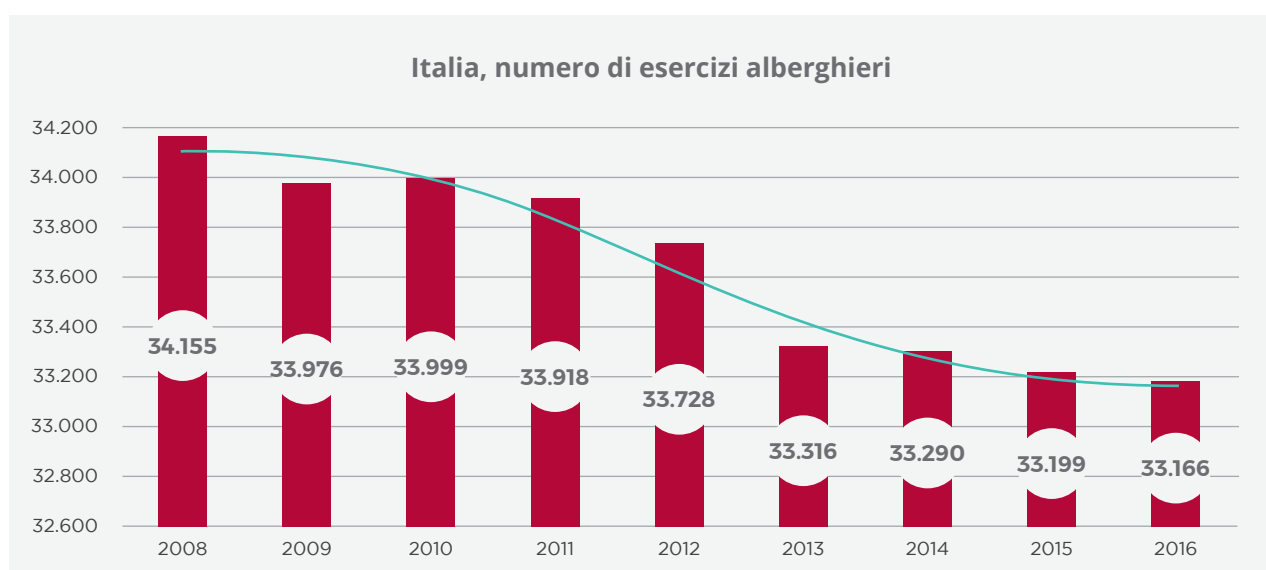
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti



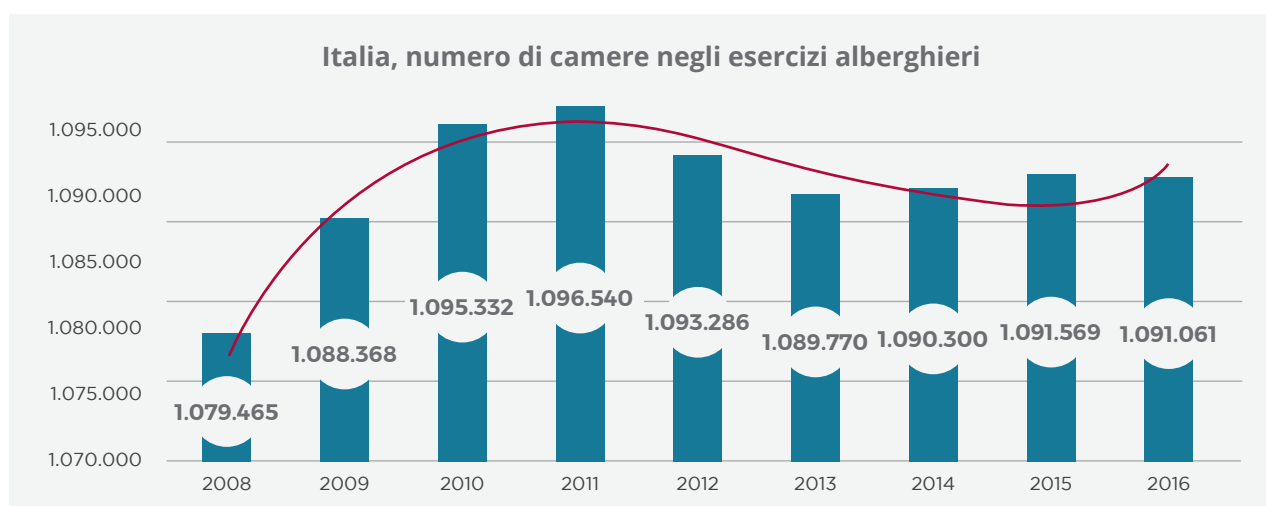
CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA

DATI NAZIONALI E CONTESTO EUROPEO - NUMERO DI ESERCIZI E CAMERE

Secondo i dati Istat, nel **2016** in Italia si sono registrati circa **33.166 esercizi alberghieri**, **-0,1%** rispetto al 2015, per un totale di **2.248.225 posti letto**. Guardando la serie storica dal 2008, emerge come dal picco del 2008, in cui si contavano 34.155 esercizi alberghieri, il numero si sia progressivamente ridotto, per arrivare nel 2016 al minimo del periodo considerato.

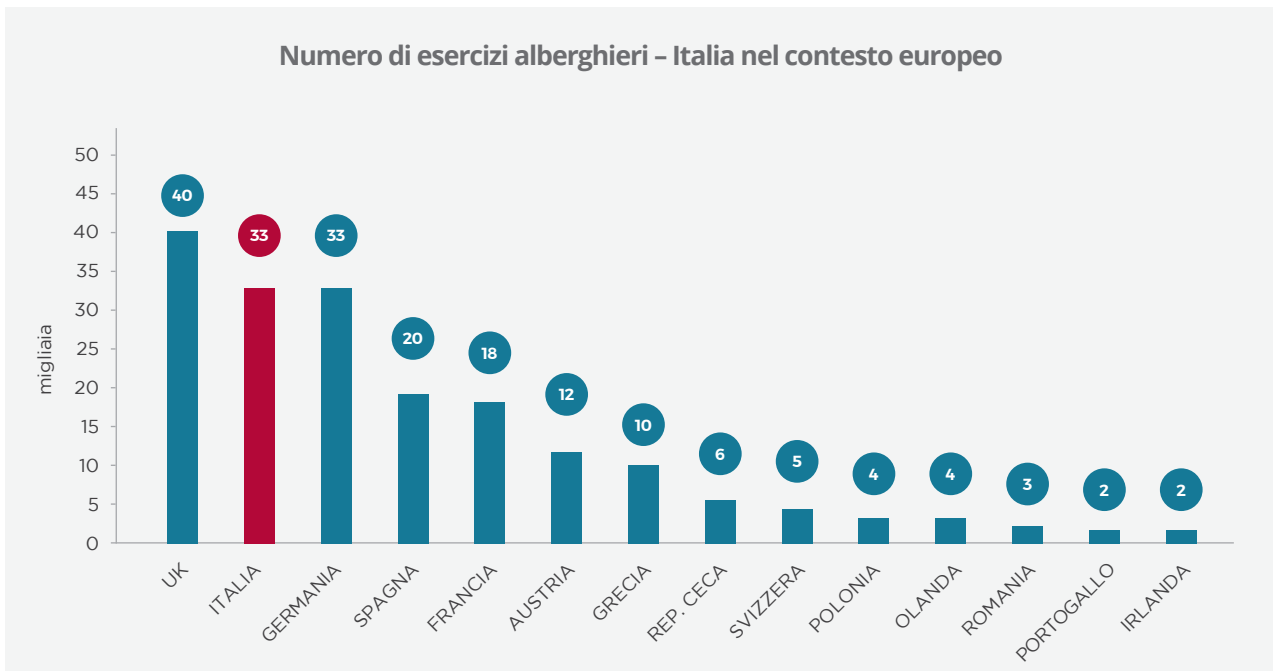


Il **numero di camere** negli esercizi alberghieri nel 2016 è stato pari a **1.091.061**, sostanzialmente **stabile** rispetto al 2015 (-0,05%). Guardando la serie storica si evince come il numero di camere sia aumentato sensibilmente tra il 2007 e il 2011, per poi diminuire tra il 2012 e il 2013 e crescere nuovamente, seppure in maniera più lieve, nel 2014 e 2015.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

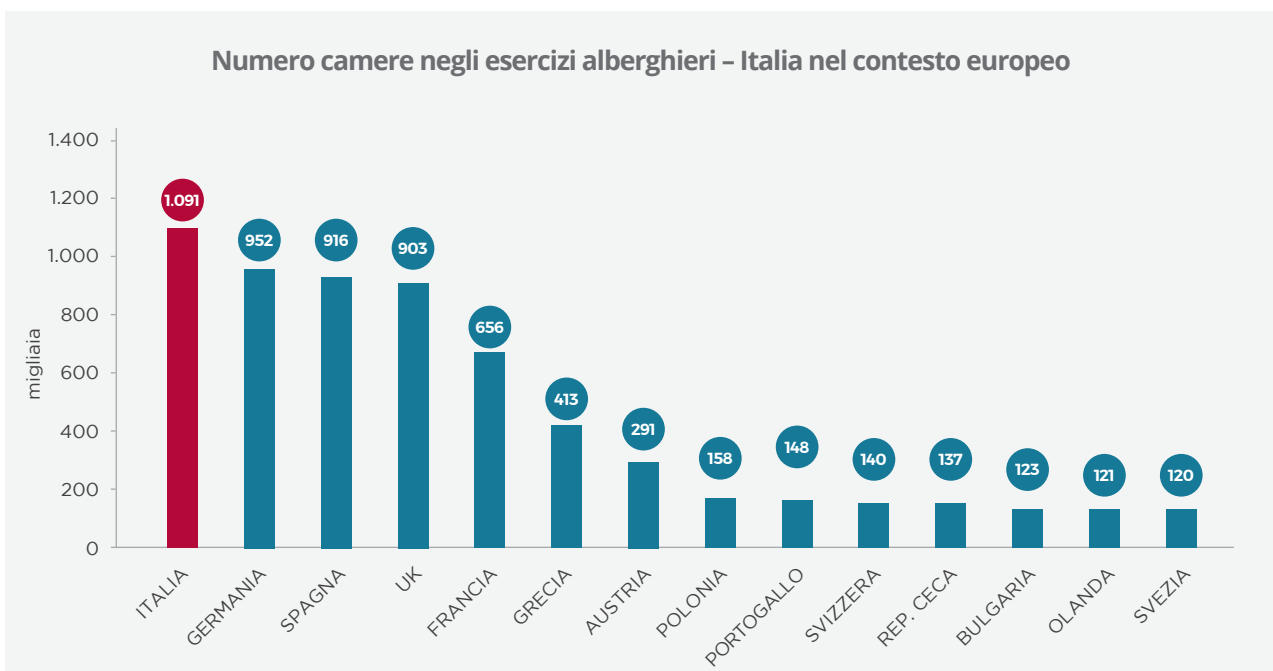
Confrontando l'andamento del numero di esercizi alberghieri con l'andamento del numero di camere disponibili, emerge un **trend** che vede un progressivo **aumento del numero di camere** a fronte della **diminuzione** del numero di **esercizi**, evidenziando così una **maggiore concentrazione del settore**.



* dati UK riferiti al 2013 e Irlanda riferiti al 2015.
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat

L'Italia è al 2° posto dopo la Gran Bretagna **per numero di esercizi alberghieri**, rappresentando circa il **16%** del totale **dell'offerta europea**, pari ad oltre 200 mila esercizi. Nel loro insieme i primi 5 paesi coprono circa il 69% dello stock europeo.

In termini di **numero di camere**, l'Italia si posiziona invece al **1° posto**, seguita da Germania e Spagna.



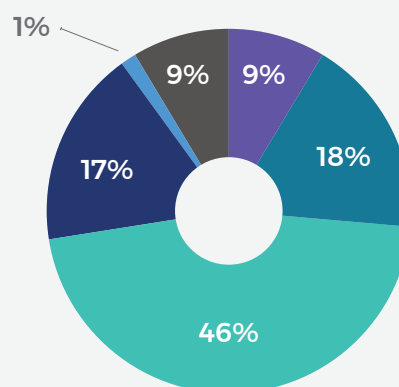
* dati UK riferiti al 2013 e Irlanda riferiti al 2015.
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat

DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER CATEGORIA

La distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia vede, nel 2016, una **prevalenza di alberghi a 3 stelle**, che rappresentano circa il **46%** del totale esercizi e il 42% dei posti letto, con un numero medio di camere per esercizio pari a 31. Gli alberghi a **2 stelle (18% del totale)** rappresentano invece l'8% dei posti letto, per una media di 17 camere a esercizio.

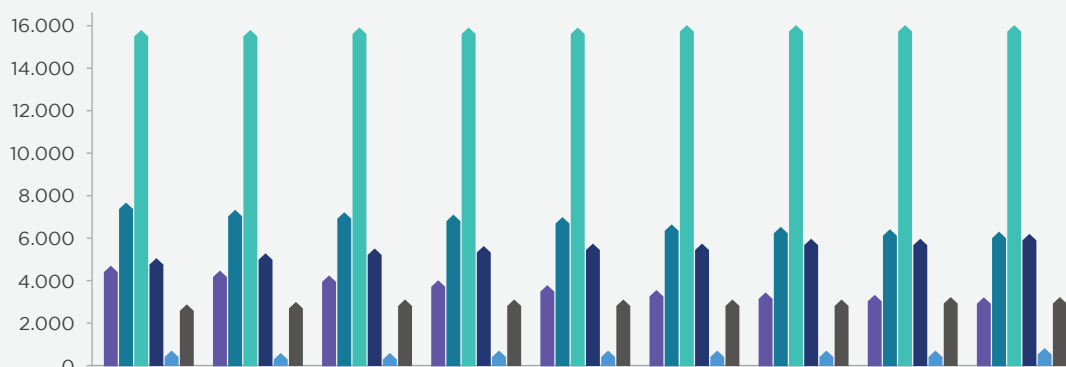
A poca distanza gli alberghi a **4 stelle (17% del totale)** con il 34% dei posti letto, per una media di 64 camere a esercizio. Si attestano su volumi similari gli alberghi a **1 stella e le residenze turistico alberghiere** (intorno al **9%** del totale). Infine rappresentano una quota minoritaria (**1%**) **gli alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso**, con circa il 9% del totale dei posti letto e una media di 74 camere a esercizio.

Italia, distribuzione esercizi alberghieri



Analizzando l'andamento del numero di esercizi per tipologia, dal 2008 emerge una **sensibile crescita degli alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso (+46% in nove anni)** e degli alberghi a **4 stelle (+24%)**, seguiti dalle residenze turistico - alberghiere (+11%). Complessivamente **stabili** gli alberghi a **3 stelle (+1%)**, mentre sono risultati in **calo** gli alberghi a **1 stella (-33%)** e a **2 stelle (-18%)**.

Numero esercizi alberghieri per anno e categoria



ALBERGHI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
★	4299	4018	3837	3612	3438	3224	3082	2959	2861
★★	7196	6916	6764	6654	6509	6227	6146	6014	5911
★★★	15160	15176	15217	15292	15243	15315	15361	15355	15355
★★★★	4623	4882	5083	5226	5354	5393	5506	5609	5726
★★★★★ e lusso	315	342	362	383	393	410	428	442	460
Residenze turistico alberghiere	2562	2642	2736	2751	2791	2747	2767	2820	2853

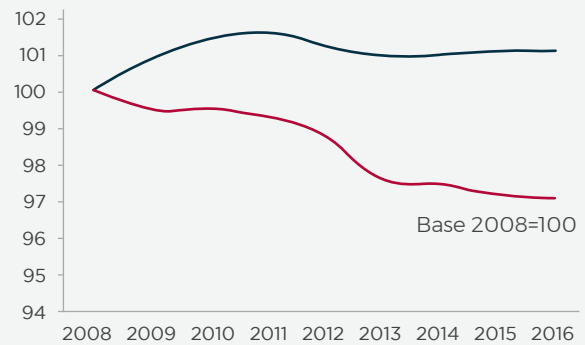
■ Alberghi 1 stella
 ■ Alberghi 2 stelle
 ■ Alberghi 3 stelle
 ■ Alberghi 4 stelle
 ■ Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso
 ■ Residenze turistico alberghiere

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

L'andamento del numero di camere complessivo annuo vede una crescita dal 2008 al 2011, per poi stabilizzarsi a fronte alla progressiva diminuzione del numero degli esercizi totali.

Anche il **numero medio di camere per esercizio** vede solo una **lieve crescita** nel periodo considerato, passando da circa 32 a **33 camere**.

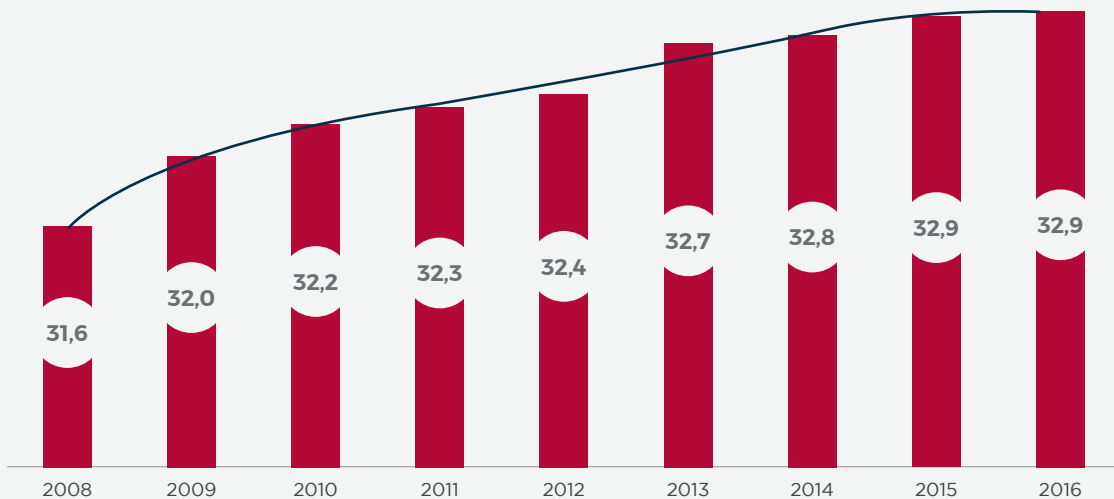
Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri



■ Camere ■ N. Esercizi

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Rapporto n° camere / esercizi alberghieri



■ Camere ■ N. Esercizi

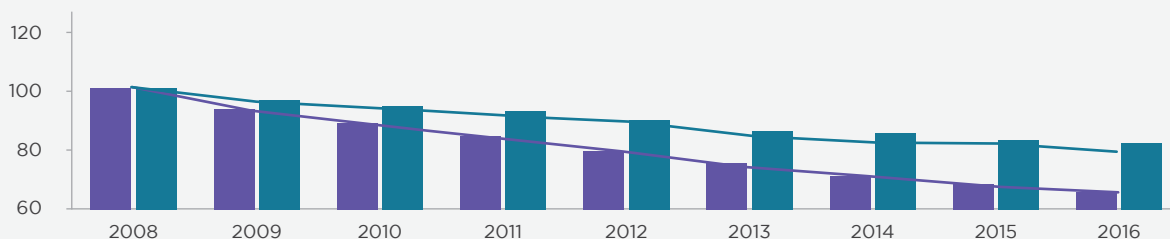
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Questi indicatori variano invece sensibilmente a seconda delle diverse tipologie; in particolare **gli esercizi di fascia più alta mostrano un totale di camere disponibili in aumento** rispetto al 2008: nel dettaglio +28% per gli alberghi a 5 stelle e +20% per gli alberghi a 4 stelle; si rileva invece una **sostanziale stabilità** nel numero di camere per le strutture a **3 stelle** (-3%), mentre **per gli alberghi di fascia più bassa il calo del numero di strutture risulta proporzionale al calo del numero di camere**, dato dovuto alle dimensioni più ridotte delle strutture stesse.

Infine, le strutture turistico-alberghiere registrano un aumento nel numero delle stanze disponibili più modesto dell'aumento del numero di strutture, con un numero di camere medio in diminuzione.

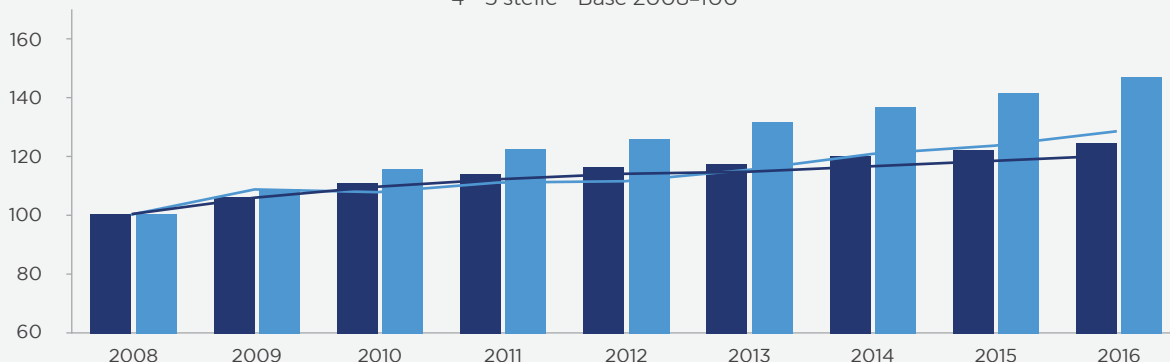
Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri

1-2 stelle - Base 2008=100



Rapporto n° camere / esercizi alberghieri

4 - 5 stelle - Base 2008=100

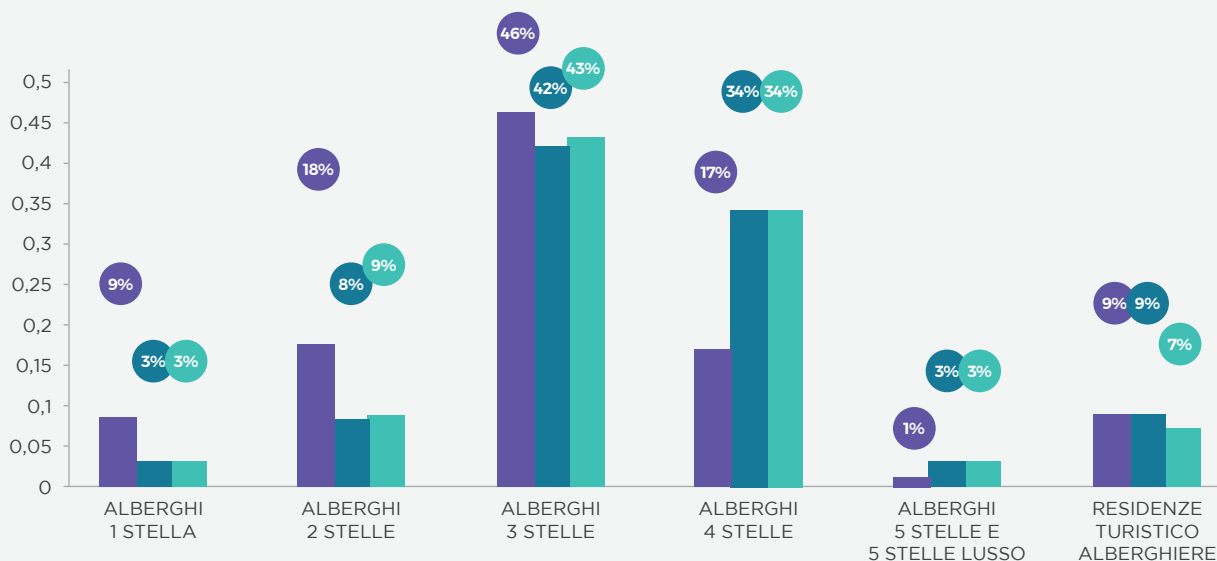


- N. alberghi 1 stella ■ N. alberghi 2 stelle ■ Camere alberghi 1 stella ■ Camere alberghi 2 stelle
- N. alberghi 4 stelle ■ N. alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso ■ Camere alberghi 4 stelle ■ Camere alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Italia, peso % e variazione n° camere e n° esercizi alberghieri per categoria di esercizio

Anno 2016 - % sul totale



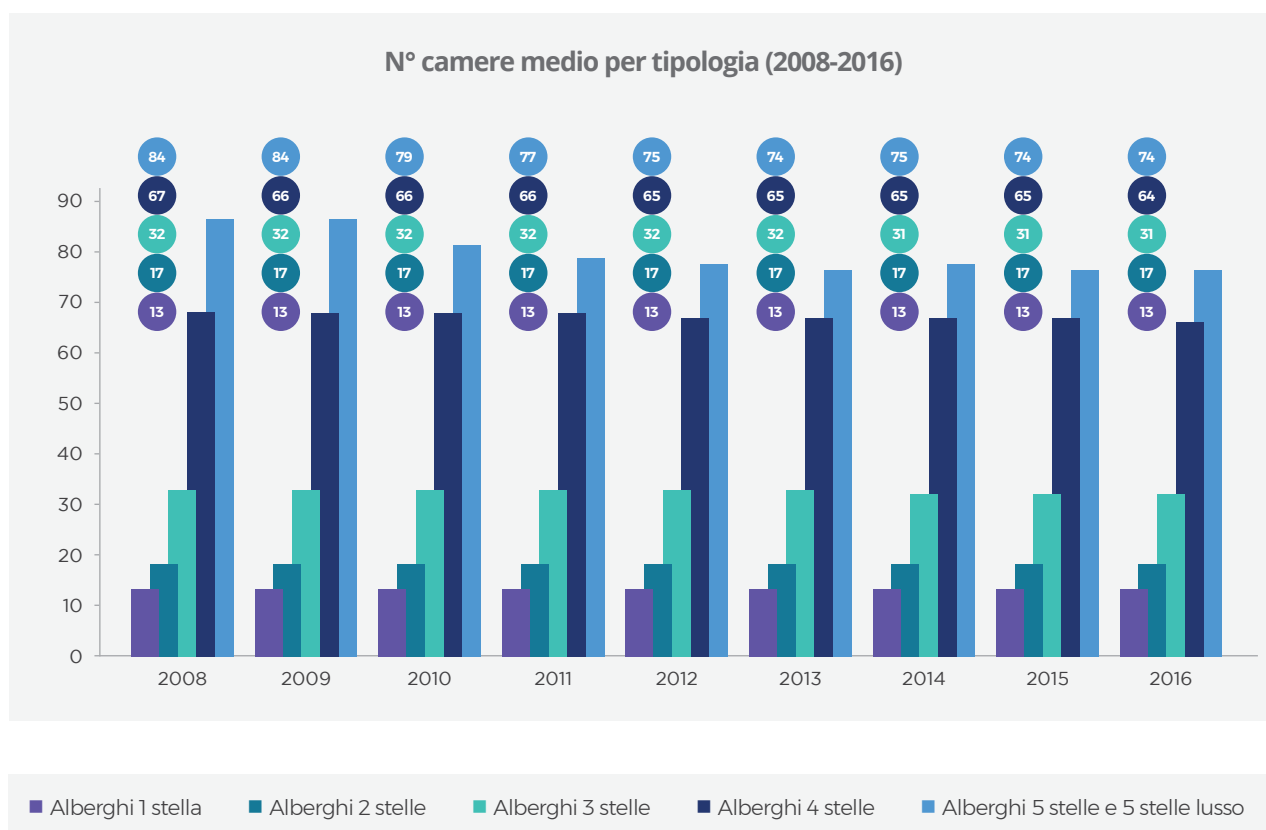
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

- Numero di esercizi ■ Posti letto ■ Camere

TIPOLOGIA ESERCIZIO	VARIAZ. 2016/2008	
	N° ESERCIZI	N° CAMERE
★	-33%	-34%
★★	-18%	-20%
★★★	1%	-3%
★★★★	24%	20%
★★★★★ e lusso	46%	28%
residenze turistico alberghiere	11%	4%

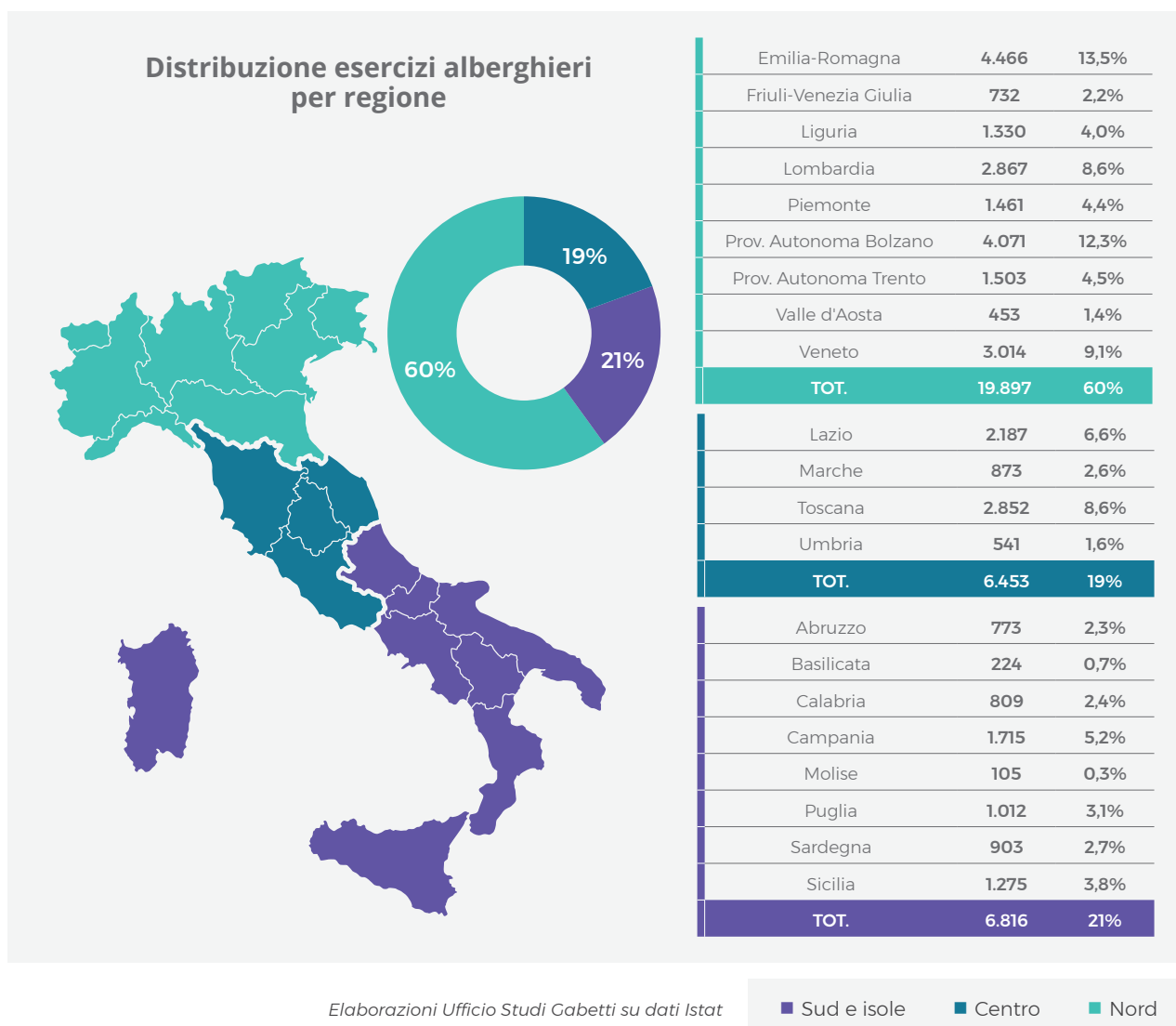
Dall'analisi del **numero di camere medio per tipologia**, emerge come dal 2008 si sia registrata una **sostanziale stabilità** per tutte le tipologie di esercizi alberghieri, ad **esclusione** del segmento **5 stelle e 5 stelle lusso**.

In particolare, per le strutture ad una stella, il numero medio di camere dal 2008 al 2016 è rimasto su una media di 13 unità; per gli esercizi a 2 stelle è rimasto su una media di 17 camere; per quelli a 3 stelle è passato da 32 a 31 camere, mantenendo una media di 32 unità nel periodo; per gli alberghi a 4 stelle la media è rimasta intorno alle 65 unità. In controtendenza **gli hotel a 5 stelle e 5 stelle lusso, che hanno rilevato un progressivo calo del numero di camere medie** per esercizio, passato da 84 a 74, con una media del periodo pari a 77 unità.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA



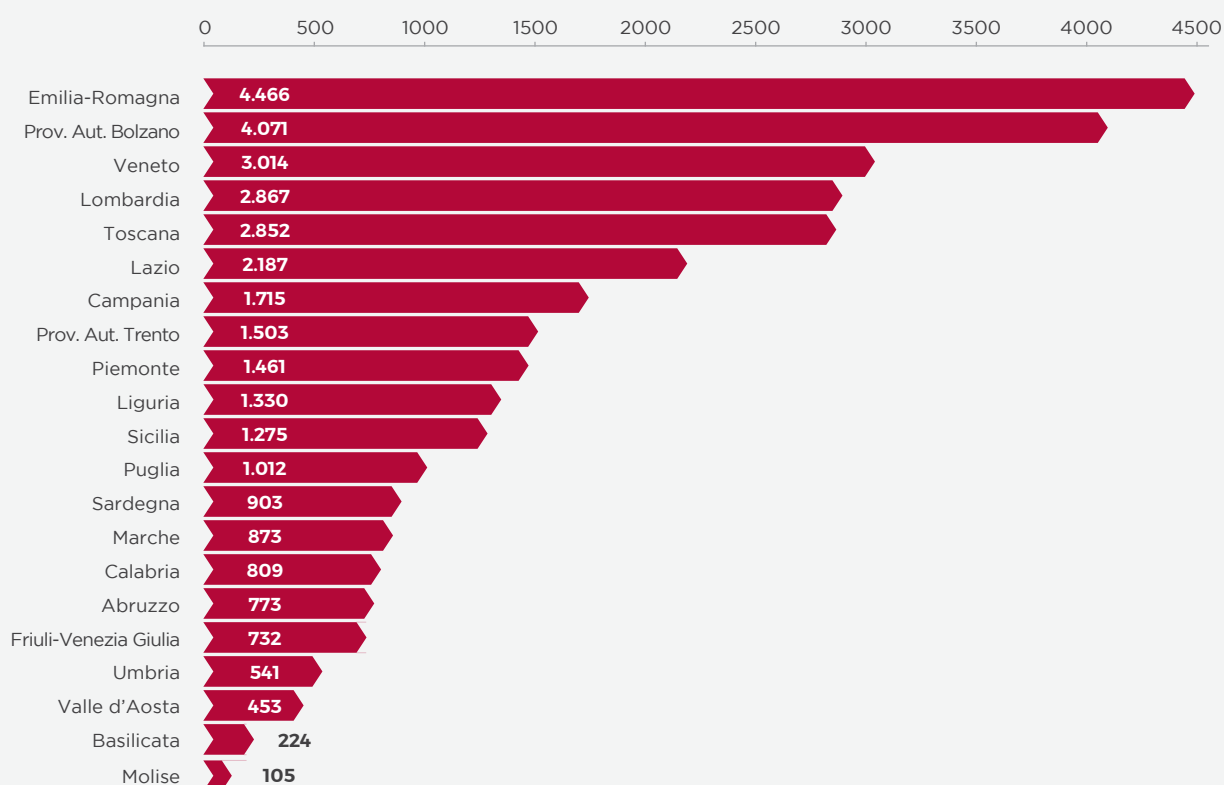
Analizzando la distribuzione degli **esercizi alberghieri** per area geografica, emerge come il **60%** sia concentrato nel **Nord Italia**, seguito dal **Sud e Isole (21%)** e dal **Centro (19%)**.

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 5.574 esercizi e 244 mila posti letto circa, rappresentando circa il **16,8%** del totale nazionale. Segue l'**Emilia Romagna**, che da sola copre circa il **13,5%** del totale italiano, con un volume di 4.466 esercizi e il primato di posti letto (circa 295 mila).

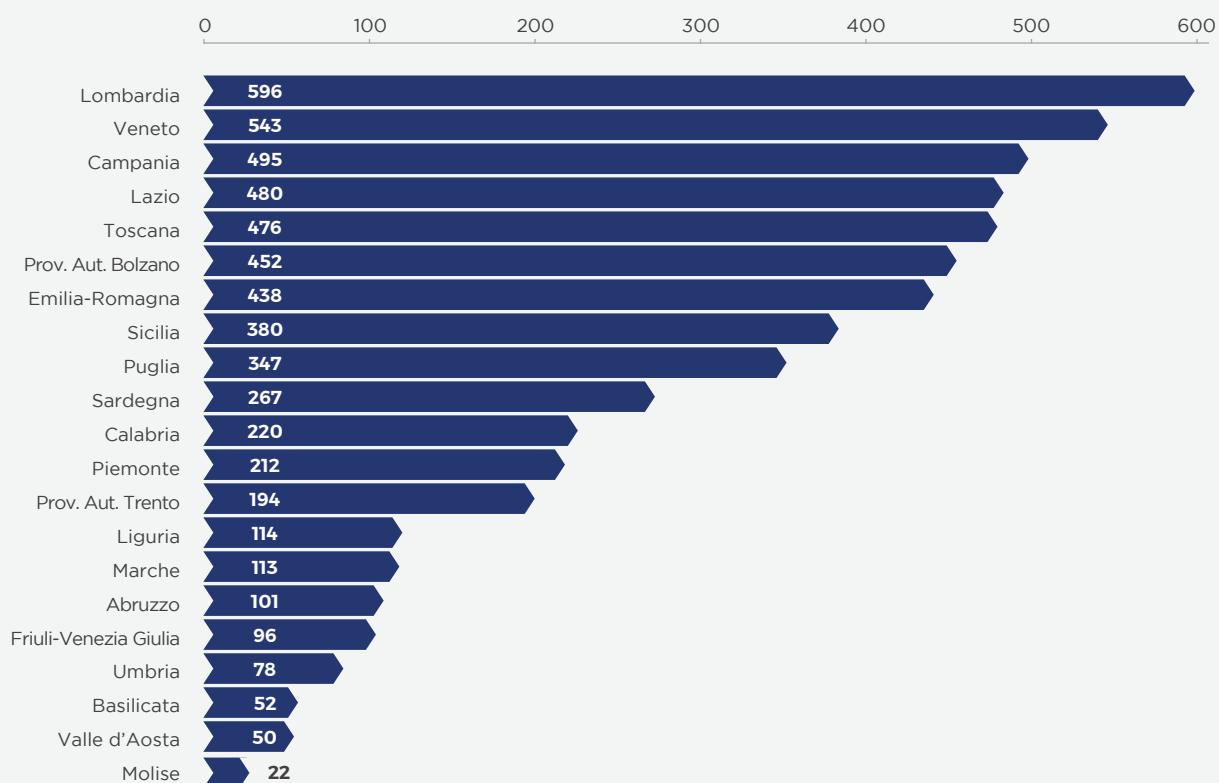
Il Veneto si attesta su un volume totale di esercizi intorno alle 3.000 unità, la Lombardia intorno alle 2.900 unità, mentre la Toscana e la Campania confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud.

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 596 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Lazio. Considerando invece la **categoria 5 stelle il primato spetta alla Toscana** (65 esercizi), seguita da Campania, Veneto e Lazio. Infine, l'insieme delle **province autonome di Trento e Bolzano è al primo posto per numero di strutture ad una stella**, seguito dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia.

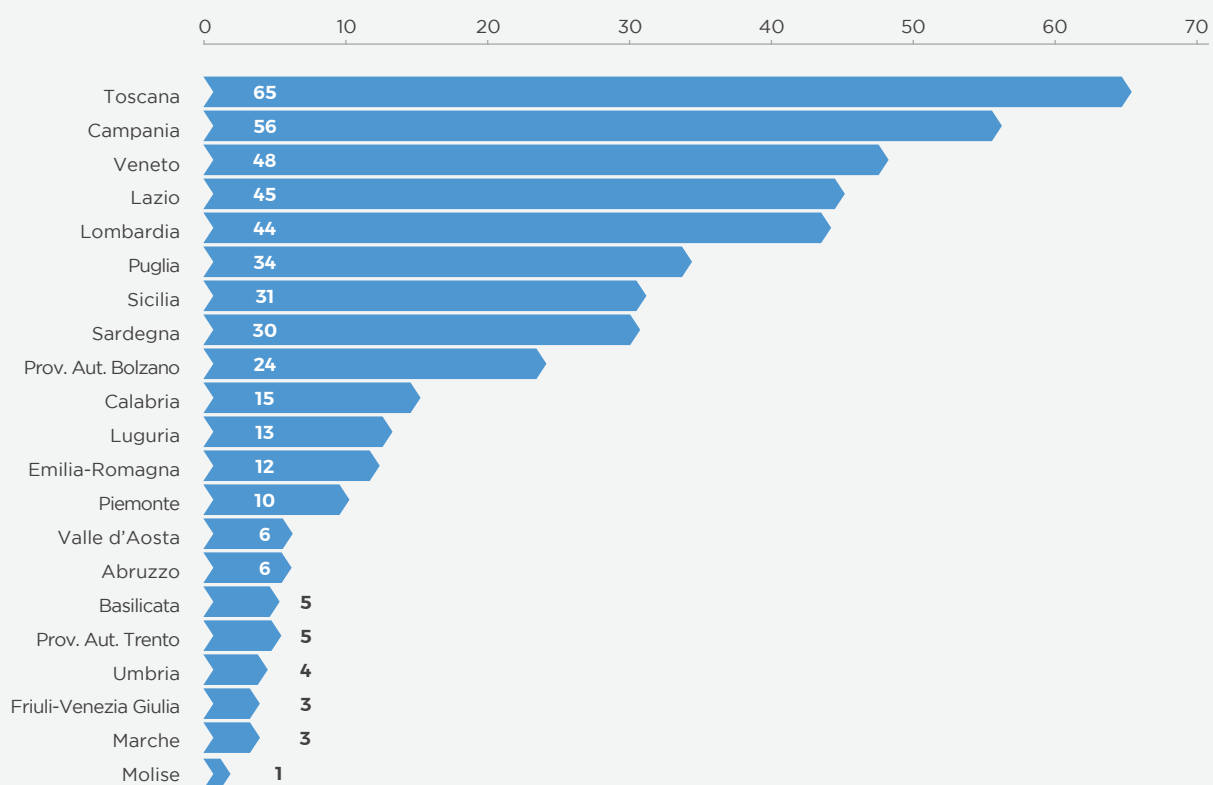
Classifica regioni per n° esercizi alberghieri



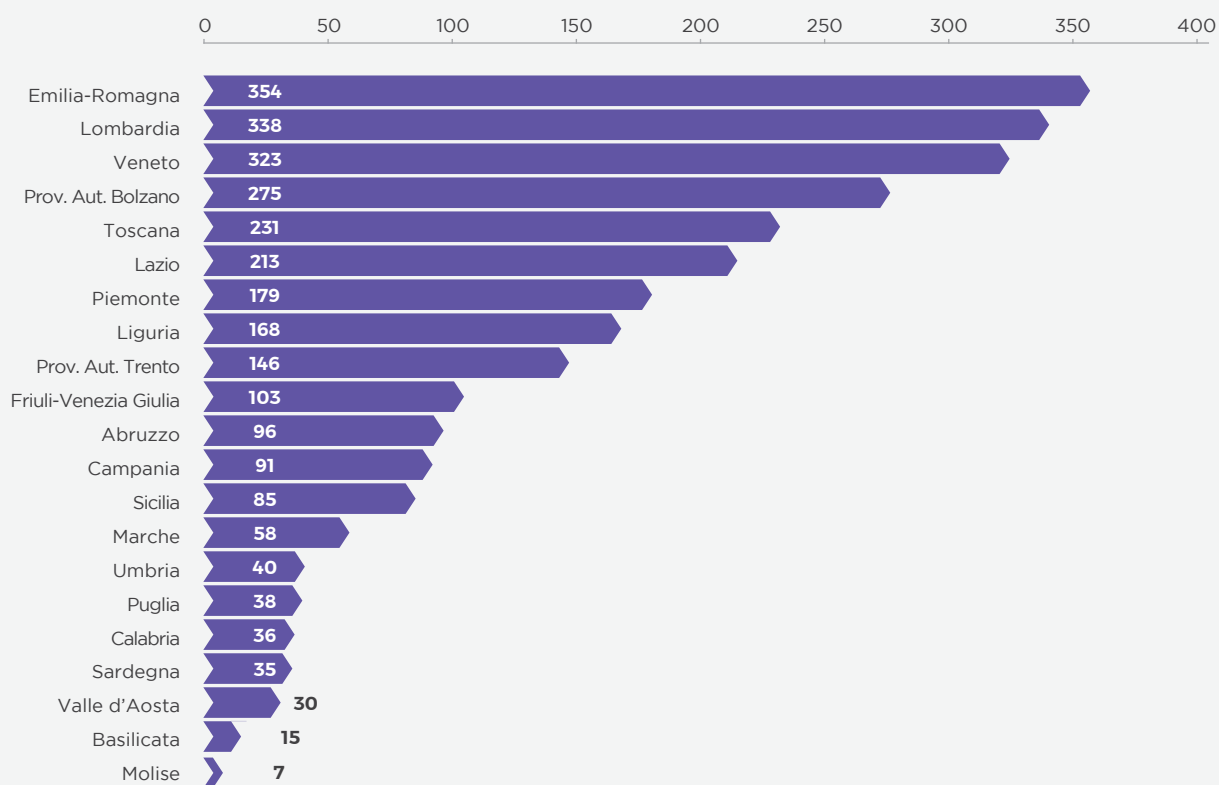
Classifica regioni per n° esercizi (4 stelle)

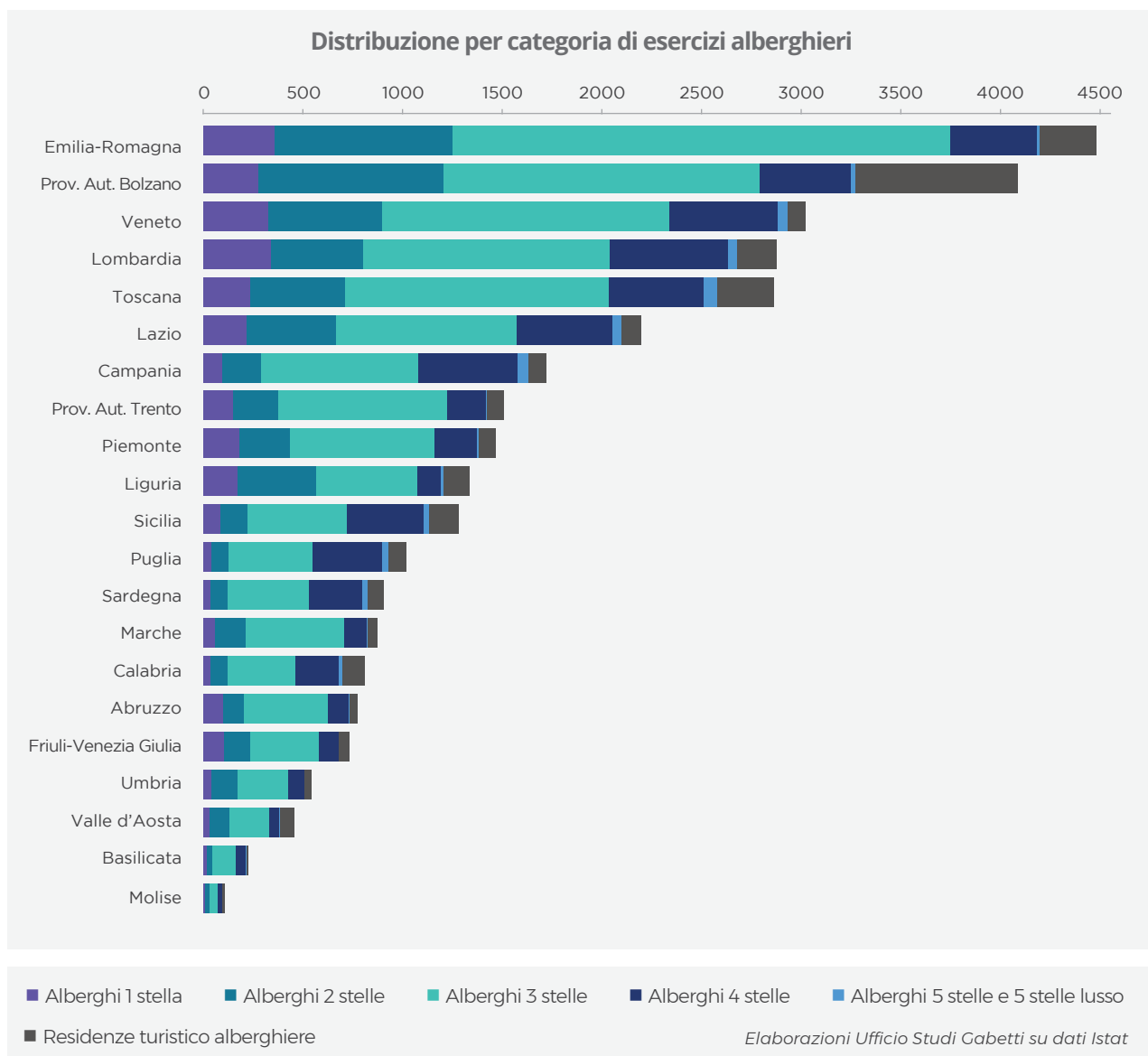


Classifica regioni per n° esercizi (5 stelle)



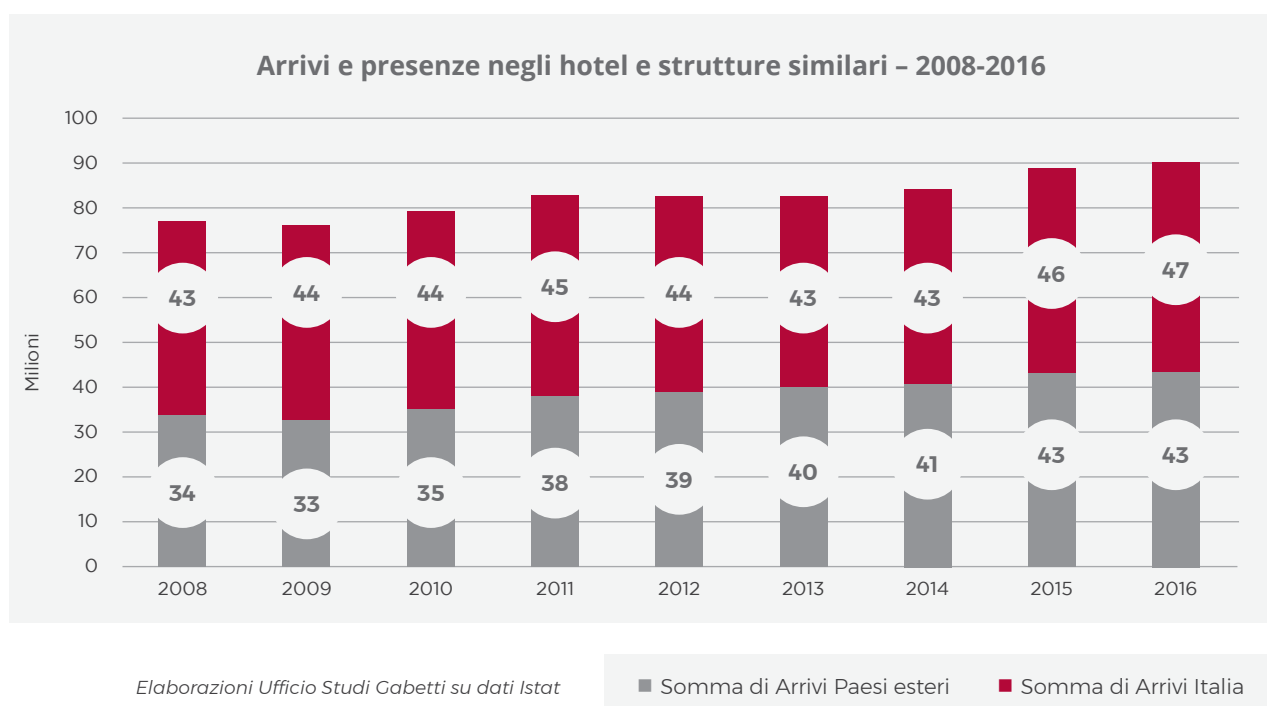
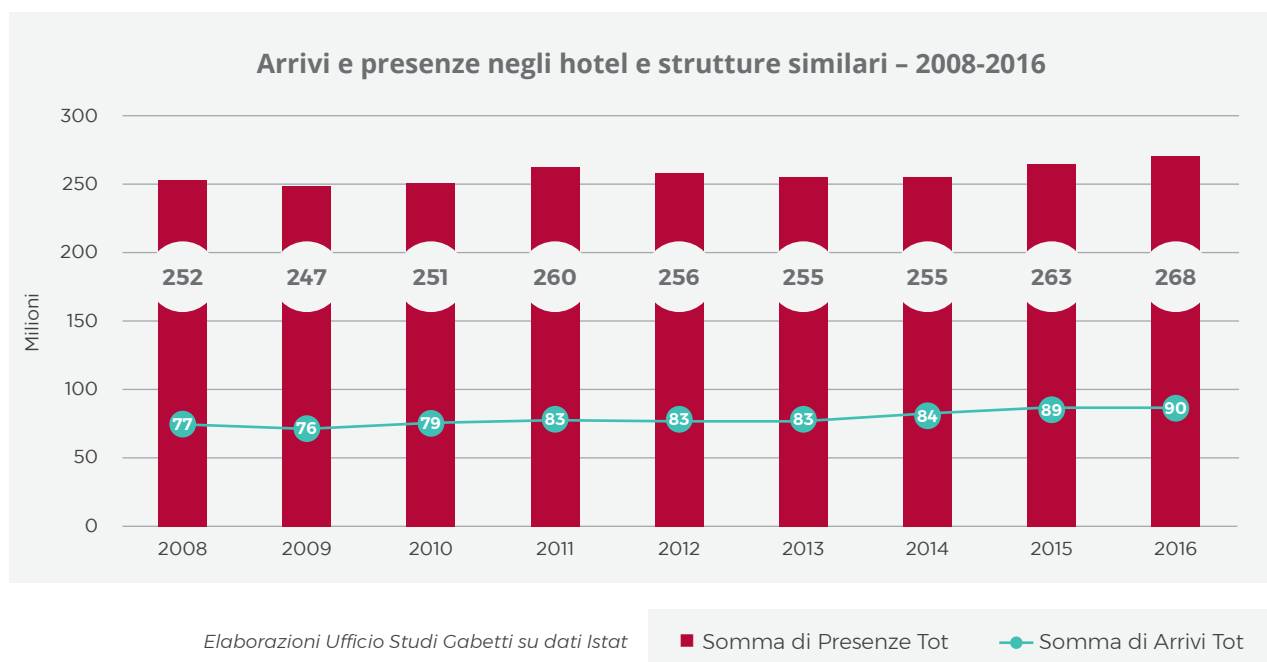
Classifica regioni per n° esercizi (1 stella)





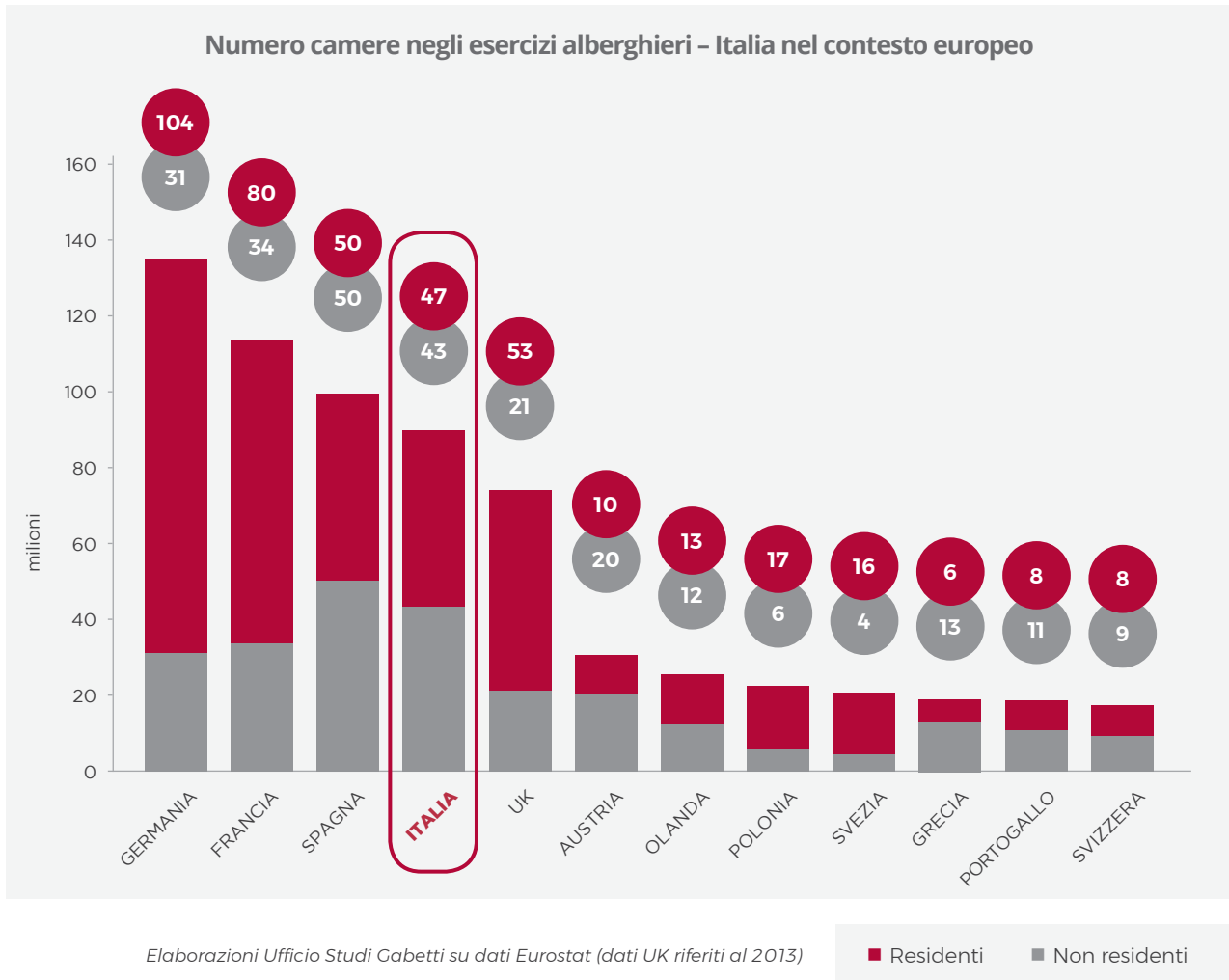
ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL

In Italia, nel **2016**, si sono registrati **90,3 Mln di arrivi** in hotel e sistemazioni simili (come somma di residenti sia in Italia che all'estero), **+1,4%** rispetto al 2015 (89 Mln). In termini di trend annuale, la serie storica mostra una sensibile crescita nel 2015, che ha fatto seguito al periodo di stabilità compreso fra il 2011 e 2013 (83 Mln), stabilizzatasi nel 2016.



Dal 2008 gli arrivi internazionali nelle strutture alberghiere italiane (+28,9%) sono cresciuti maggiormente rispetto a quelli domestici (+7,7%). Nel 2016 si sono registrati **43 Mln** di arrivi da parte di residenti esteri e **47 Mln** da parte di residenti in Italia.

Da un punto di vista europeo, l'Italia è il **4° paese** in termini di **arrivi** in hotel e strutture simili, dopo Germania, Francia e Spagna.



OCCUPAZIONE POSTI LETTO E CAMERE

Secondo i dati AICA, nel primo trimestre degli anni 2016, 2017 e 2018, si è registrato un **tasso di occupazione delle camere in aumento per tutte le tipologie ricettive** analizzate.

Questa tendenza trova riscontro anche nel ricavo medio per camera occupata e disponibile.

	Tasso Occupazione Camere			Ricavo Medio per Camera Occupata			Ricavo Medio per Camera Disponibile		
	Q1 2018	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2018	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2018	Q1 2017	Q1 2016
★★★★★	54,7%	53,5%	52,3%	279	259	248	152	138	130
★★★★	61,8%	60,0%	55,9%	100	95	95	62	57	53
★★★	63,3%	58,8%	57,9%	54	49	50	34	29	29
Media Italia	61,0%	59,5%	55,8%	120	113	113	73	67	63

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Aica

Dall'analisi degli indicatori di performance riferiti ad alcune località selezionate (fonte STR Global), emerge come, nel **2016, il tasso di occupazione** delle camere **più elevato** risulti riferito alla città di **Firenze (73,8%)**, seguita da **Napoli (71,4%)**.

Proprio Napoli ha registrato nel 2016 la variazione del tasso di occupazione delle camere più positiva fra le città analizzate, con un +7,9% rispetto al 2015, mentre Firenze ha registrato un live calo (-0,8%), mantenendosi su valori simili a quelli del 2015.

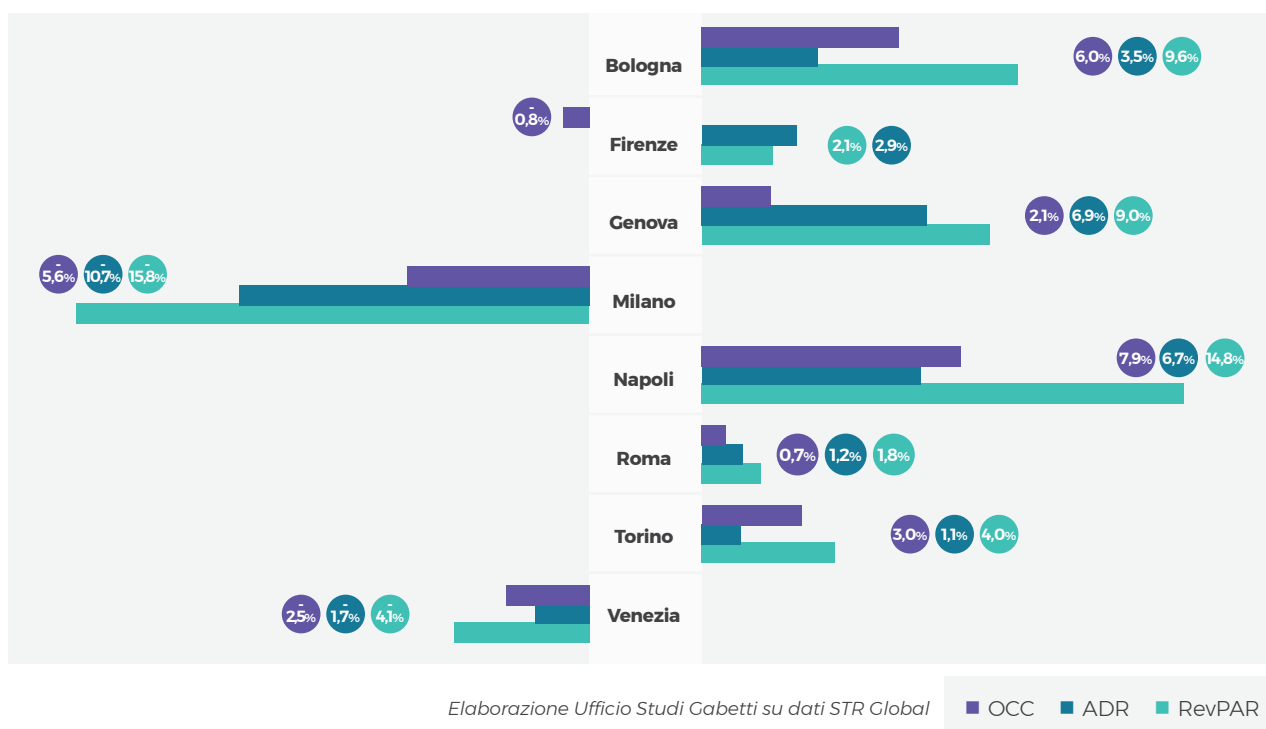
Come **ricavo medio per camera occupata** troviamo in testa **Venezia**, con **335,7 €** (222,9 € per camera disponibile) e **Firenze** con **162,6 €** (120 € per camera disponibile).

Seguono Roma con un ricavo medio per camera occupata di 151,2 € (104,7 € per camera disponibile) e Milano con 137,6 € per camera occupata (89,9 € per camera disponibile).

Da considerare l'effetto Expo sulla città di Milano, che ha nel 2015 portato ad un considerevole aumento di tutti e 3 gli indicatori. I valori 2016 risultano pertanto in aumento rispetto ai valori del 2014, seppure in calo rispetto agli stessi del 2015.

LOCALITÀ	OCC		ADR		RevPAR	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bologna	64,1	60,5	85,2	82,3	54,6	49,8
Firenze	73,8	74,4	162,6	158	120	117,5
Genova	68,9	67,5	93,3	87,3	64,3	59
Milano	65,4	69,3	137,6	154,1	89,9	106,8
Napoli	71,4	66,2	97,8	91,7	69,8	60,8
Roma	69,3	68,8	151,2	149,4	104,7	102,8
Torino	64,7	62,8	88	87	56,9	54,7
Venezia	66,4	68,1	335,7	341,4	222,9	232,4

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati STR Global



DEFINIZIONI

NTN (Numero transazioni normalizzate)

Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Esempio: se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

OCC/TOC (Occupancy Rete)

Rapporto fra il numero di camere vendute e il numero di camere disponibili in un determinato periodo.

RevPar (Revenue Per Available Room)

Ricavo medio per camera disponibile. Ricavi totali da vendita camere in un determinato periodo diviso per il numero totale di camere disponibili. I ricavi si intendono al netto di IVA e colazione.

ADR (Average Daily Rate)

Prezzo medio giornaliero di vendita ovvero ricavo medio per camera occupata. Ricavi totali da vendita camere in un determinato periodo diviso per il numero totale di camere vendute.

Arrivi

Numero di clienti arrivati, distinti per paese estero o regione italiana di residenza, che hanno effettuato il check in nell'esercizio ricettivo nel periodo considerato. (Istat)

Presenze

Numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi nel periodo considerato. (Istat)

Esercizi alberghieri

Tale categoria, secondo Istat, include gli alberghi da 1 a 5 stelle, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, le pensioni, i motel, le residenze d'epoca alberghiere, gli alberghi meublè o garni, le dimore storiche, gli alberghi diffusi, i centri benessere (beauty farm), i centri congressi e conferenze e tutte le altre tipologie di alloggio che in base alle normative regionali sono assimilabili agli alberghi.

Esercizi extra-alberghieri

Tale categoria include i campeggi e le aree attrezzate per camper e roulotte, i villaggi turistici, le forme miste di campeggi e villaggi turistici, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, gli agriturismi, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi di montagna, gli altri esercizi ricettivi non altrove classificati e i bed and breakfast.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze Esclusive



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2018



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna
Analista Junior
gsanna@gabetti.it

