



Q3 2019

# REPORT ALBERGHI



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

# INDICE

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

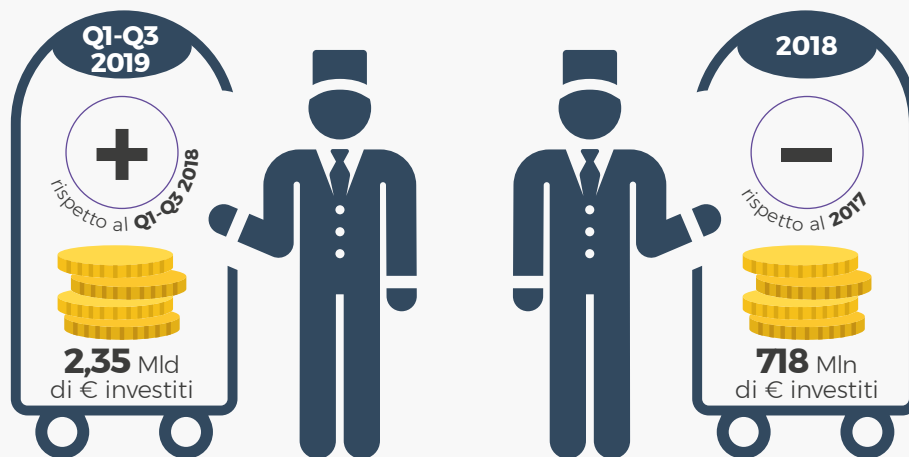
## HIGHLIGHTS

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

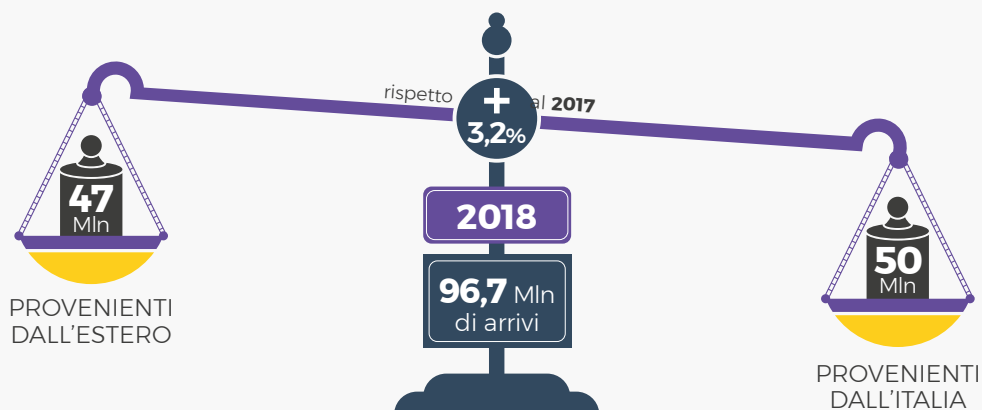
In particolare, il report monitora l'andamento degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero e della ricettività, oltre al numero di transazioni di compravendita dell'intero comparto. Per quanto riguarda lo stock, viene

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.

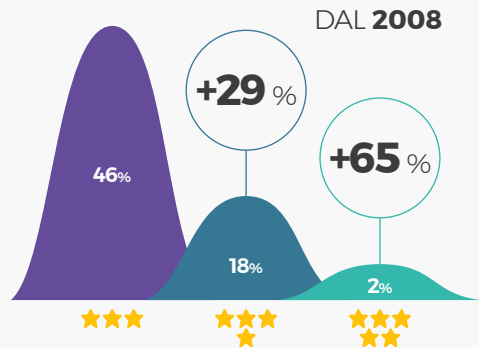
### INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL COMPARTO ALBERGHIERO



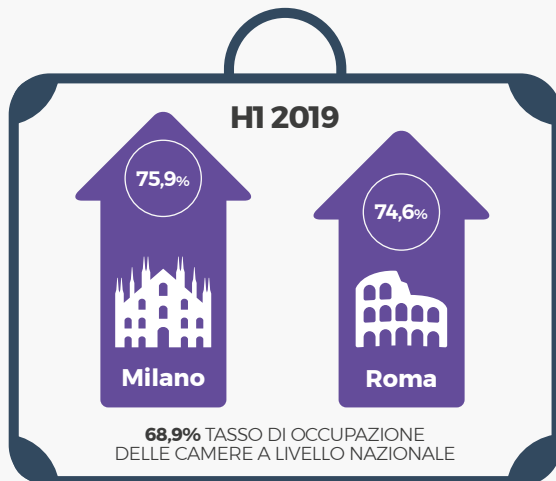
### ATTRATTIVITÀ DELLE STRUTTURE



## OFFERTA RICETTIVA IN ITALIA



## PERFORMANCE



## L'ITALIA IN EUROPA





## IL REPORT IN SINTESI

Dopo un 2018 in cui sono stati rilevati investimenti per circa 718 milioni di €, nei **primi nove mesi del 2019** sono stati rilevati investimenti per circa **2,3 miliardi di €** (il **32,9%** del volume investito), dato in forte aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

Venezia, Firenze e Roma sono state le provincie più attrattive nei primi nove mesi del 2019, gli asset che hanno registrato il maggior interesse sono soprattutto per gli alberghi di fascia più alta.

Gli esercizi alberghieri hanno visto nel 2018 una variazione del +1,6% in termini di presenze e del +3,2% per quanto riguarda gli arrivi rispetto al 2017, confermando il trend di crescita iniziato nel 2014. L'attrattività dell'Italia emerge anche dalla composizione delle presenze, che vede sul totale di 279 milioni, il 50% provenire da paesi esteri.

# IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI

Nel primi nove mesi del 2019 sono stati investiti circa 2,3 miliardi di € nel comparto immobiliare alberghiero, il 32,9% del totale investito, dato in forte aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

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.

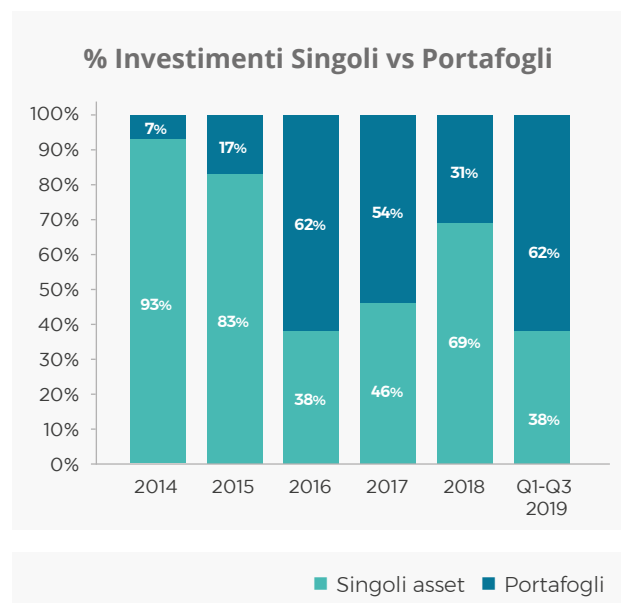
Il 2018 ha registrato un rallentamento fisiologico degli investimenti rispetto al 2017, anno record per gli investimenti capital market.

Nei primi nove mesi del 2019 si è registrata una prevalenza di investimenti in portafogli di immobili ad uso alberghiero del 62,2%.

Analizzando la serie storica dal 2014, dopo un periodo iniziale di **aumento degli investimenti in portafogli** di immobili ad 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 €).



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

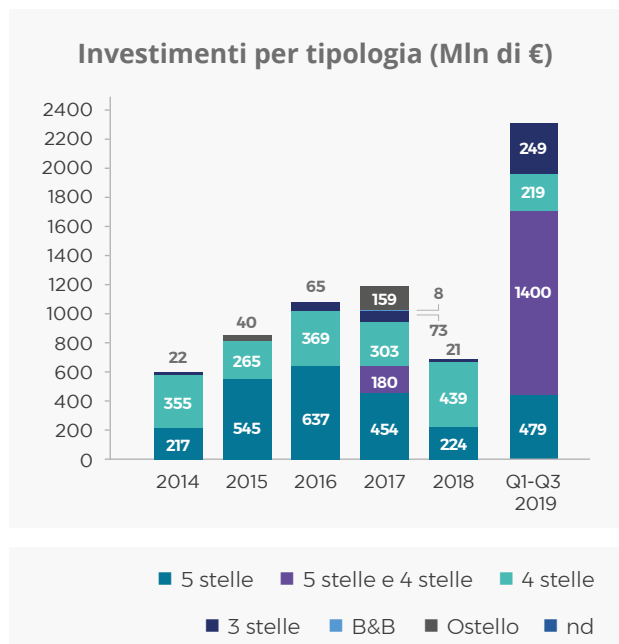


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti



Nei primi tre trimestri 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**).

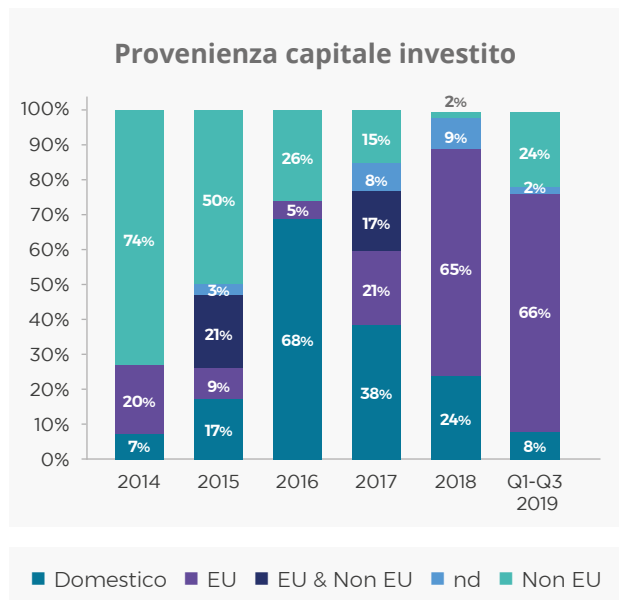
A raccogliere meno interesse da parte degli investitori istituzionali sono ancora una volta gli alberghi di categoria inferiore. In questo contesto si escludono attività localizzate in posizioni strategiche e possibile oggetto di riqualificazione e riapertura o strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli **ostelli** di nuova concezione localizzati in posizioni strategiche.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nei primi nove mesi del 2019 si rileva una prevalenza degli investitori esteri 90%, a seguito dell'acquisto di due importanti portafogli: uno di 15 asset da parte degli USA e uno di 8 asset da parte della Francia.

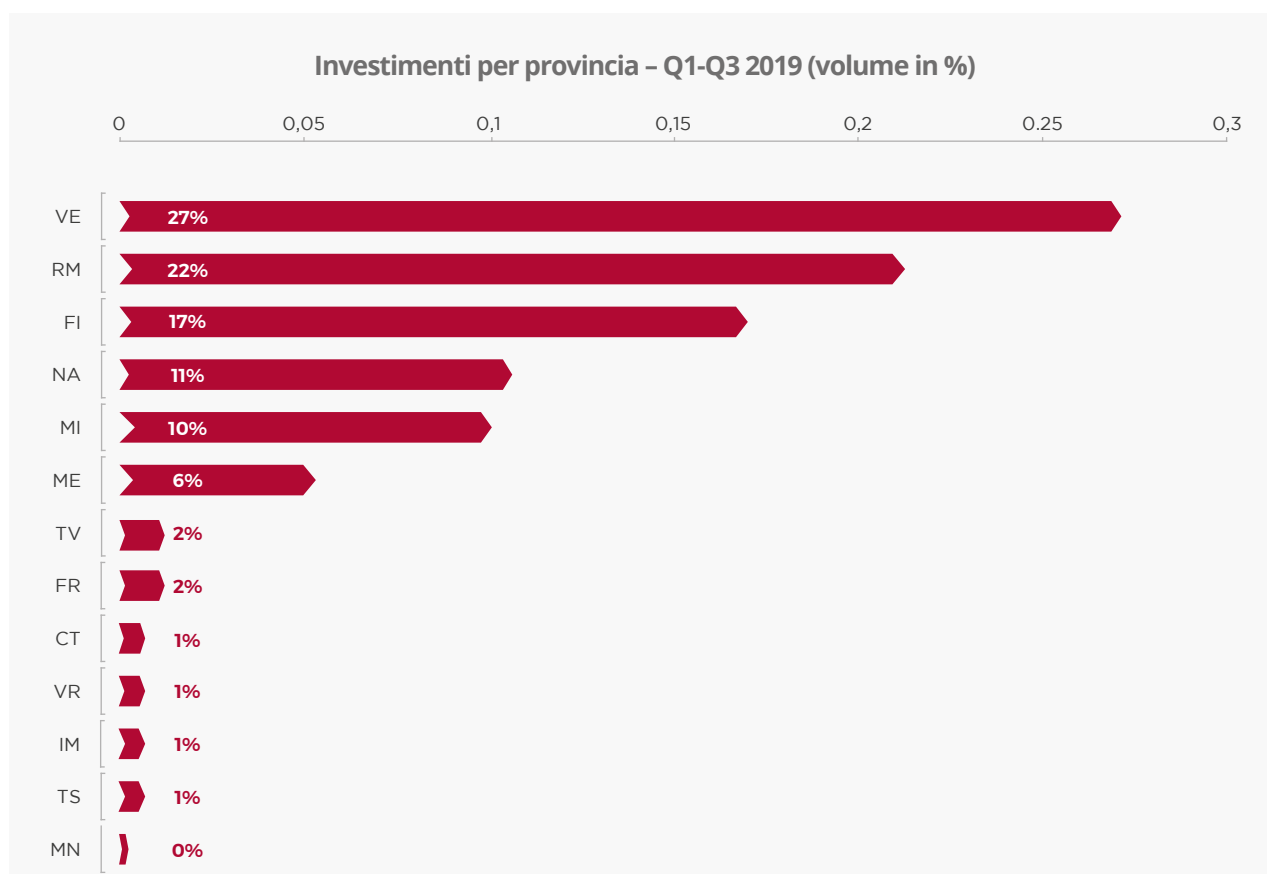
Nel 2018 gli investitori esteri, avevano rappresentato circa il 67% del totale investito, con una quota che ha visto tra i primi investitori esteri Francia e USA.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nei primi tre trimestri 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 (26,8%)**, grazie ad un investimento rilevante che ha riguardato un hotel a 5 stelle, seguita da **Roma (21,9% in termini di valore per un totale di 9 operazioni)**.

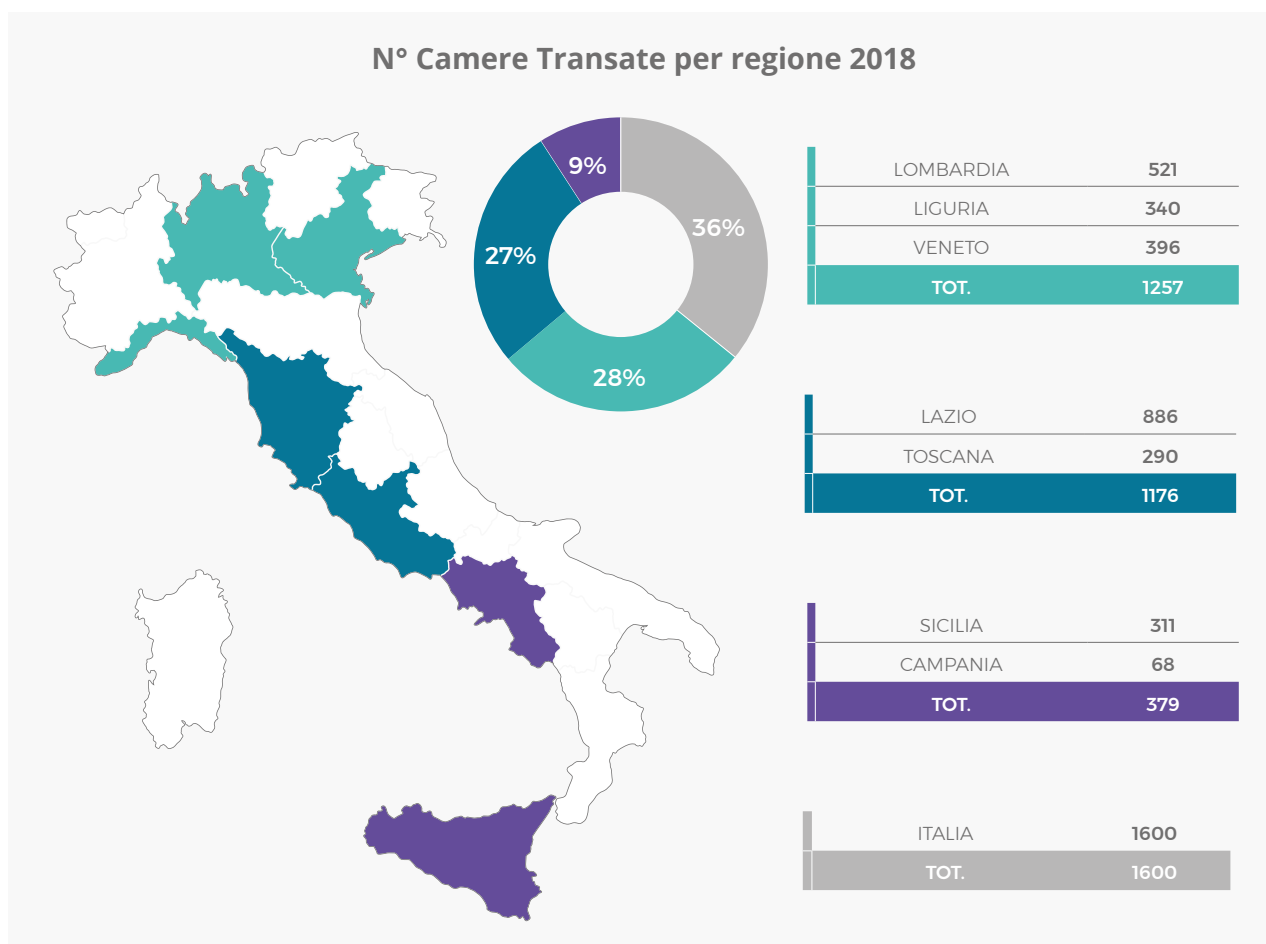
Nel **2018** la quota principale di capitale investito attribuibile ad una specifica provincia è stata attribuibile alla provincia di **Roma (33,7% circa)**, seguita da **Palermo (8,1%)**, **Firenze (7,5%)** e **Milano (7,5%)**; in questa ripartizione non si tiene in considerazione la transazione che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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

**Nei primi nove mesi del 2019** sono state transate un totale di circa **4.410 camere**, di cui il 28% nel Nord Italia, il 27% al Centro, il 9% al Sud e il restante 36% sparse per il territorio nazionale. Nel **2018** erano state transate un totale di circa **3.991 camere**, di cui il 42% nel Nord Italia, il 24% al Centro e il restante 34% al Sud.

A livello regionale, il Lazio (con Roma) detiene il 20%, seguito dalla Lombardia con il 12% circa del totale, (Milano) e dal Veneto con il 9% circa.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Sud    ■ Centro    ■ Nord

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel corso dei primi nove mesi 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
JK Place	Roma	30	5	27,5	N.d.	N.d.	N.d.
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 da convertire in hotel o in fase di completamento. \*\*Fondo operativo da giugno 2018. Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

# 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	2018
<b>Totale Italia</b>	495	360	388	388	464	529	595	628
<b>Capoluoghi</b>	137	119	117	89	103	152	165	161
<b>Non Capoluoghi</b>	358	241	271	298	361	378	430	467
<b>Variaz. Italia</b>		-27,3%	7,7%	0,0%	19,6%	14,1%	12,4%	5,6%
<b>Variaz. Capoluoghi</b>		-13,5%	-1,6%	-23,5%	14,8%	47,8%	8,9%	-2,4%
<b>Variaz. Non Capoluoghi</b>		-32,5%	12,2%	10,2%	21,1%	4,5%	13,8%	8,6%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

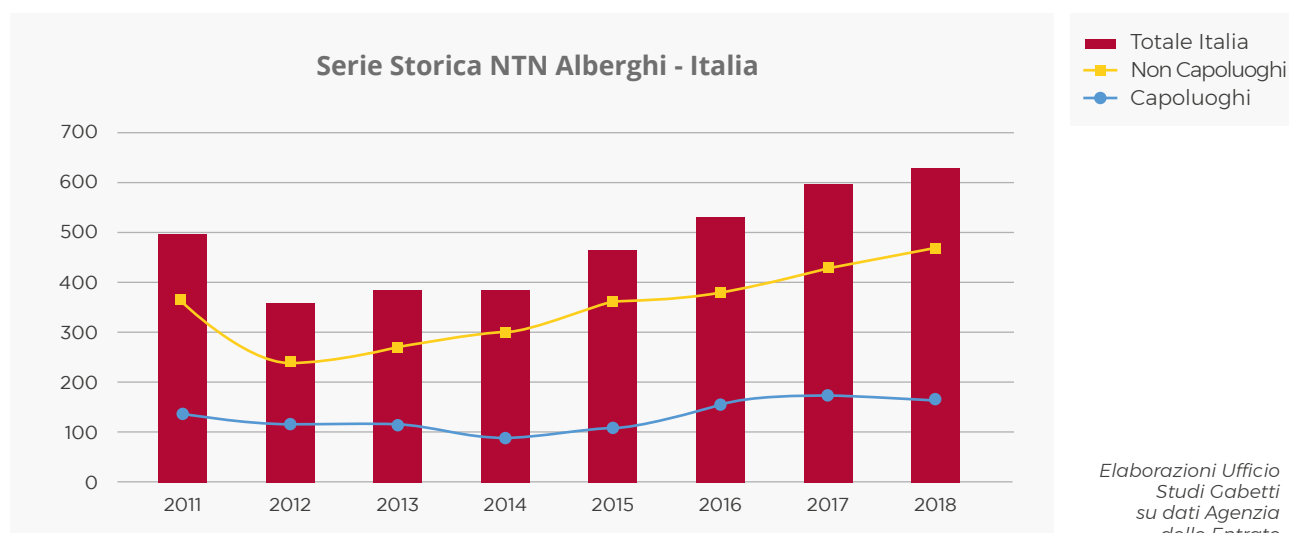
La serie storica delle transazioni immobiliari alberghiere dal 2011 al 2018 mostra un graduale aumento del numero di transazioni dopo il 2012, picco negativo per il periodo analizzato, raggiungendo quota 628 nel 2018, +27% rispetto al 2011.

Nel primo semestre del 2019 si registra un numero di transazioni pari a 354, dato in aumento del 19,9% rispetto allo stesso periodo del 2018.

## ITALIA, NTN IMMOBILI ALBERGHIERI - CONFRONTO CAPOLUOGHI VS NON CAPOLUOGHI

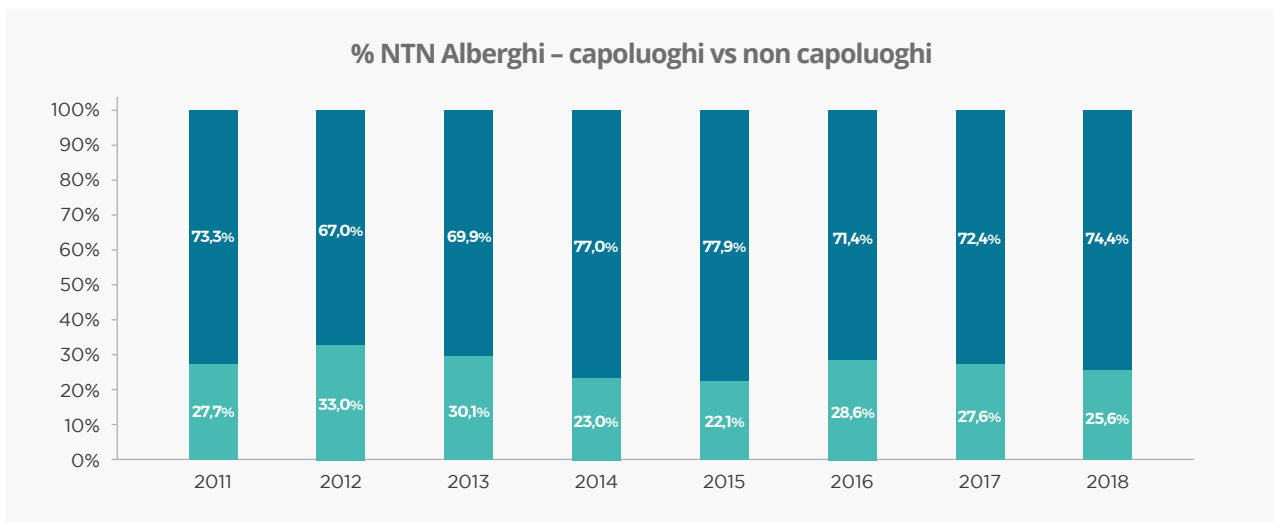
Confrontando i dati relativi ai capoluoghi e non capoluoghi, emerge un andamento caratterizzato da **variazioni meno sensibili per i capoluoghi**, a fronte di un **numero complessivo di transazioni inferiore**.

Spicca nel **2018** la **crescita** del numero di transazioni per i **non capoluoghi** (+8,6% per un totale di 467 NTN), mentre i **capoluoghi** hanno segnato un leggero calo del **-2,4% rispetto al 2017**, per un totale di 161 NTN.



**Mediamente i capoluoghi** hanno, nel periodo preso in esame, pesato per il **25,6% del totale** delle **transazioni alberghiere** registrate, con una quota superiore alla media nel 2011-2013 e nel 2016-2018.

Si può concludere che, seppure entrambe le categorie abbiano sofferto il periodo di crisi, i non capoluoghi sono stati i primi a registrare variazioni positive già dal 2013, mentre i capoluoghi hanno registrato performance significative nel periodo compreso tra il 2015 e il 2017.

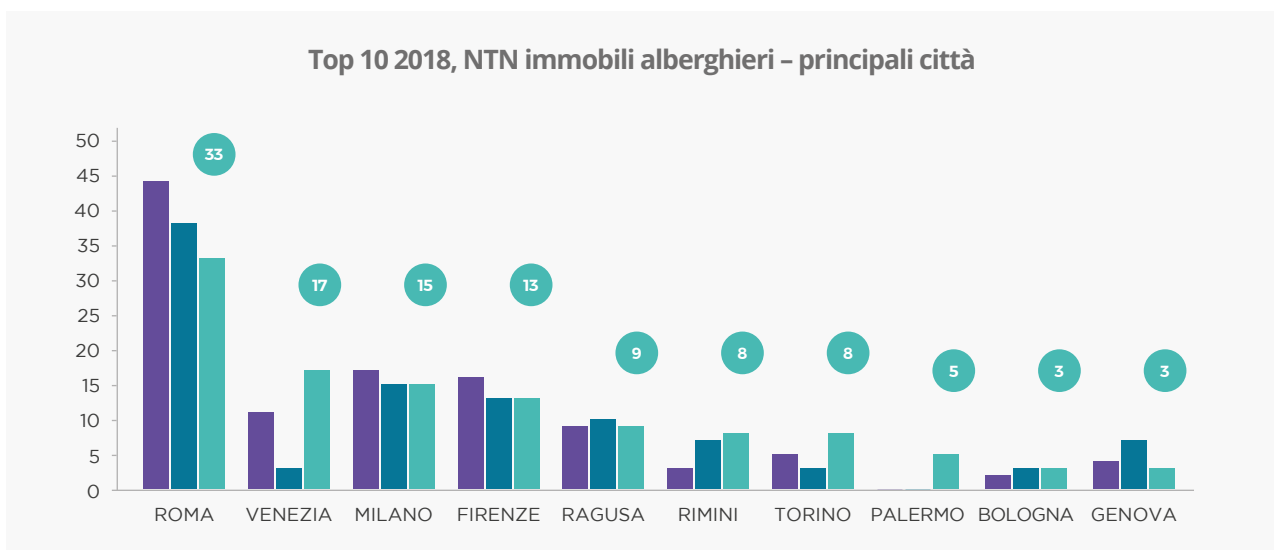


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti  
su dati Agenzia delle Entrate

■ Non Capoluoghi ■ Capoluoghi

Analizzando le **principali città** italiane per numero di transazioni di immobili alberghieri nel 2018, Roma risulta al primo posto, per un totale di **33** transazioni, seguita da **Venezia (17)**, **Milano (15)** e **Firenze (13)**.

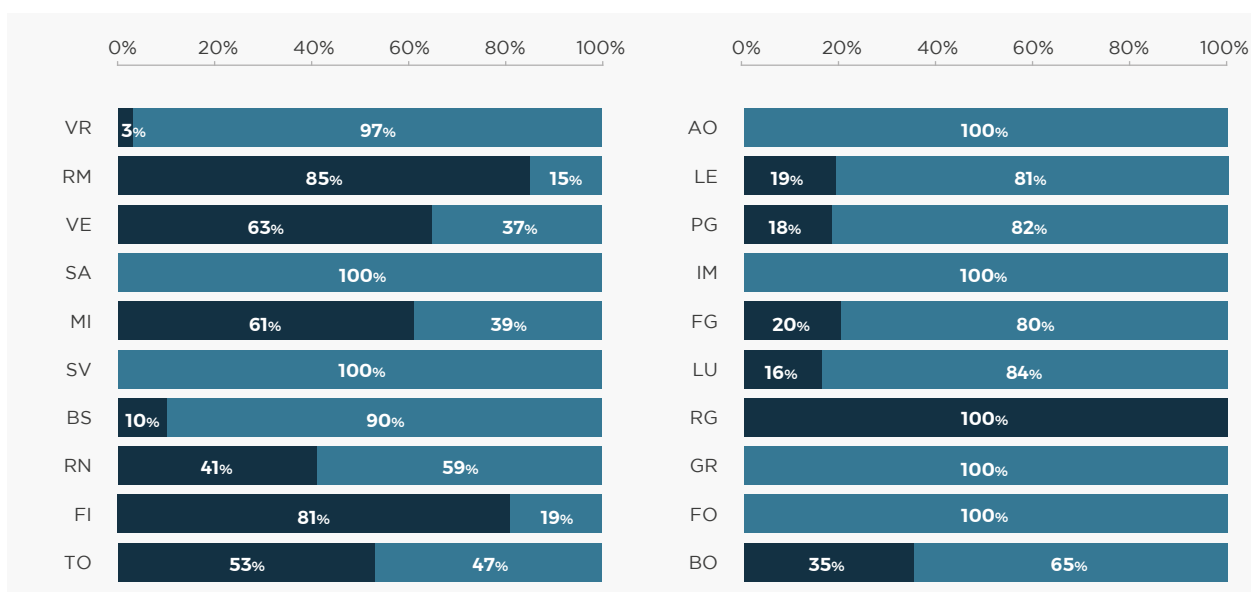
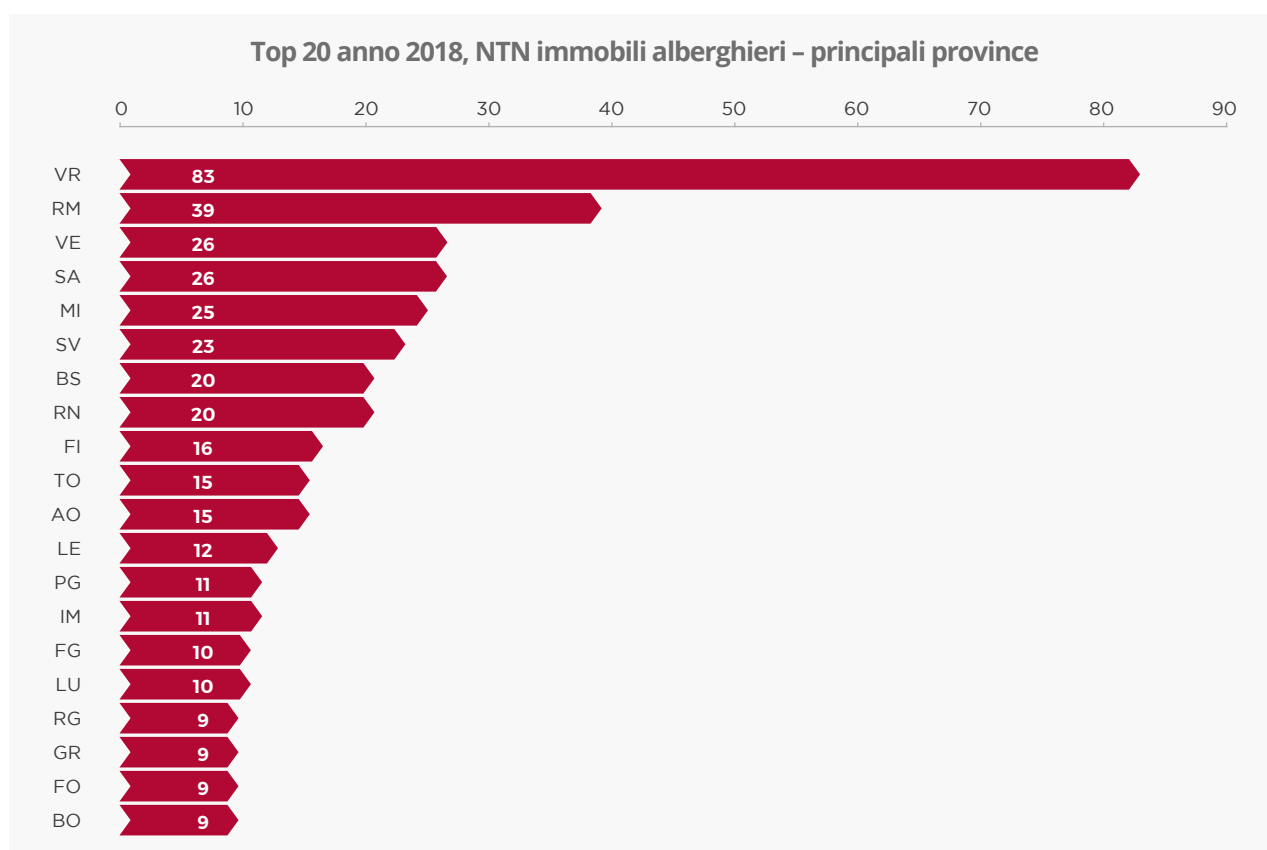
Palermo ha registrato un anno particolarmente positivo per il comparto. Per quanto riguarda Bologna, Genova hanno registrato 3 transazioni nel 2018; a registrare gli stessi valori vi sono la città di Verona e Napoli.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti  
su dati Agenzia delle Entrate

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Considerando le **principali province**, al primo posto troviamo **Verona**, con **83 transazioni**, seguita da **Roma (39)** e **Venezia (26)**. **Ragusa città rappresenta la totalità delle transazioni (100%)**; **Roma città rappresenta l'85%** circa del totale delle transazioni della provincia, così come **Firenze città l'81%** circa. La distribuzione delle transazioni risulta invece più equilibrata nella provincia di Torino, con la città che rappresenta il 53% circa del totale, e Milano città con il 61% del totale, Rimini città con il 41% del totale e Venezia città che rappresenta il 63% circa del totale delle transazioni. Mercato del **resto della provincia particolarmente attivo su Verona (97%)** e **Brescia (90%)**.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti  
su dati Agenzia delle Entrate

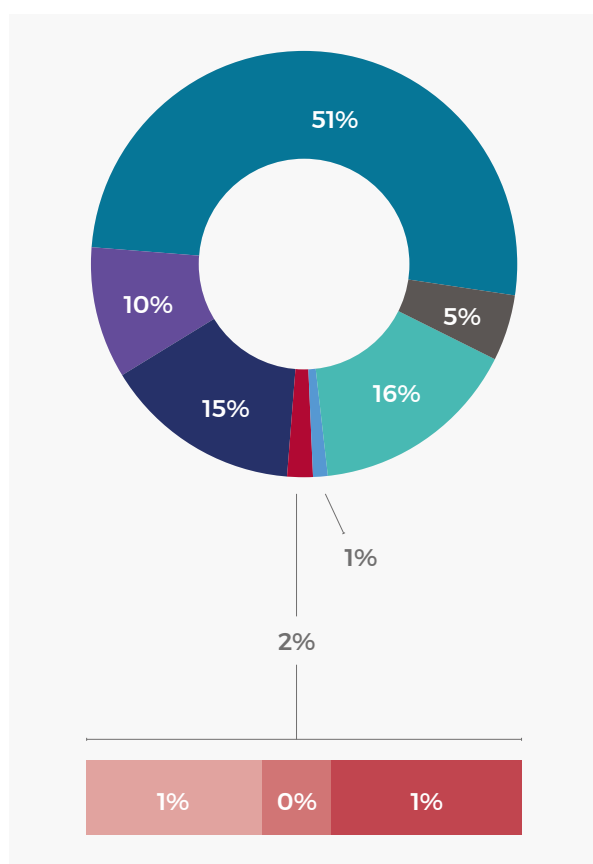
■ NTN intera provincia 2018 ■ Capoluogo ■ Resto provincia

# ESERCIZI ALBERGHIERI NEL CONTESTO DELL'OFFERTA RICETTIVA

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%.



ESERCIZI	Tot 2018	Diff 2018/2008
<b>ESERCIZI ALBERGHIERI</b>	<b>32.896</b>	<b>-1.259</b>
★	2.690	-1.609
★★	5.611	-1.585
★★★	15.225	65
★★★★	5.942	1.319
★★★★★ e lusso	519	204
residenze turistico alberghiere	2.909	347
<b>ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI</b>	<b>183.097</b>	<b>76.989</b>
agriturismi	20.267	4.802
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	109.906	43.906
altri esercizi ricettivi n.a.c.	10.773	10.463
bed and breakfast	35.198	17.009
campeggi e villaggi turistici	2.611	16
case per ferie	2.504	375
ostelli per la gioventù	660	233
rifugi di montagna	1.178	185
<b>Totale complessivo</b>	<b>215.993</b>	<b>75.730</b>

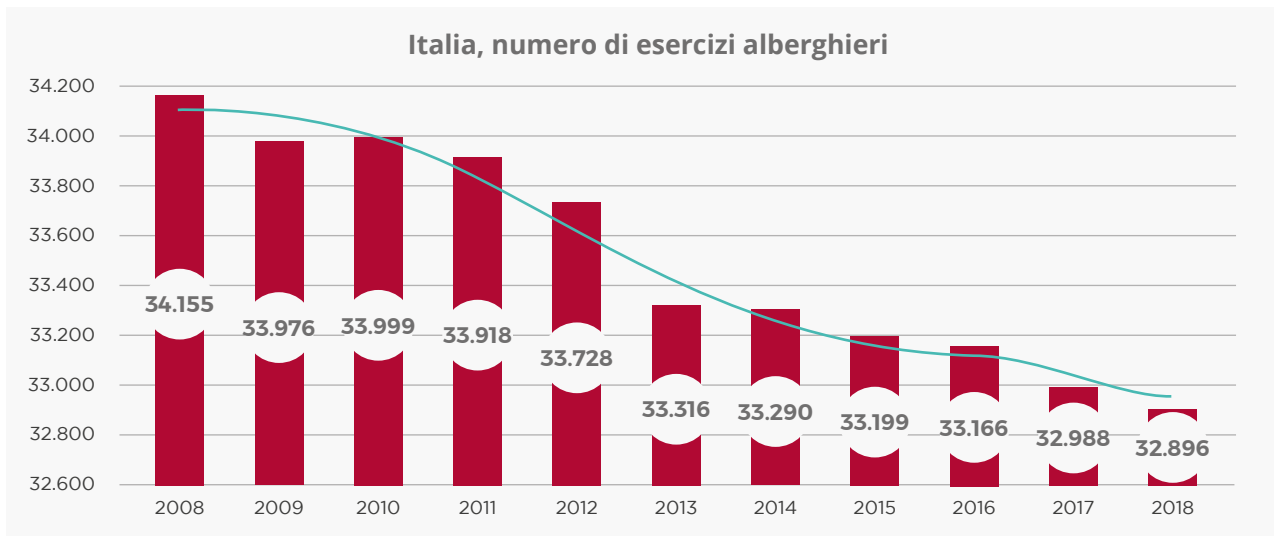
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti



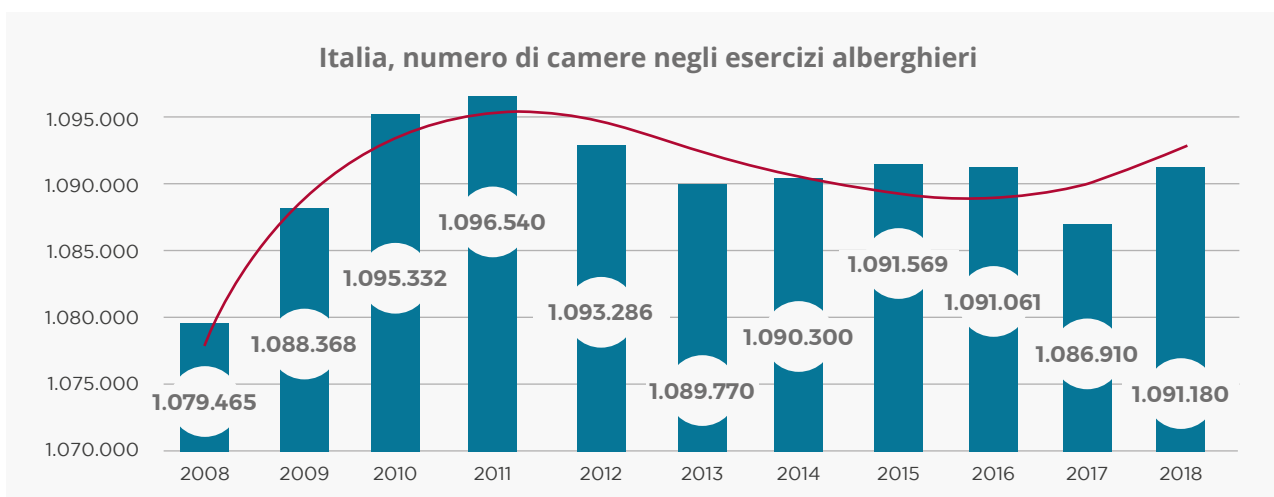
# CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA

## DATI NAZIONALI E CONTESTO EUROPEO - NUMERO DI ESERCIZI E CAMERE

Secondo i dati Istat, nel 2018 in Italia si sono registrati **32.896 esercizi alberghieri**, dato in linea rispetto al 2017 (-0,3%), per un totale di **2.260.190 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 2018 al minimo del periodo considerato.



Il **numero di camere** negli esercizi alberghieri nel 2018 è stato pari a **1.091.180**, in aumento dello **0,4% rispetto al 2017**, per un totale di 2.260.190 posti letto. 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. Nel 2016 si è registrata sostanziale stabilità, seguita nel 2017 da un nuovo calo e da un aumento nel 2018.

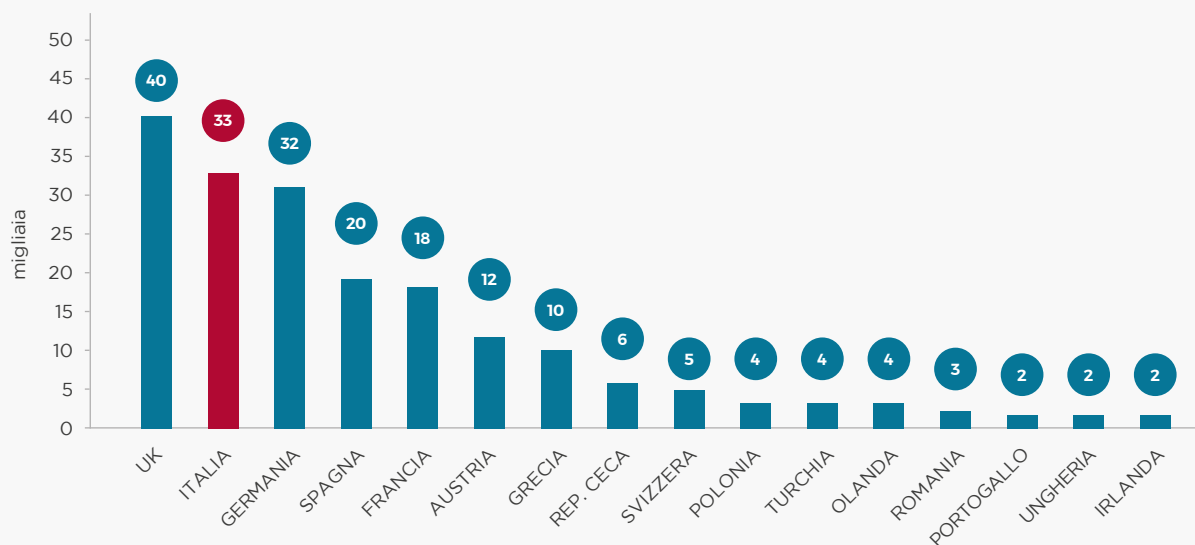


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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**.



### Numero di esercizi alberghieri - Italia nel contesto europeo

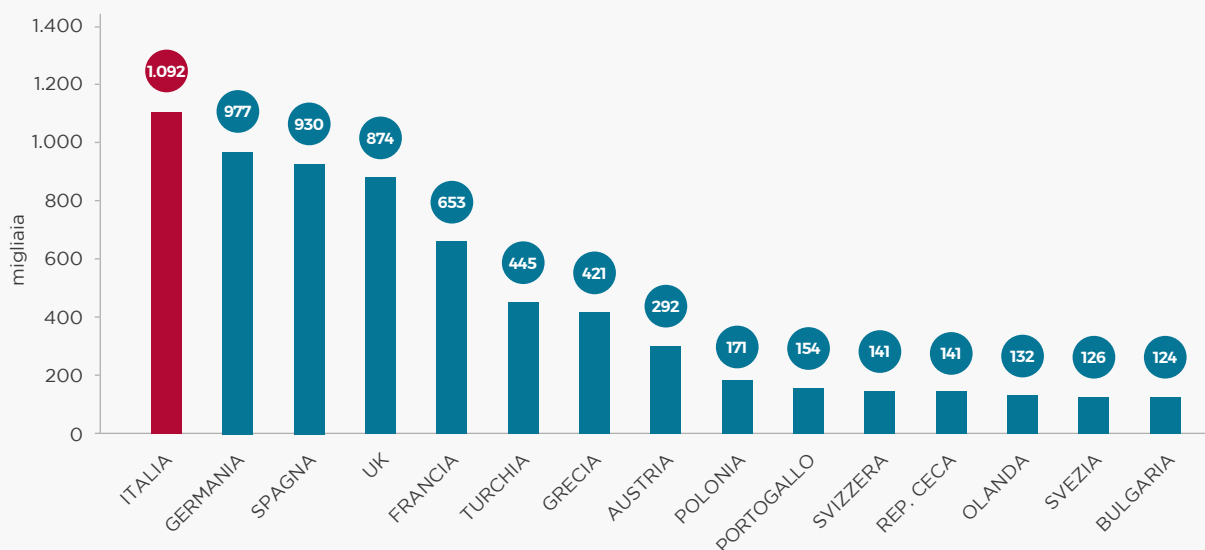


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat - \*dati Regno Unito e Irlanda riferiti al 2016; dati Turchia e Romania riferiti al 2017

**L'Italia è stata, nel 2018, al 2° posto** dopo la Gran Bretagna ( dati 2017) **per numero di esercizi alberghieri**, rappresentando circa il 15% del totale dell'offerta europea, pari ad oltre 200 mila esercizi. Nel loro insieme i primi 5 paesi coprono circa il 67% dello stock europeo. Analizzando i soli dati disponibili al 2018 l'Italia si posiziona al 1° posto, seguita da Germania e Spagna.

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

### Numero camere negli esercizi alberghieri - Italia nel contesto europeo



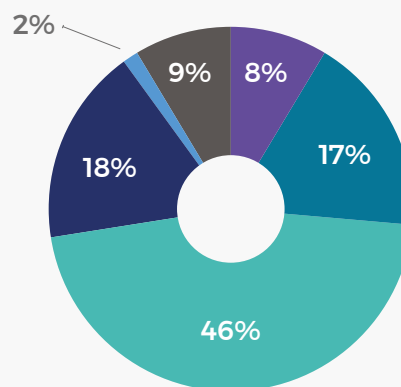
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat - \* dati Regno Unito e Irlanda riferiti al 2016; dati Turchia al 2017.

## DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER CATEGORIA

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.

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 (+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%)**.

Numero esercizi alberghieri per anno e categoria

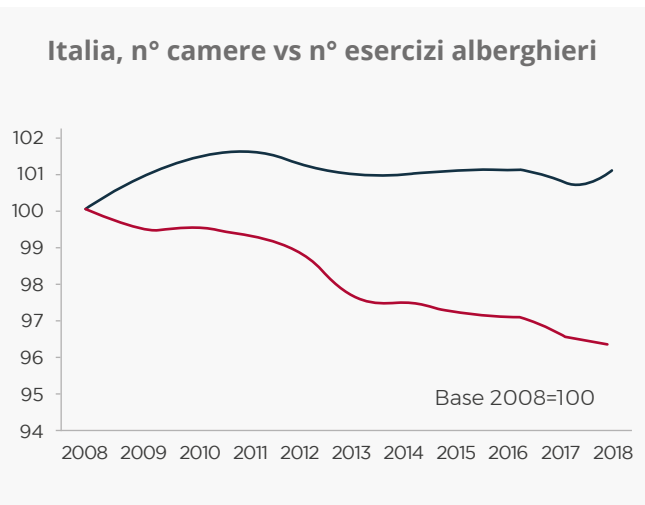


■ Alberghi 1 stella   
 ■ Alberghi 2 stelle   
 ■ Alberghi 3 stelle   
 ■ Alberghi 4 stelle   
 ■ Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso  
■ Residenze turistico alberghiere

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

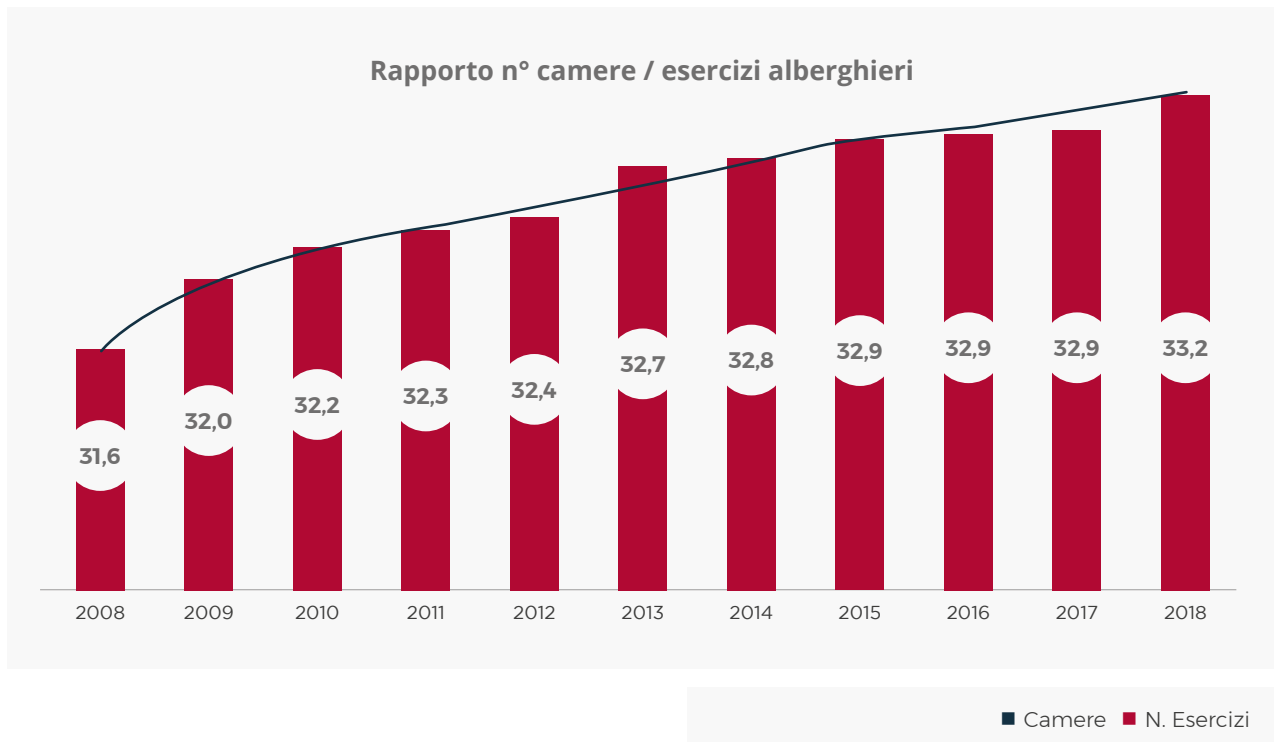
L'andamento del **numero di camere complessivo** annuo vede una crescita dal 2008 al 2011, per poi stabilizzarsi a fronte della progressiva diminuzione del numero degli esercizi totali.

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



■ Camere ■ N. Esercizi

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat



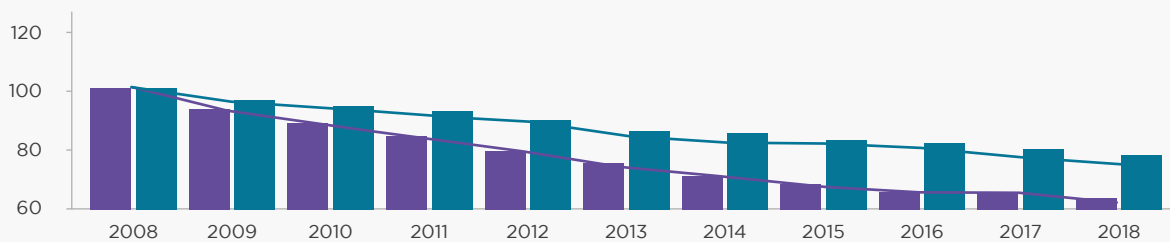
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Questi indicatori variano invece sensibilmente a seconda delle diverse tipologie. In **particolare gli esercizi di fascia più alta mostrano un totale di camere in aumento** rispetto al 2008: nel dettaglio +39% per gli alberghi a 5 stelle e +24% per gli alberghi a 4 stelle; si rileva invece un **leggero calo nel numero di camere per le strutture a 3 stelle** (-5%), 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.

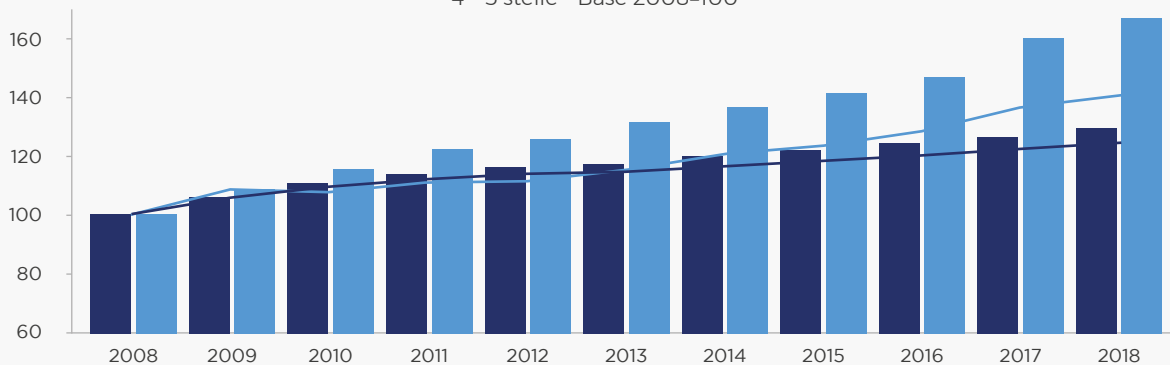
### Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri

1-2 stelle - Base 2008=100



### Rapporto n° camere / esercizi alberghieri

4 - 5 stelle - Base 2008=100

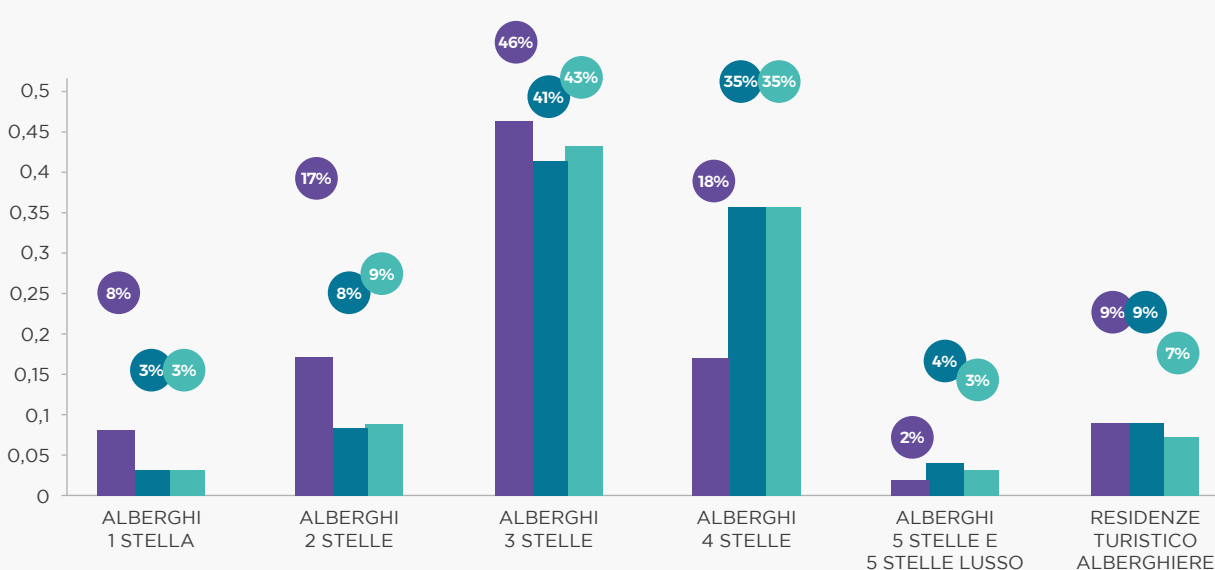


- N. alberghi 1 stella   ■ N. alberghi 2 stelle   ■ Camere alberghi 1 stella   ■ Camere alberghi 2 stelle
- N. alberghi 4 stelle   ■ N. alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso   ■ Camere alberghi 4 stelle   ■ Camere alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

Anno 2017 - % sul totale



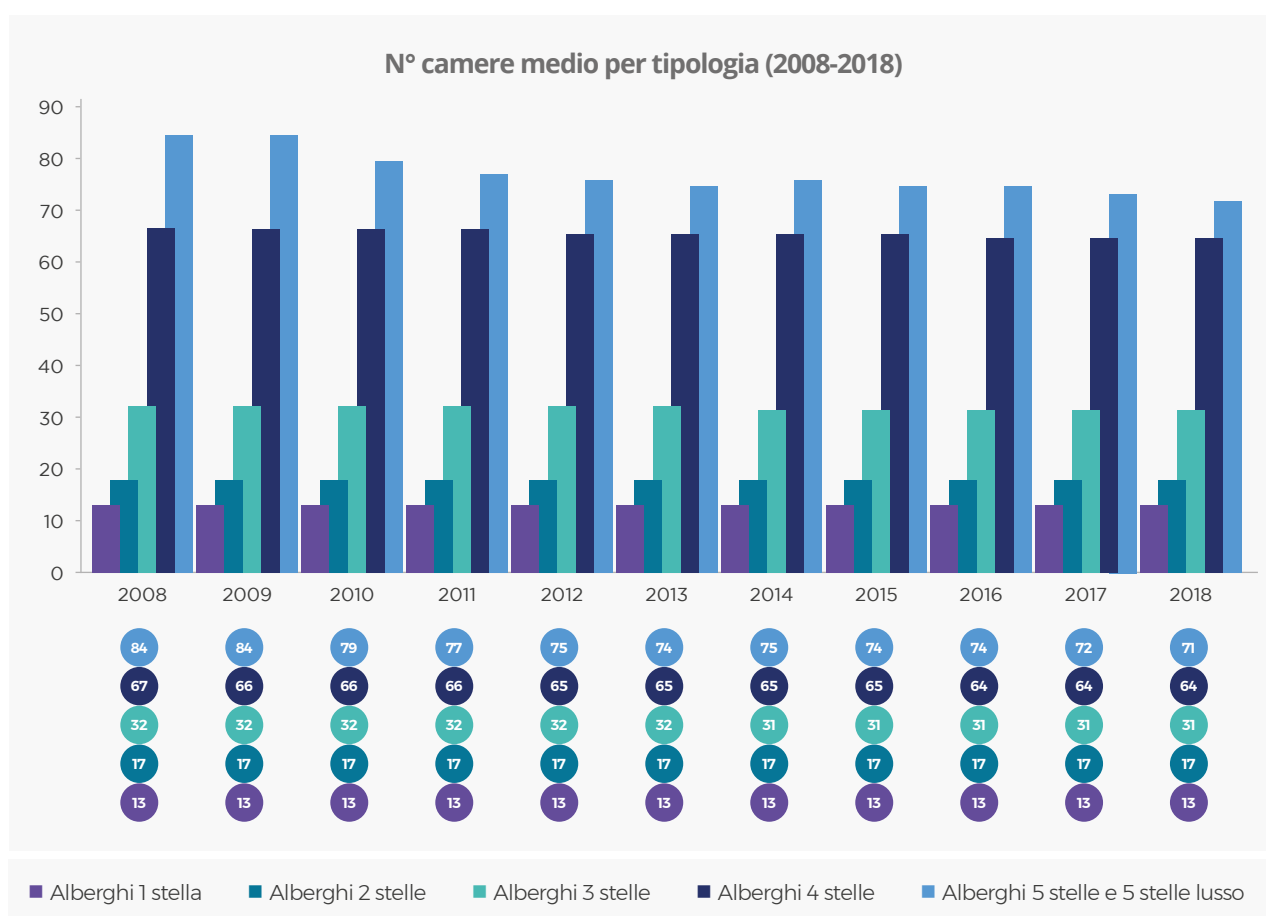
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

- Numero di esercizi   ■ Posti letto   ■ Camere

TIPOLOGIA ESERCIZIO	VARIAZ. 2018/2008	
	N° ESERCIZI	N° CAMERE
★	-37%	-38%
★★	-22%	-25%
★★★	0%	-5%
★★★★	29%	24%
★★★★★ e lusso	65%	39%
residenze turistico alberghiere	14%	3%

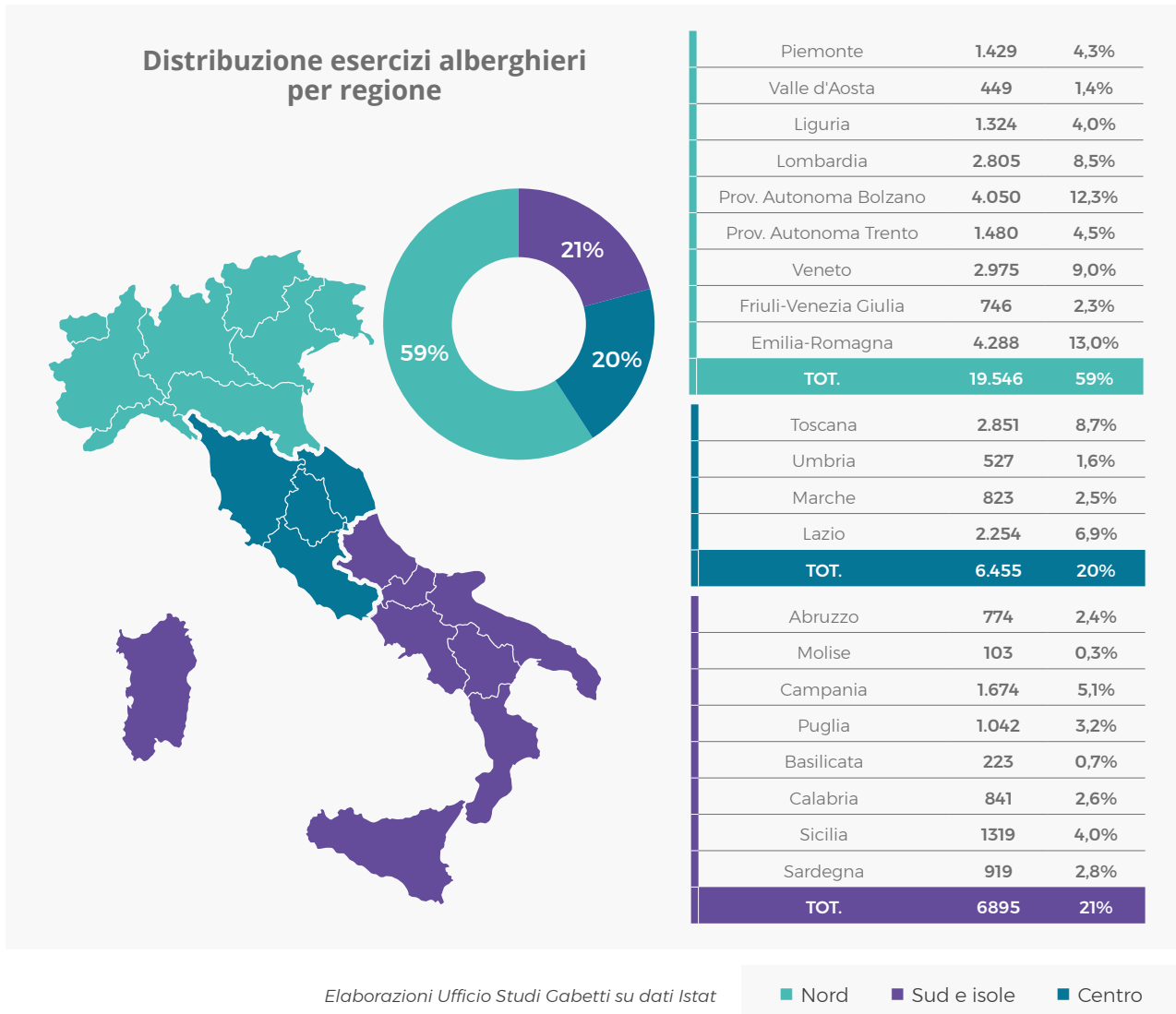
Dall'analisi del **numero di camere medio per tipologia**, emerge come dal 2008 si sia registrata una **sostanziale stabilità** per tutte le tipologie di esercizi alberghieri, ad **esclusione** del segmento **5 stelle e 5 stelle lusso**.

In particolare, per le strutture ad una stella, il numero medio di camere dal 2008 al 2018 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 31 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 **71**, 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



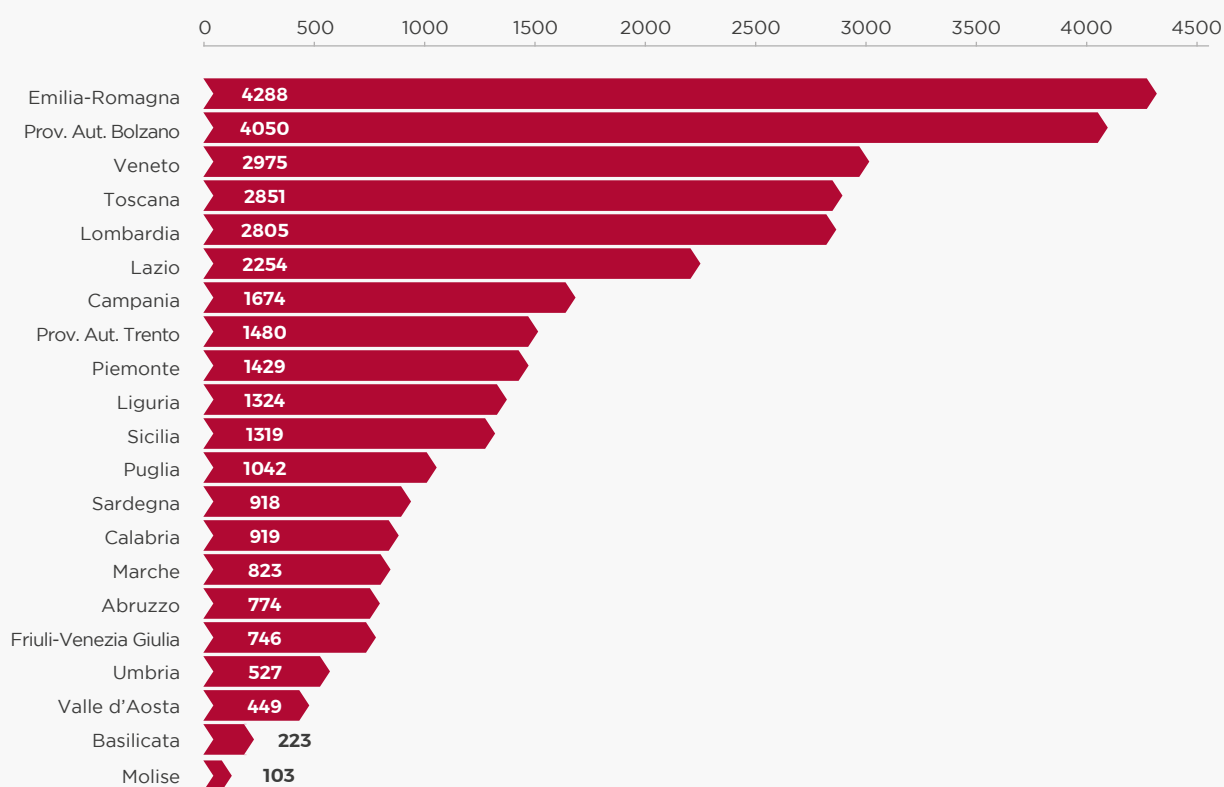
Analizzando la distribuzione degli **esercizi alberghieri** per area geografica, emerge come nel 2018 il **59%** sia concentrato nel **Nord Italia**, seguito dal **Sud e Isole (21%)** e dal **Centro (20%)**.

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).

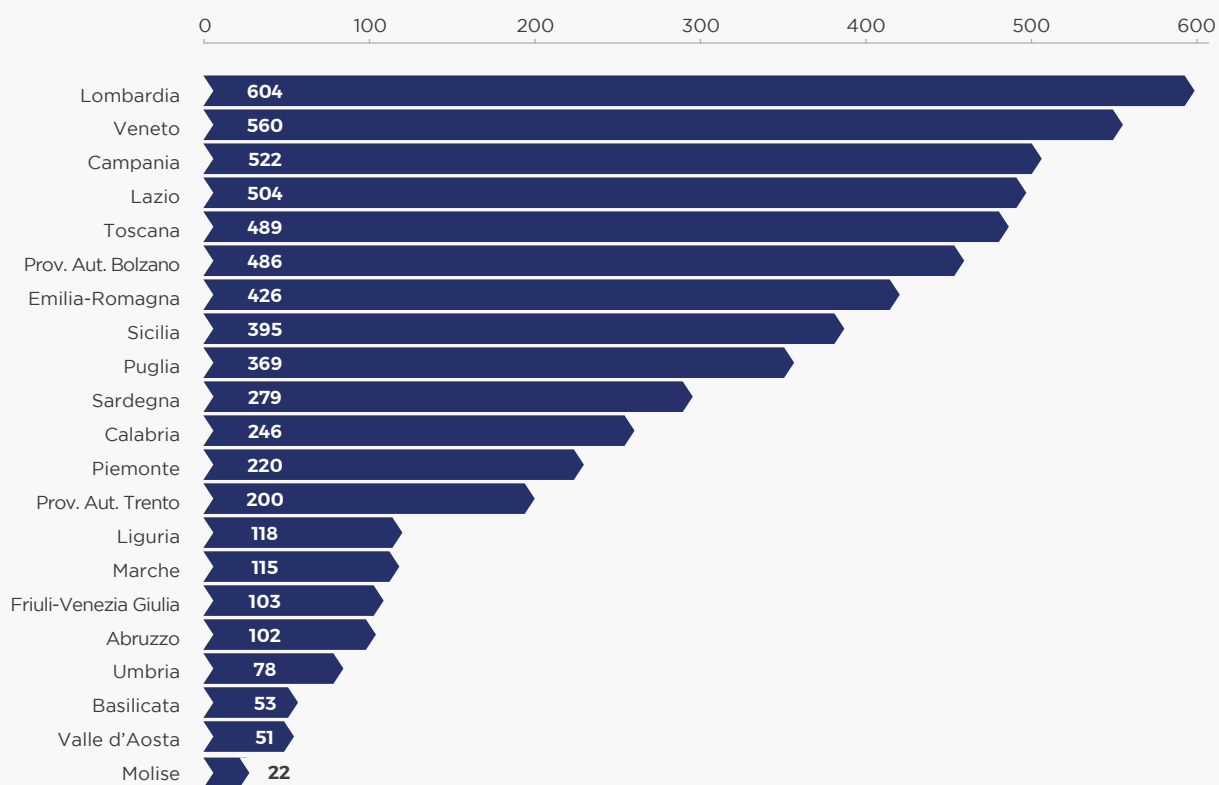
Il Veneto si attesta su un volume totale di esercizi intorno alle 2.975 unità, la Lombardia intorno alle 2.805 unità, mentre la Toscana (2.851 unità) e la Campania (1.674 unità) confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud.

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. Considerando invece la **categoria 5 stelle il primato spetta alla Toscana** (68 esercizi), seguita da Campania, Lazio e Veneto. Infine, l'insieme delle **province autonome di Trento e Bolzano è al primo posto per numero di strutture ad una stella** (381 esercizi), seguito dall'Emilia Romagna e Veneto.

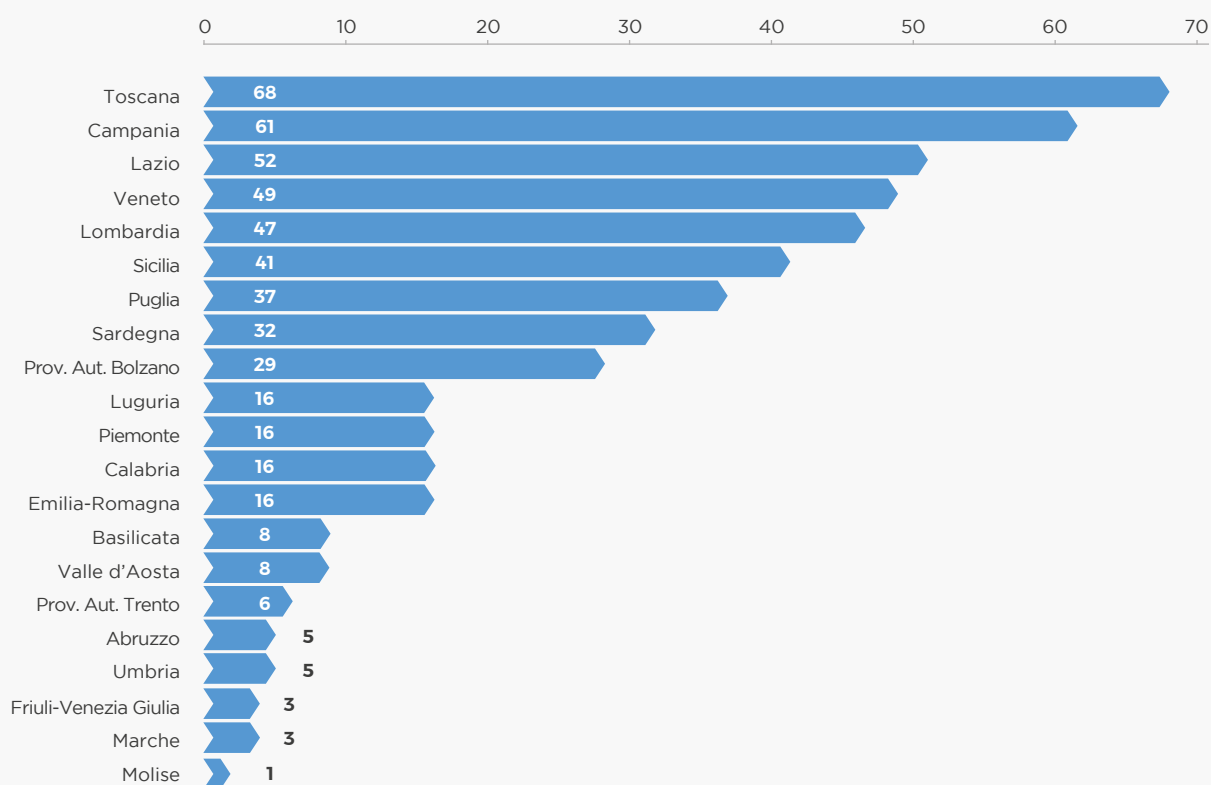
## Classifica regioni per n° esercizi alberghieri



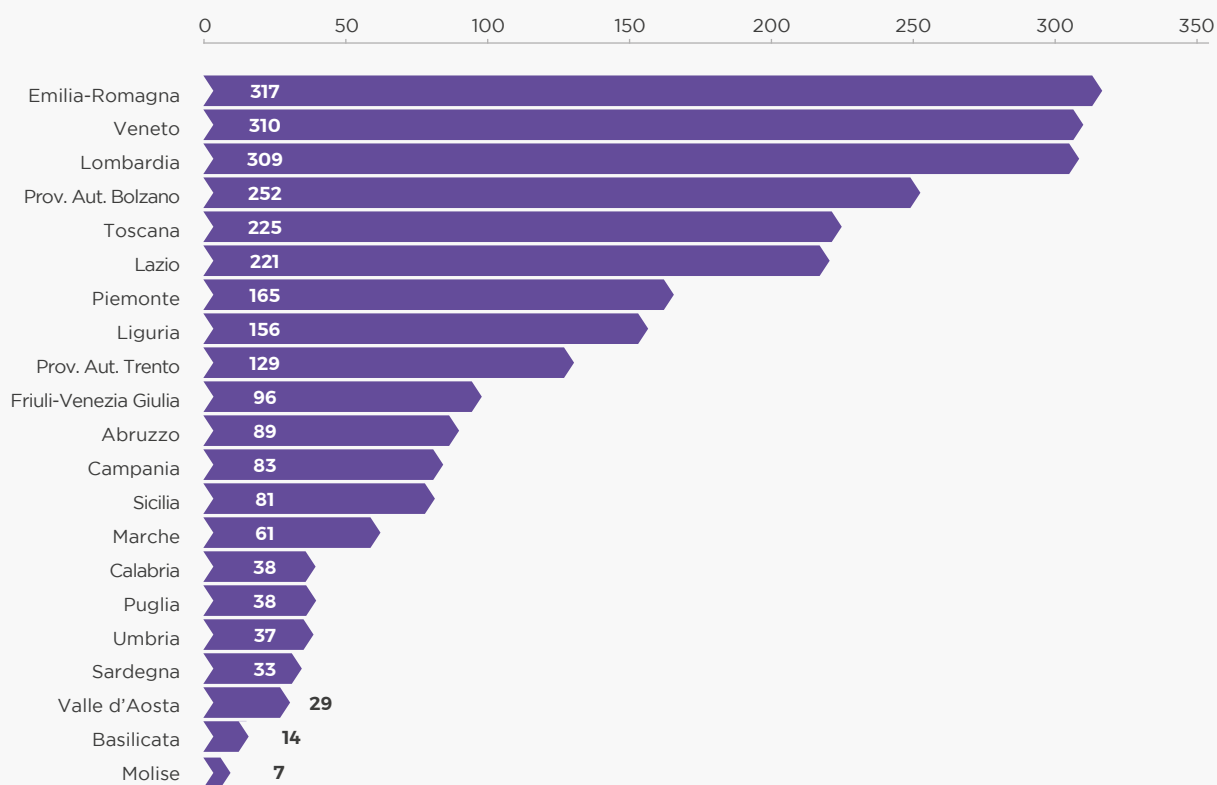
## Classifica regioni per n° esercizi (4 stelle)



## Classifica regioni per n° esercizi (5 stelle)

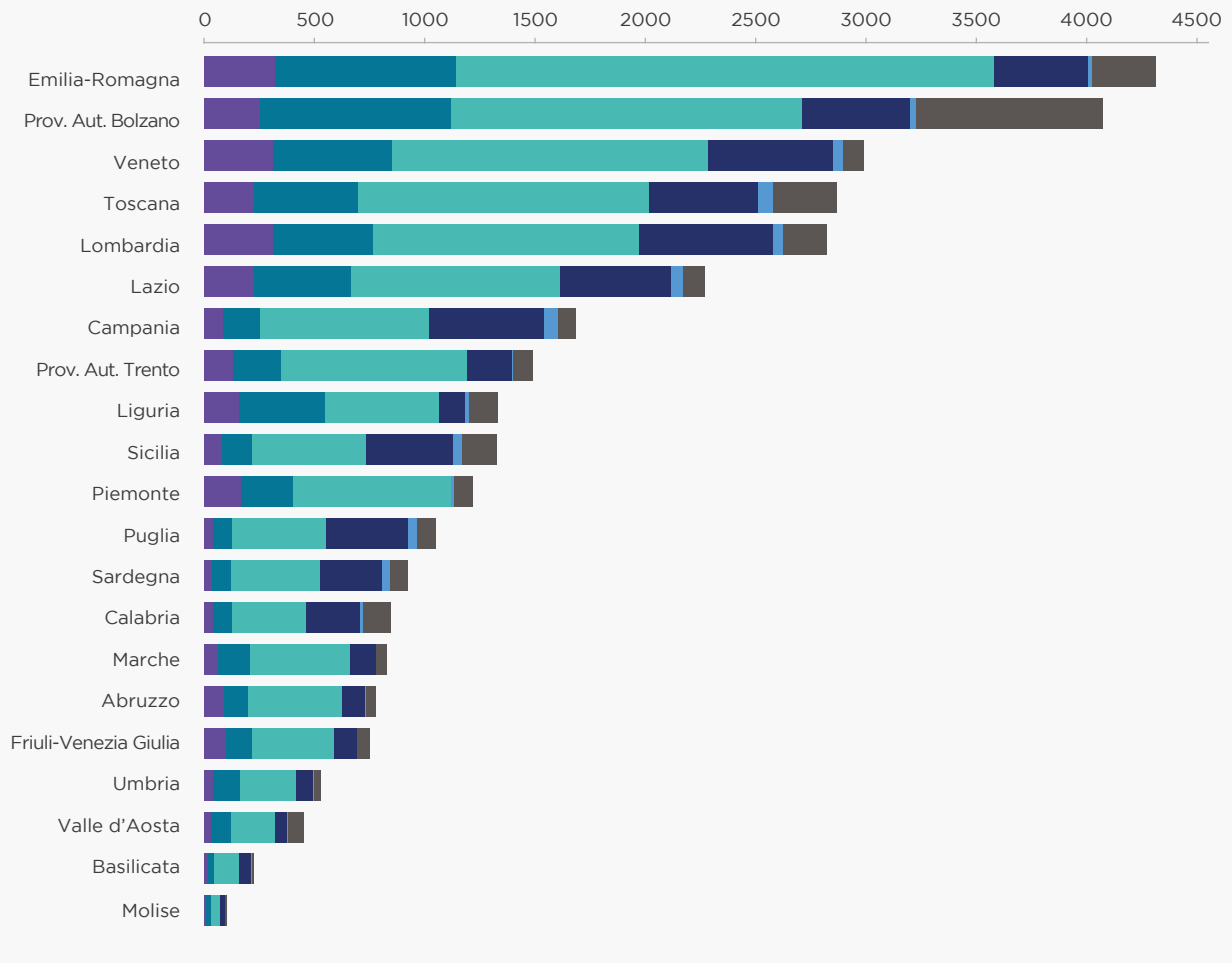


## Classifica regioni per n° esercizi (1 stella)





Distribuzione per categoria di esercizi alberghieri

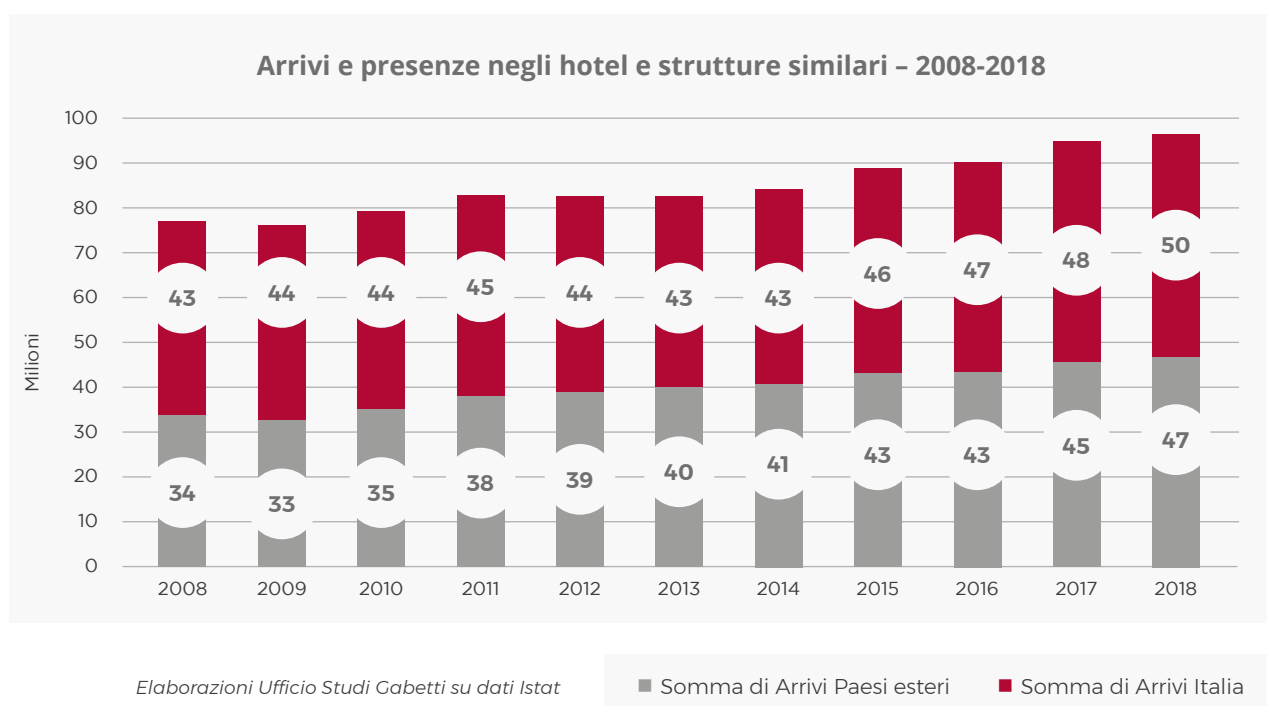
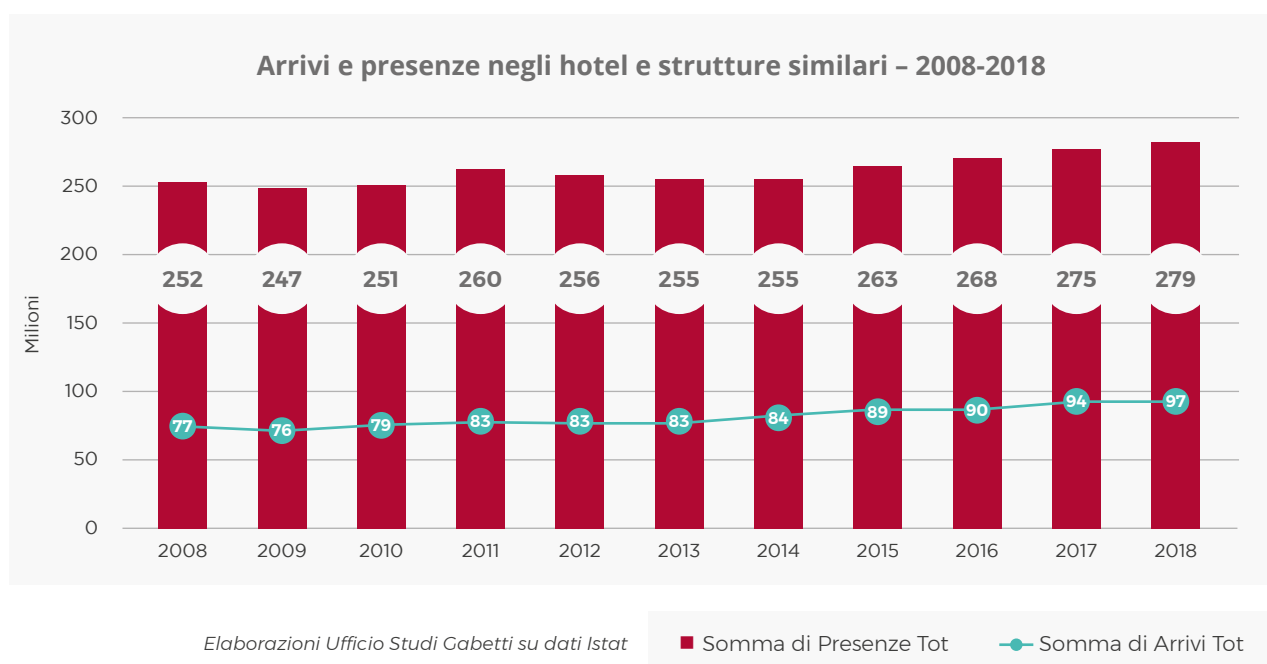


■ Alberghi 1 stella   
 ■ Alberghi 2 stelle   
 ■ Alberghi 3 stelle   
 ■ Alberghi 4 stelle   
 ■ Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso   
 ■ Residenze turistico alberghiere

Elaborazioni Ufficio Studi Cabetti su dati Istat

## ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL

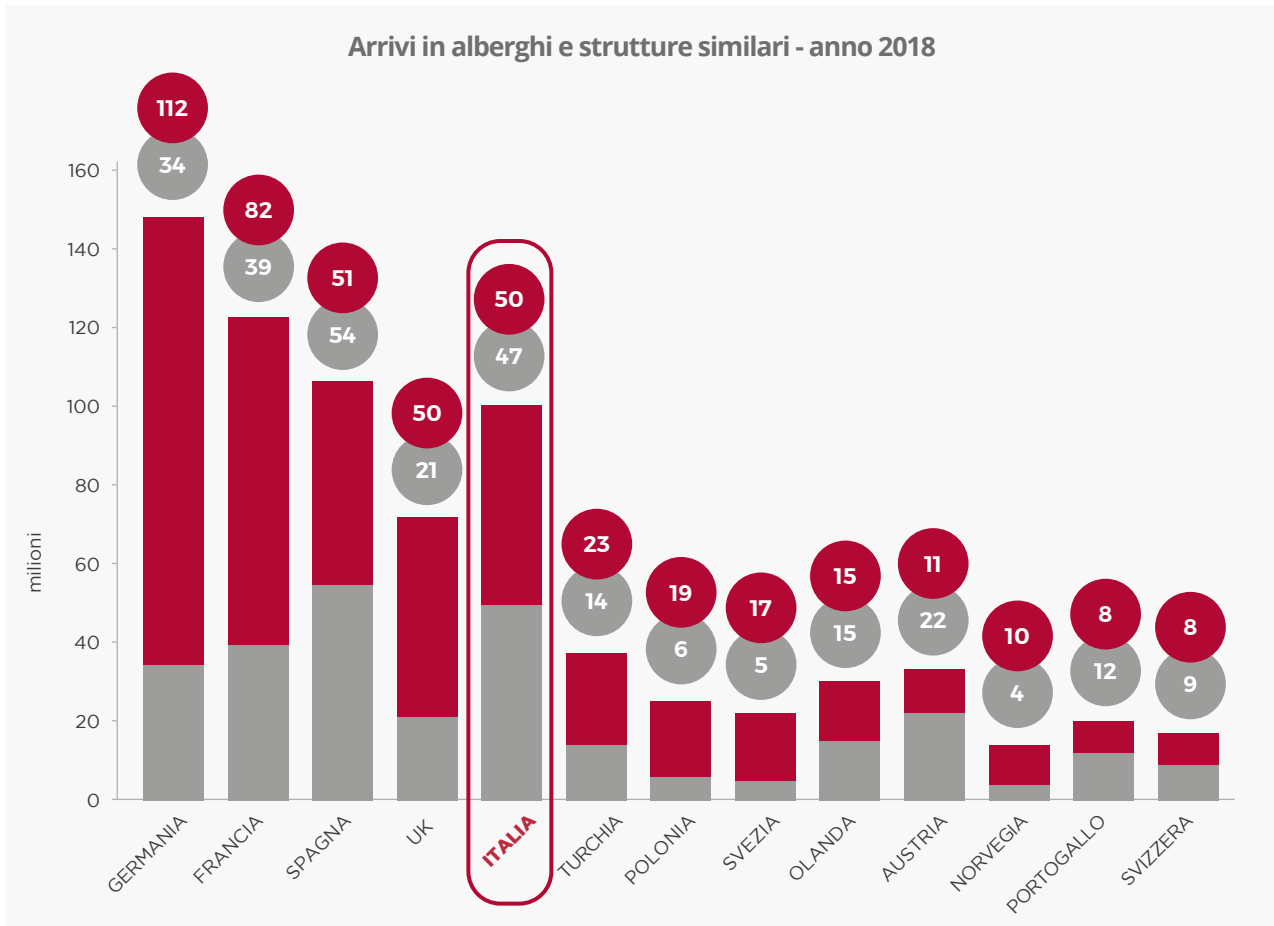
In Italia, nel **2018**, si sono registrati **96,7 Mln di arrivi** in hotel e sistemazioni simili (come somma di residenti sia in Italia che all'estero), **+3,2%** rispetto al 2017 (93,7 Mln). In termini di trend annuale, la serie storica mostra che, dopo un periodo di stabilità compreso tra il 2011 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.

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.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat (dati Regno Unito, Norvegia, Svizzera e Turchia riferiti al 2016)

■ Residenti ■ Non residenti

## OCCUPAZIONE POSTI LETTO E CAMERE

Secondo i dati AICA, negli anni 2016, 2017 e 2018, si è registrato un **tasso di occupazione delle camere in aumento per tutte le tipologie ricettive** analizzate, eccetto per gli alberghi 3 stelle, in cui si registra un leggero calo.

Si registra una tendenza in crescita per tutte le tipologie ricettive nel ricavo medio per camera occupata e disponibile.

	Tasso Occupazione Camere			Ricavo Medio per Camera Occupata			Ricavo Medio per Camera Disponibile		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
★★★★★	67,9%	67,1%	66,0%	404	388	359	274	261	237
★★★★	70,4%	68,8%	66,6%	109	107	103	77	74	69
★★★	68,3%	69,3%	68,5%	58	55	52	40	38	36
Media Italia	68,9%	68,4%	67,0%	190	183	171	130	124	114

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Aica

Dall'analisi degli indicatori di performance riferiti alle province selezionate (fonte AICA), emerge come, nel **2018**, il **tasso di occupazione** delle camere **più elevato** si riconferma la provincia di **Napoli (75,7%)**, seguita da **Firenze (72,8%)**, seppure entrambe hanno registrato una variazione in calo rispetto al 2017, rispettivamente del -5,6% e del -0,3%. La provincia che ha registrato una variazione positiva rispetto alle altre prese in esame è Torino con il +4,1%.

Come **ricavo medio per camera occupata** troviamo in testa **Venezia**, con **222,2€** (159,3€ per camera disponibile) e **Roma** con **177,6 €** (127,1 per camera disponibile).

Seguono Milano con un ricavo medio per camera occupata di 147,9 € (101,9 € per camera disponibile) e Firenze con 140,6 € (102,4 € per camera disponibile).

PROVINCIA	Tasso Occupazione Camere			Ricavo Medio per Camera Occupata			Ricavo Medio per Camera Disponibile		
	2018	2017	Variaz. %	2018	2017	Variaz. %	2018	2017	Variaz. %
Bologna	66,4	63,9	3,9	93,38	89,83	3,9	62,00	57,42	8,0
Firenze	72,8	73,1	-0,3	140,64	139,60	0,7	102,45	101,98	0,5
Genova	67,7	67,3	0,5	92,56	90,12	2,7	62,65	60,69	3,2
Milano	68,9	67,8	1,6	147,97	143,99	2,8	101,91	97,65	4,4
Napoli	75,7	80,3	-5,6	88,63	83,50	6,1	67,12	67,02	0,2
Roma	71,6	70,8	1,2	177,58	168,77	5,2	127,10	119,41	6,4
Torino	66,5	63,9	4,1	92,99	92,45	0,6	61,83	59,08	4,7
Venezia	71,7	72,9	-1,6	222,20	242,06	-8,2	159,32	176,44	-9,7

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Aica

LOCALITÀ	OCC
	H1 2019
Bologna	67,4
Firenze	73,2
Genova	69,6
Milano	75,9
Napoli	70,6
Roma	74,6
Torino	68,9
Venezia	66,3

A livello comunale, dall'analisi degli indicatori di performance (fonte Trademark), emerge come, nel primo semestre del 2019, il tasso di occupazione delle camere più elevato si rileva a Milano (75,9%), seguita da Roma (74,6%) e dalla città di Firenze (73,2%).

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Italian Hotel Monitor - Trademark Italia - H1 2019

## 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 agriturismo, 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 di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://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. 2019*



**Ufficio Studi**  
**Francesca Fantuzzi**  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Roberta Giusto**  
*Analista Junior*  
rgiusto@gabetti.it

