



Q4 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

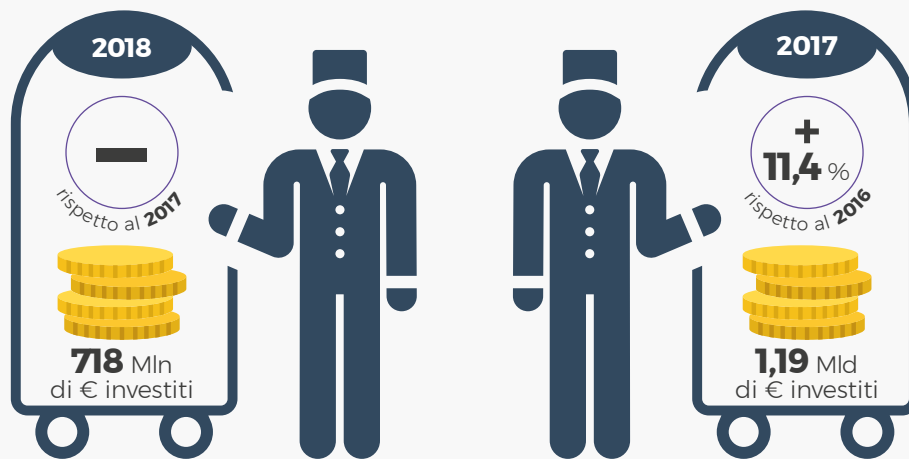
HIGHLIGHTS

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

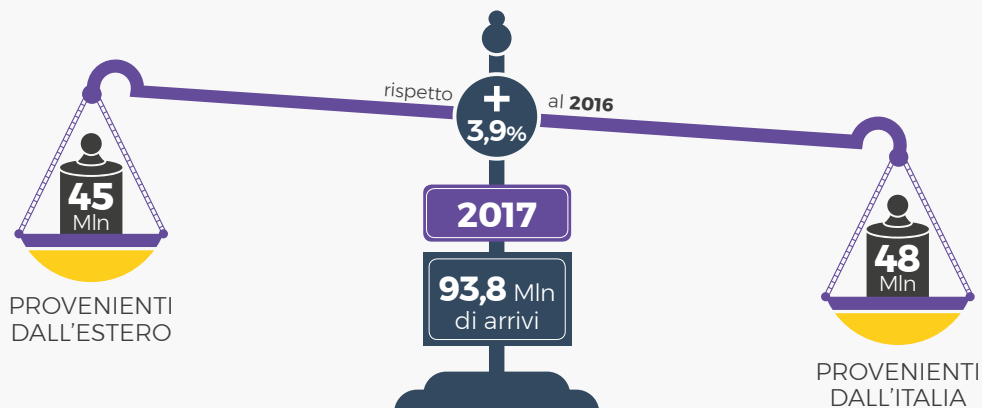
In particolare, il report monitora l'andamento degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero e della ricettività, oltre al numero di transazioni di compravendita dell'intero comparto. Per quanto riguarda lo stock, viene

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.

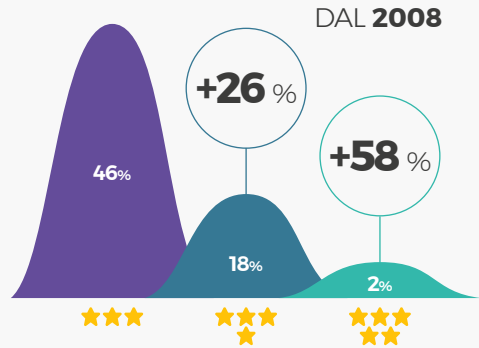
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL COMPARTO ALBERGHIERO



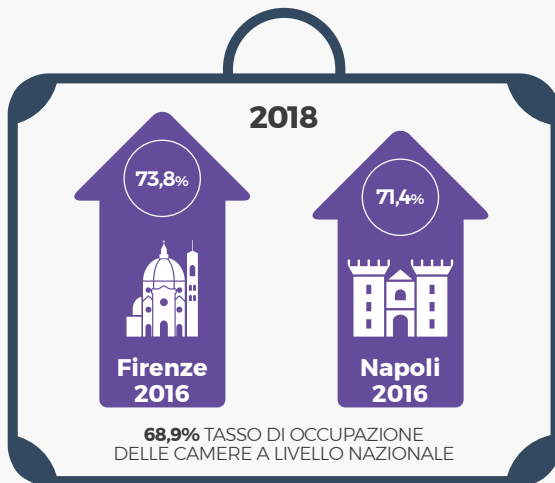
ATTRATTIVITÀ DELLE STRUTTURE



OFFERTA RICETTIVA IN ITALIA



PERFORMANCE



L'ITALIA IN EUROPA



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 2018 sono stati rilevati investimenti per circa 718 milioni di €.**

Roma, Palermo, Firenze e Milano sono state le **città più attrattive nel 2018**, gli asset che hanno registrato il maggior interesse sono soprattutto per gli alberghi di fascia più alta. Non sono però mancati investimenti importanti in tipologie alternative, quali gli ostelli di design, i quali hanno pesato nel 2018 per quasi il 4% del volume totale investito.

In questo contesto, gli esercizi alberghieri hanno visto nel 2017 una variazione del +2,8% in termini di presenze e del +3,9% per quanto riguarda gli arrivi, confermando il trend di crescita iniziato nel 2014. L'attrattività dell'Italia emerge anche dalla composizione delle presenze, che vede sul totale di 275 milioni, circa il 49% provenire da paesi esteri.

IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI

Nel 2018 sono stati investiti un totale di 718 milioni di € nel comparto immobiliare alberghiero, l'8,7% del totale investito.

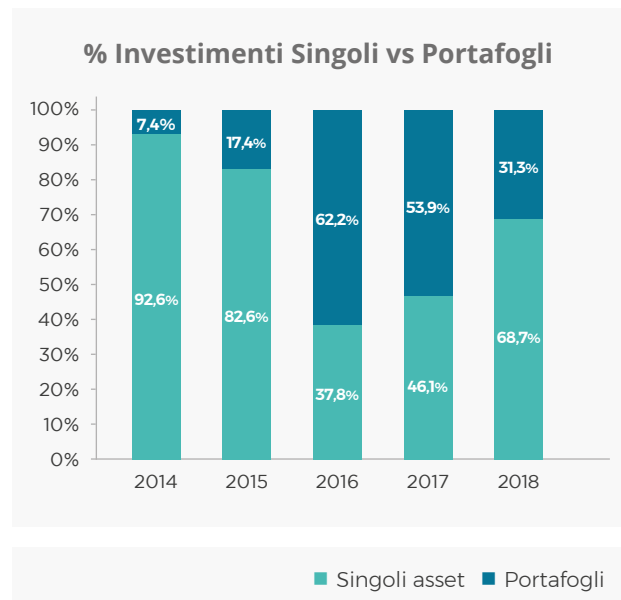
Rispetto a un volume totale di 594 milioni di € registrato nel 2014, si è superato il miliardo di € nel 2016, per poi ulteriormente crescere nel 2017, con 1,19 Miliardi di €, +11,4% rispetto all'anno precedente, raddoppiando il volume del 2014.

Il 2018, rispetto al 2017, che era stato un anno record sia per gli investimenti capital market in generale che per il settore alberghiero, sta registrando un rallentamento degli investimenti nel comparto.



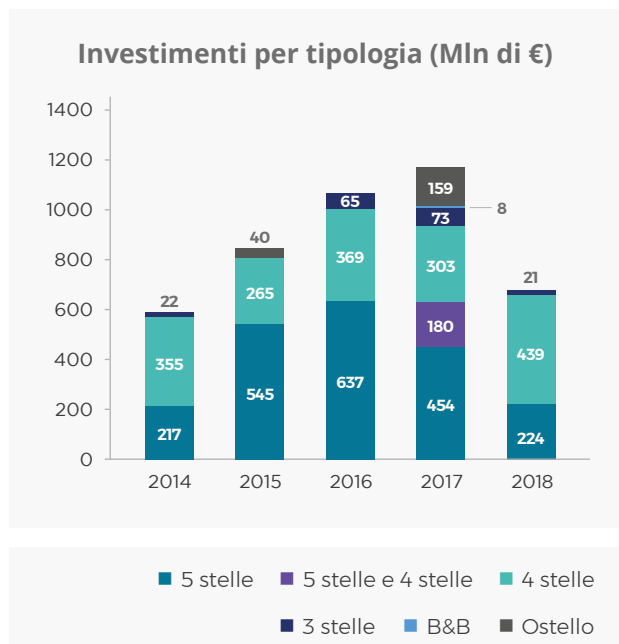
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

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

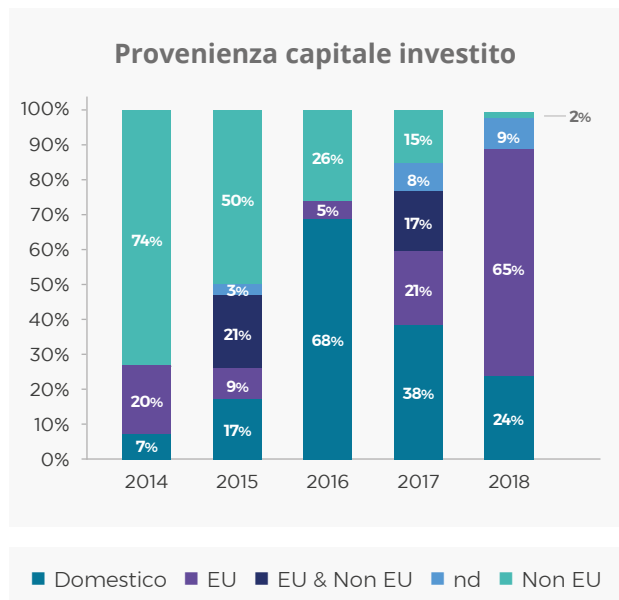
Si conferma anche nel 2018 un maggiore interesse da parte degli investitori verso le **strutture alberghiere di fascia più elevata** (4 e 5 stelle), le quali hanno rappresentato la quasi totalità delle transazioni e del capitale investito (**92% del totale**). Questa tendenza riprende il trend del 2017 in cui avevano rappresentato circa l'**80%**. 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. Proprio questi ultimi hanno pesato nel **2018** per circa il **4%** del totale investito, mentre nel **2017** hanno rappresentato circa il **13,5%**.



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 rappresentare insieme circa il 66% del capitale estero. **Nel 2018** la quota riconducibile a **investitori domestici** è risultata in calo, intorno al **24%** circa del totale, mentre come primo investitore estero troviamo la **Francia** e il **Regno Unito**, seguiti da **Germania**, **Olanda**, **Svezia** e **Israele**.

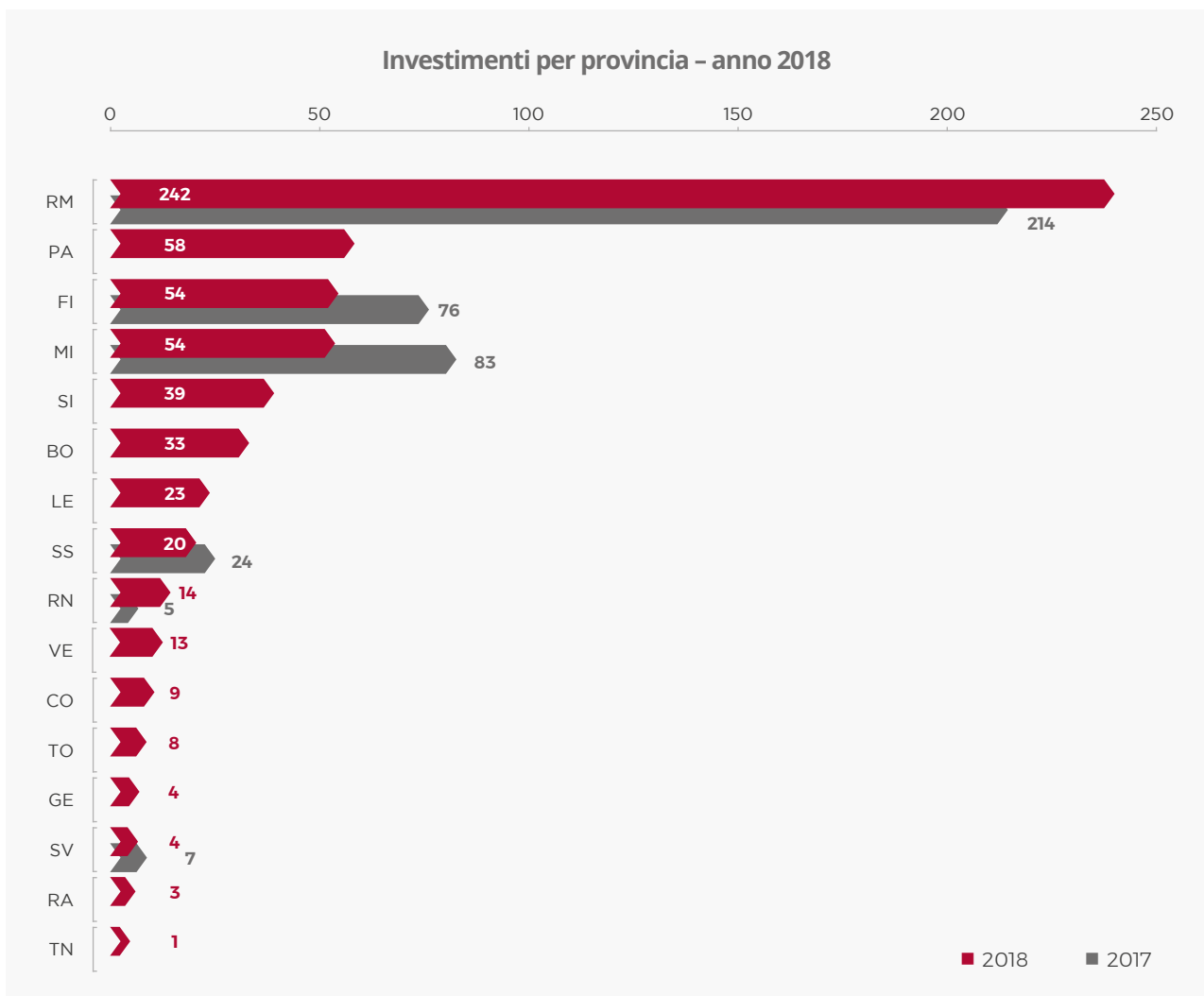
Si rileva, a partire dal 2017, un rallentamento degli investimenti nel comparto da parte del Qatar, che nel 2016 rappresentava circa il 56% del totale (seguito dalla Turchia con il 25%), nel 2015 circa il 46% (seguito da USA e UK per circa il 29%), e che nel 2014 risultava il secondo investitore internazionale,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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel **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%)**; in questa ripartizione non si tiene in considerazione la transazione che ha riguardato un portafoglio di due Hotel.

Anche nel 2017 la provincia di Roma aveva rappresentato la quota maggiore (18% del totale), seguita dalle province di Taranto (10%), Milano (7%) e Firenze (6,4%). 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 Hotelturist (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.

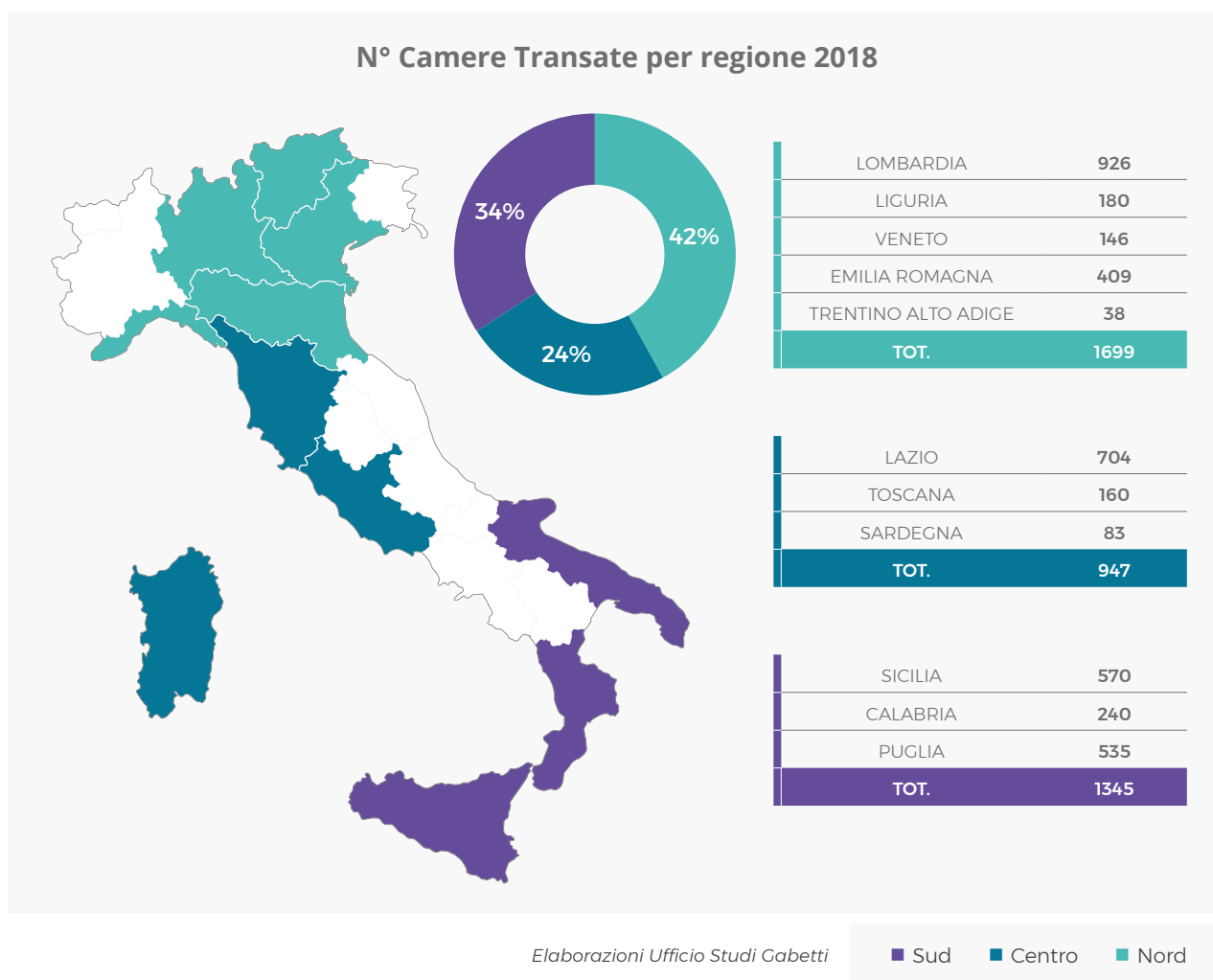


Nel **2018** sono state transate un totale di circa **3.991 camere**, di cui il 42% nel Nord Italia, il 24% al Centro e il restante 34% al Sud.

A livello regionale, la **Lombardia** (Milano, Vergiate, Malpensa e Como) detiene il **23%** circa del totale, seguito dal **Lazio** (con Roma) con il **18%** e dalla Sicilia (Palermo) con il **14%** circa.

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** ha rappresentato 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 è risultata 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%).



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

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Hotel di lusso	Roma		5	94,0	Orion Capital Managers	Edizione Property	EU
2 Alberghi vicinanza aeroporto Roma	Roma	530	4	68,0	Sorgente SGR - Fondo Giorgione Due**	nd	nd
Hotel MGallery Cerretani Firenze	Firenze	83	4	42,7	Event Hotels	nd	EU
Ex sede Forza Italia	Roma	30+18 appartamenti temporanei	5*	36,0	Antirion Sgr - Fondo Immobiliare Antirion Global - Comparto Hotelle	Unicredit Leasing	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
Totale Italia	495	360	388	388	464	529	595	628
Capoluoghi	137	119	117	89	103	152	165	161
Non Capoluoghi	358	241	271	298	361	378	430	467
Variaz. Italia		-27,3%	7,7%	0,0%	19,6%	14,1%	12,4%	5,6%
Variaz. Capoluoghi		-13,5%	-1,6%	-23,5%	14,8%	47,8%	8,9%	-2,4%
Variaz. Non Capoluoghi		-32,5%	12,2%	10,2%	21,1%	4,5%	13,8%	8,6%

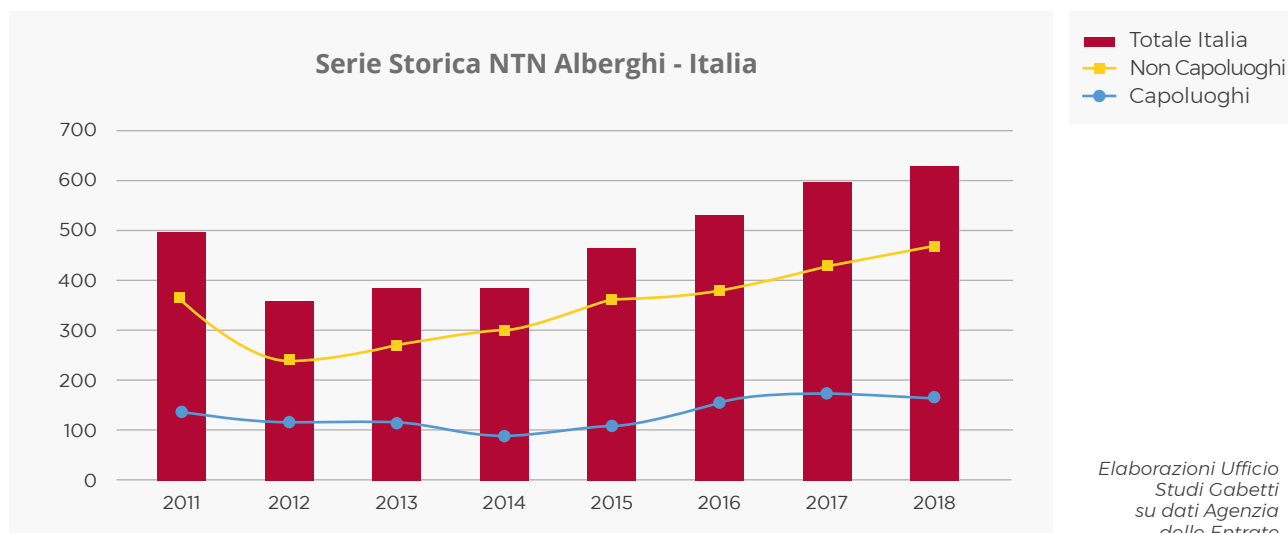
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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.

ITALIA, NTN IMMOBILI ALBERGHIERI - CONFRONTO CAPOLUOGHI VS NON CAPOLUOGHI

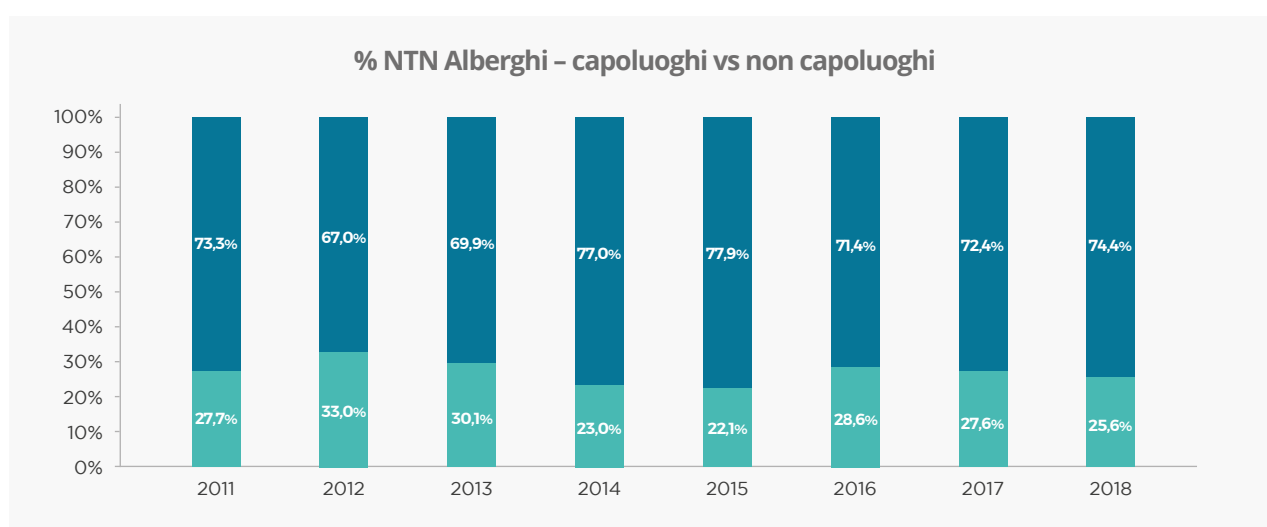
Confrontando i dati relativi ai capoluoghi e non capoluoghi, emerge un andamento caratterizzato da **variazioni meno sensibili per i capoluoghi**, a fronte di un **numero complessivo di transazioni inferiore**.

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.

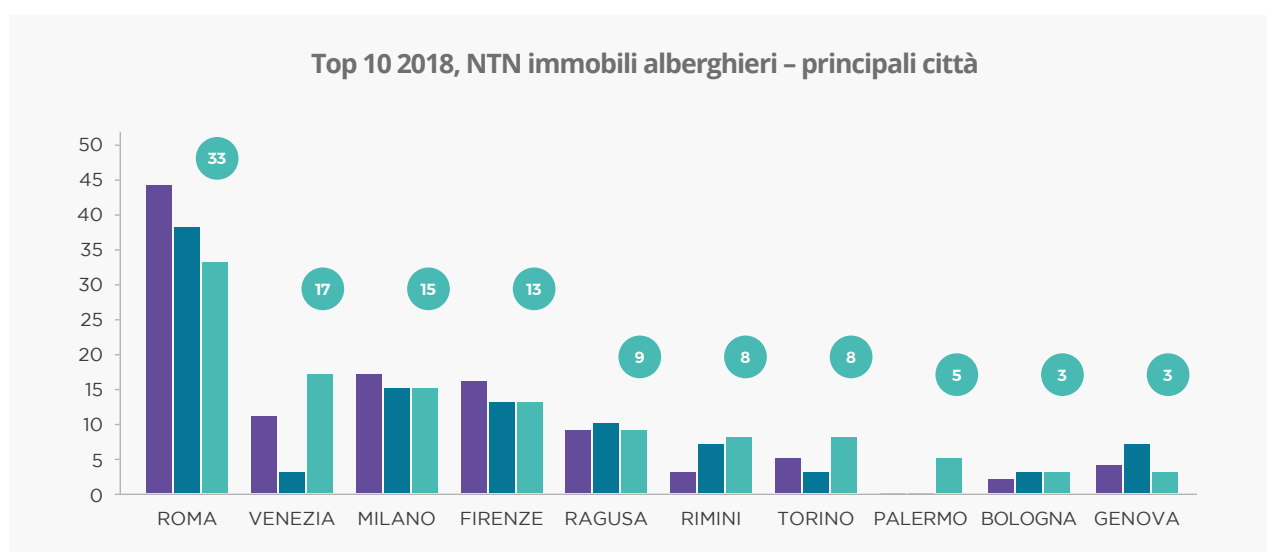


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ 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)**.

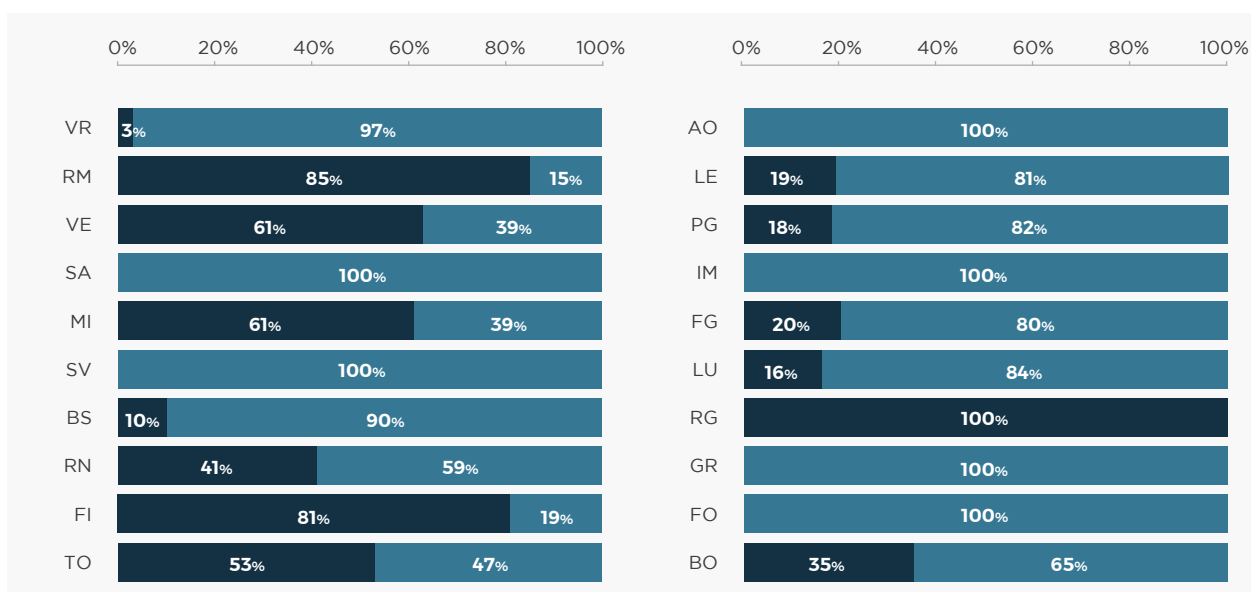
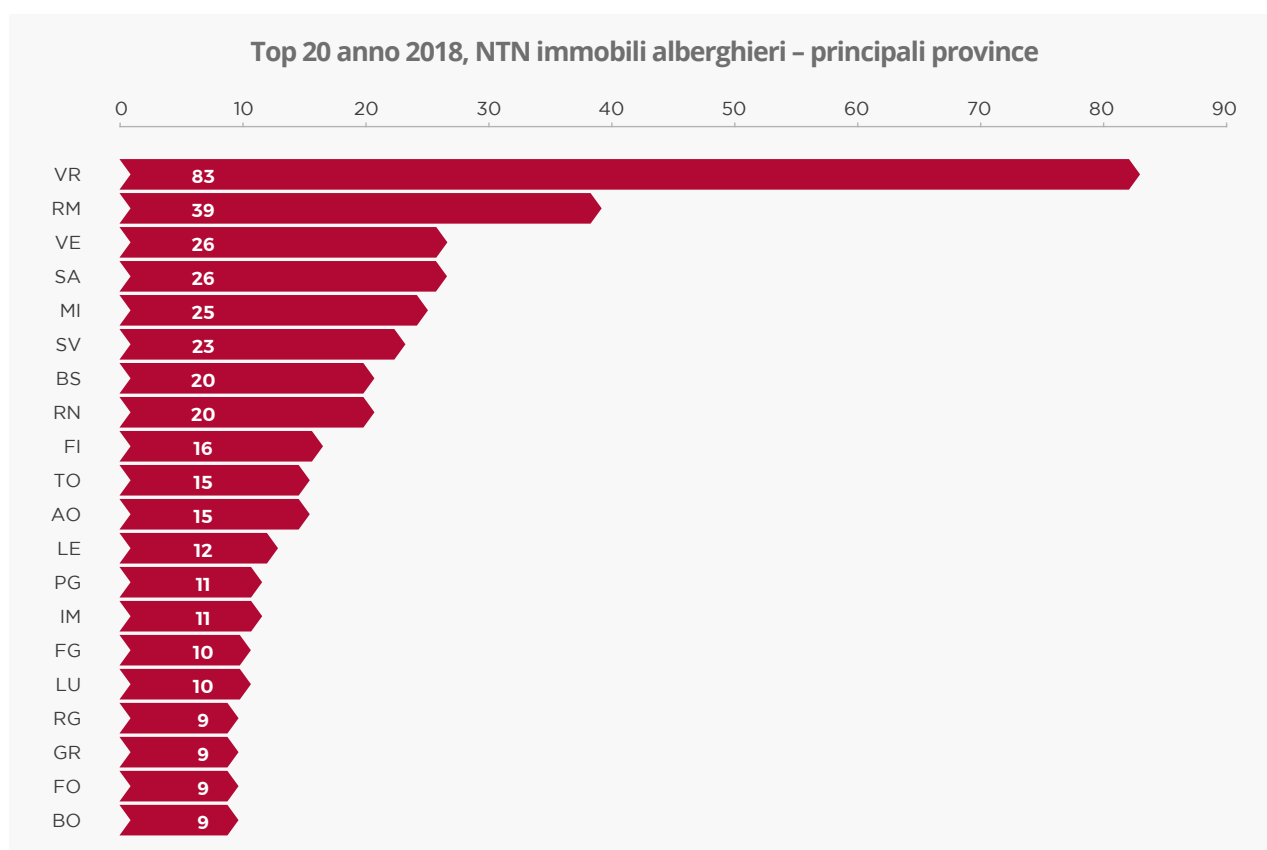
Palermo ha registrato un anno particolarmente positivo per il comparto. Per quanto riguarda Bologna, Genova hanno registrato 3 transazioni nel 2018; a registrare gli stessi valori vi sono la città di Verona e Napoli.



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

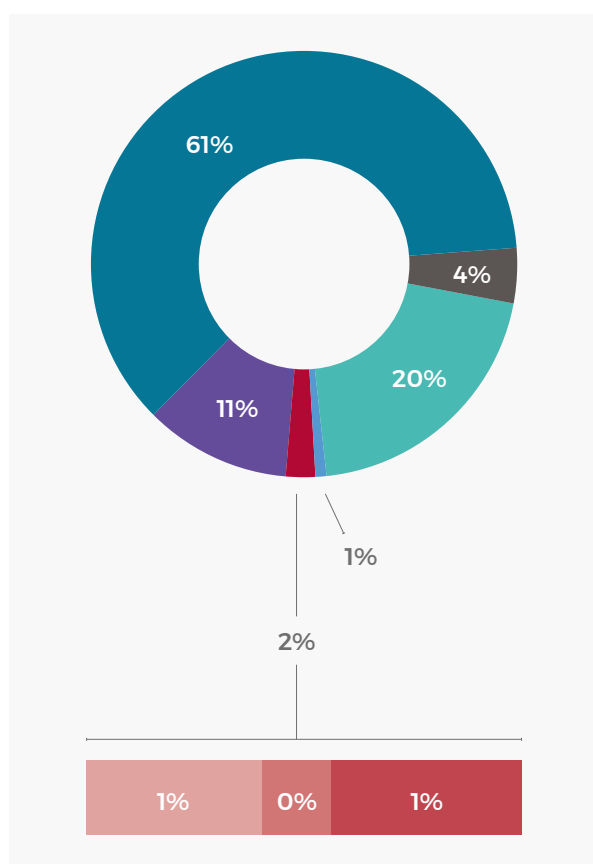
■ NTN intera provincia 2017 ■ Capoluogo ■ Resto provincia

ESERCIZI ALBERGHIERI NEL CONTESTO DELL'OFFERTA RICETTIVA

Nell'ambito dell'offerta ricettiva, a livello italiano, **gli alberghi coprono circa il 16% del totale** (204.903), che comprende anche **esercizi extra alberghieri** quali **alloggi in affitto** gestiti in forma imprenditoriale (**51%** del totale), **bed and breakfast** (**17%**), **agriturismi** (**9%**), 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 2017 tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri hanno rilevato un incremento del numero di strutture, con un totale complessivo di 65.807 esercizi extra alberghieri in più.

In particolare si segnala la **sensibile crescita dei bed and breakfast**, che hanno visto un totale di oltre 16 mila unità in più nel 2017 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 (1.167 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 26 e del 58%.



ESERCIZI	Tot 2017	Diff 2017/2018
ESERCIZI ALBERGHIERI	32.988	-1.167
★	2.778	-1.521
★★	5.759	-1.437
★★★	15.237	77
★★★★	5.836	1.213
★★★★★ e lusso	499	184
residenze turistico alberghiere	2.879	317
ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI	171.915	65.807
agriturismi	18.771	3.306
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	104.661	38.661
altri esercizi ricettivi n.a.c.	7.156	6.846
bed and breakfast	34.202	16.013
campeggi e villaggi turistici	2.643	48
case per ferie	2.705	576
ostelli per la gioventù	649	222
rifugi di montagna	1.128	135
Totale complessivo	204.903	64.640

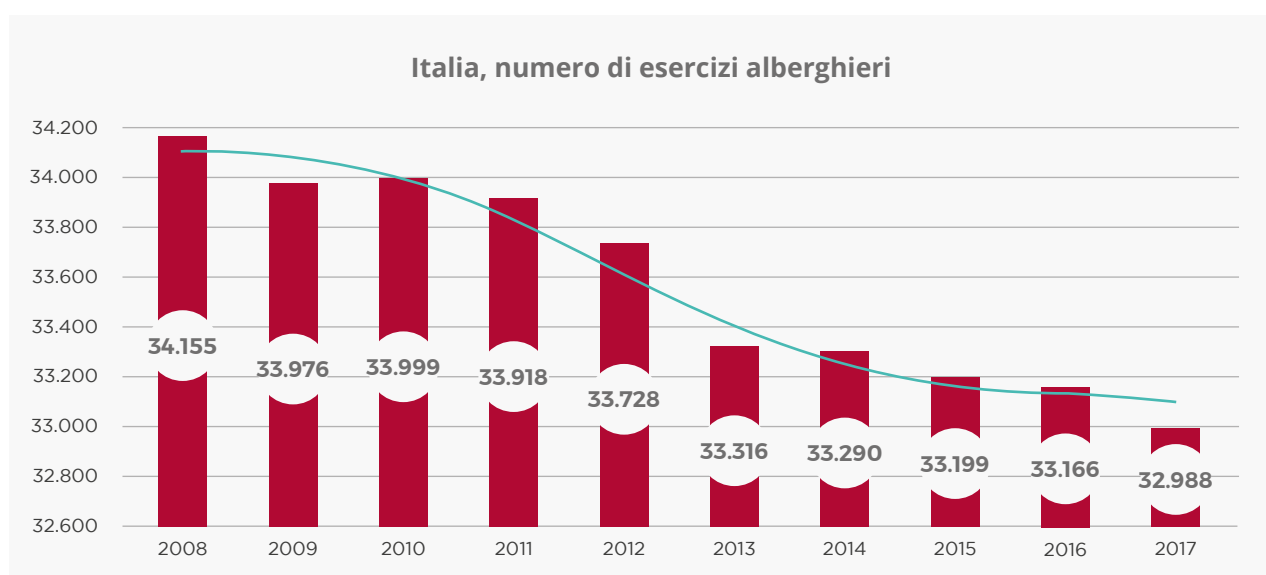
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti



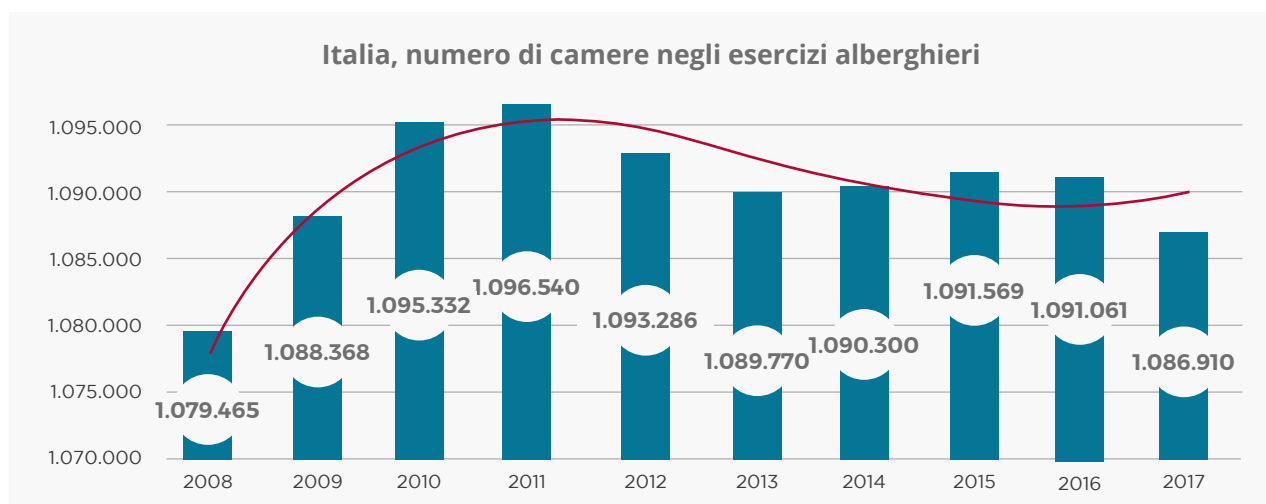
CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA

DATI NAZIONALI E CONTESTO EUROPEO - NUMERO DI ESERCIZI E CAMERE

Secondo i dati Istat, nel 2017 in Italia si sono registrati **32.988 esercizi alberghieri**, dato in linea rispetto al 2016 (-0,5%), per un totale di **2.239.446 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 2017 al minimo del periodo considerato.



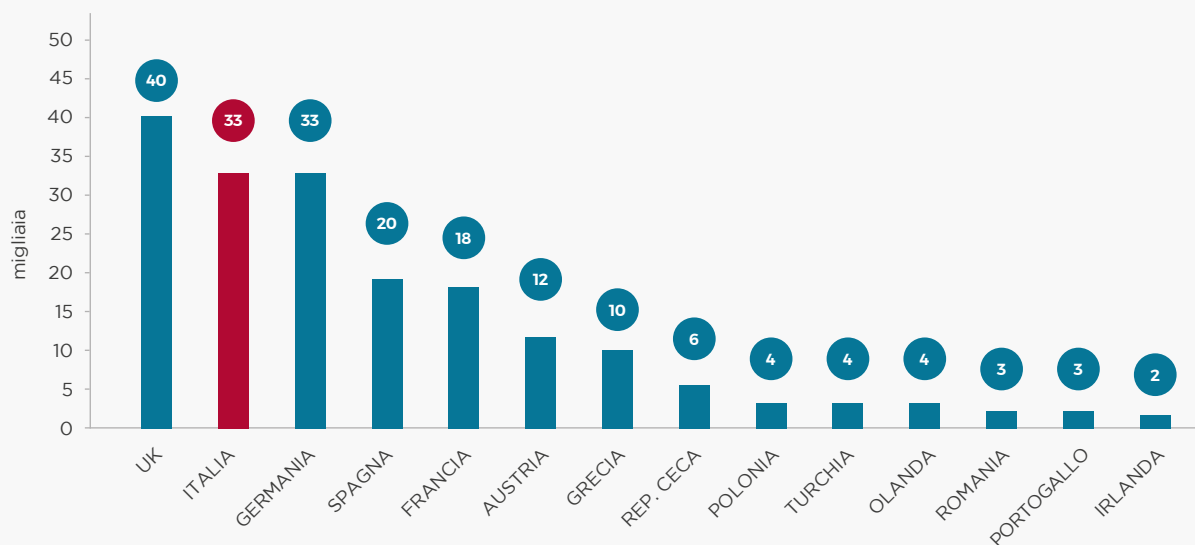
Il **numero di camere** negli esercizi alberghieri nel 2017 è stato pari a **1.086.910**, in calo dello **0,4% rispetto al 2016**. Guardando la serie storica si evince come il numero di camere sia aumentato sensibilmente tra il 2007 e il 2011, per poi diminuire tra il 2012 e il 2013 e crescere nuovamente, seppure in maniera più lieve, nel 2014 e 2015. Nel 2016 si è registrata sostanziale stabilità, seguita nel 2017 da un nuovo calo.



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

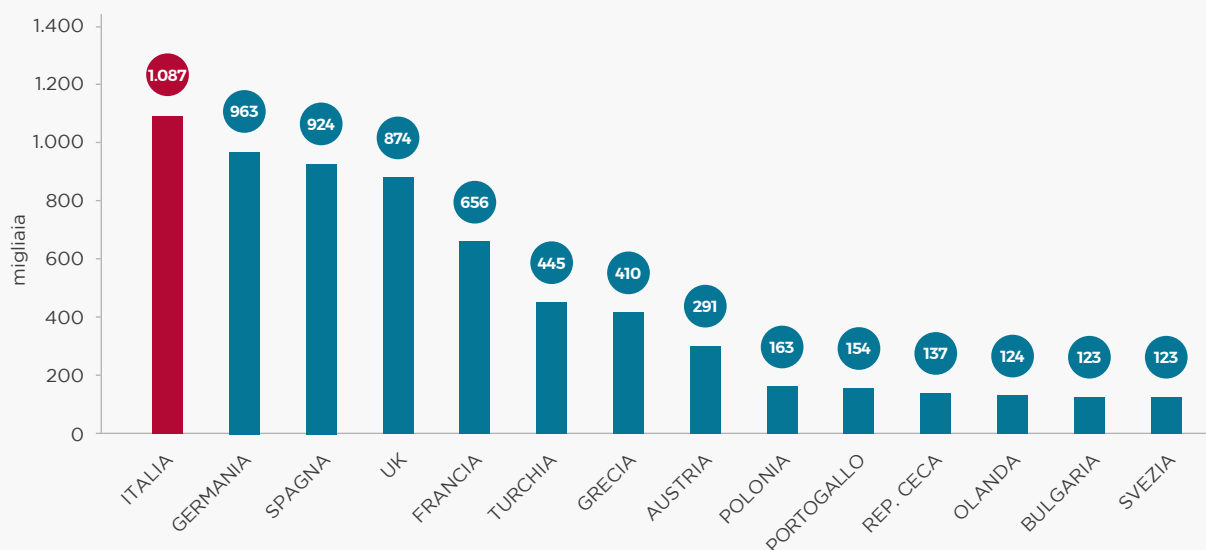


* dati UK, Irlanda e Francia riferiti al 2016.
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat

L'Italia è stata, nel 2017, 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 è posizionata invece al **1° posto**, seguita da Germania e Spagna.

Numero camere negli esercizi alberghieri - Italia nel contesto europeo



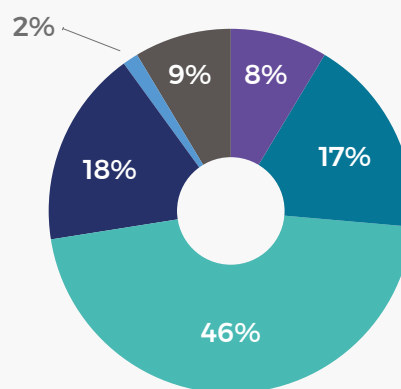
* dati UK, Francia e Irlanda riferiti al 2016.
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat

DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER CATEGORIA

La distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia vede, nel 2017, 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 **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 3% del totale dei posti letto e una media di 72 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 (+58% in dieci anni)** e degli alberghi a 4 stelle (+26%), seguiti dalle residenze turistico - alberghiere (+12%). Complessivamente stabili gli alberghi a **3 stelle (+1%)**, mentre sono risultati in **calo** gli alberghi a **1 stella (-35%)** e **2 stelle (-20%)**.

Numero esercizi alberghieri per anno e categoria



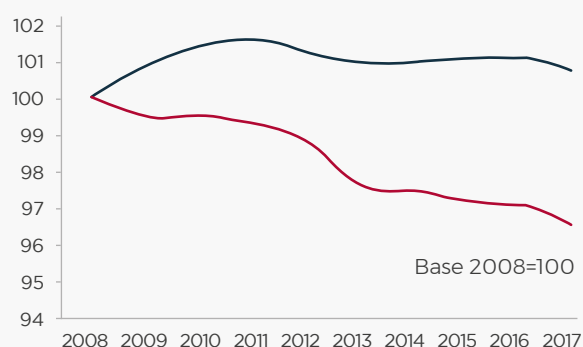
■ Alberghi 1 stella
 ■ Alberghi 2 stelle
 ■ Alberghi 3 stelle
 ■ Alberghi 4 stelle
 ■ Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso
 ■ Residenze turistico alberghiere

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**.

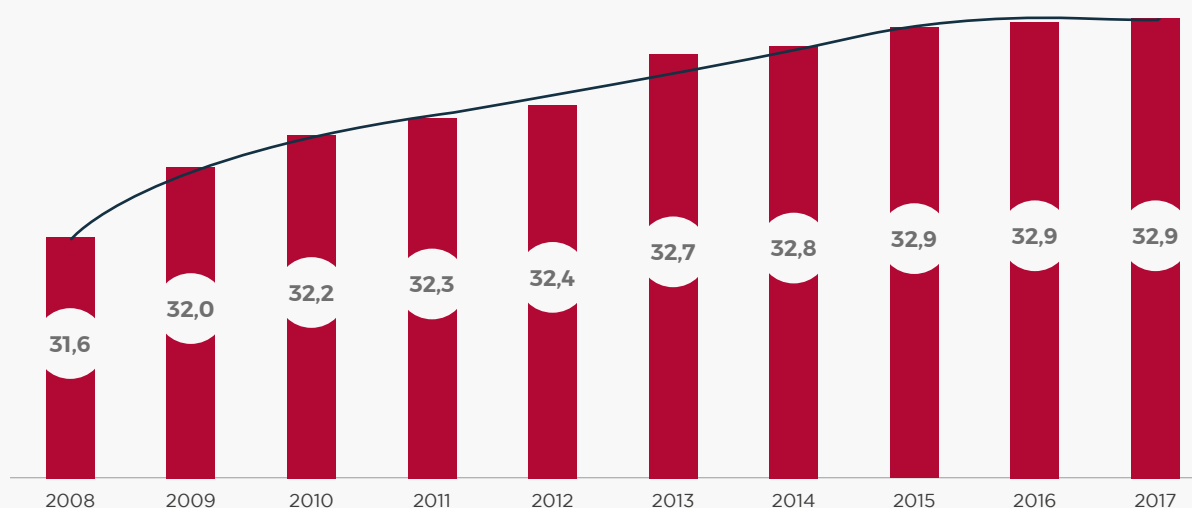
Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri



■ Camere ■ N. Esercizi

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Rapporto n° camere / esercizi alberghieri



■ Camere ■ N. Esercizi

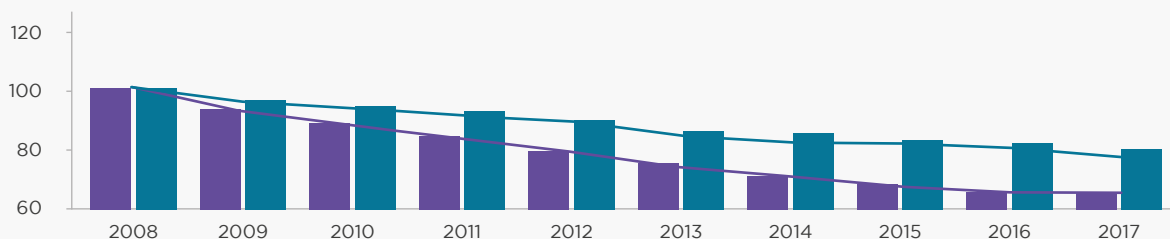
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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 +36% per gli alberghi a 5 stelle e +21% 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

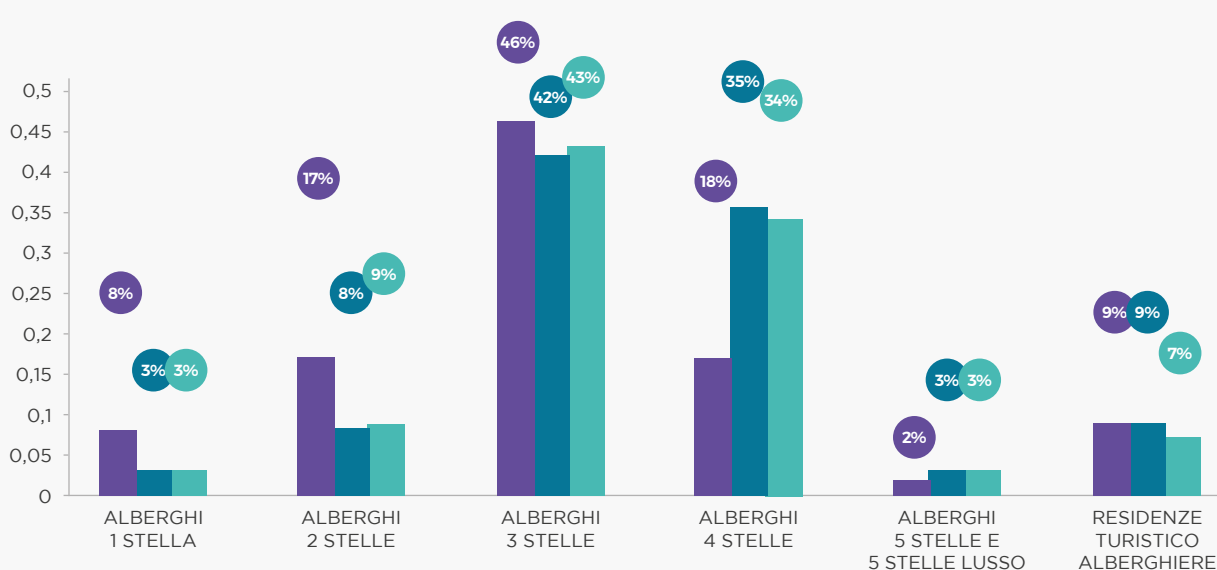


- N. alberghi 1 stella ■ N. alberghi 2 stelle ■ Camere alberghi 1 stella ■ Camere alberghi 2 stelle
- N. alberghi 4 stelle ■ N. alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso ■ Camere alberghi 4 stelle ■ Camere alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso

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



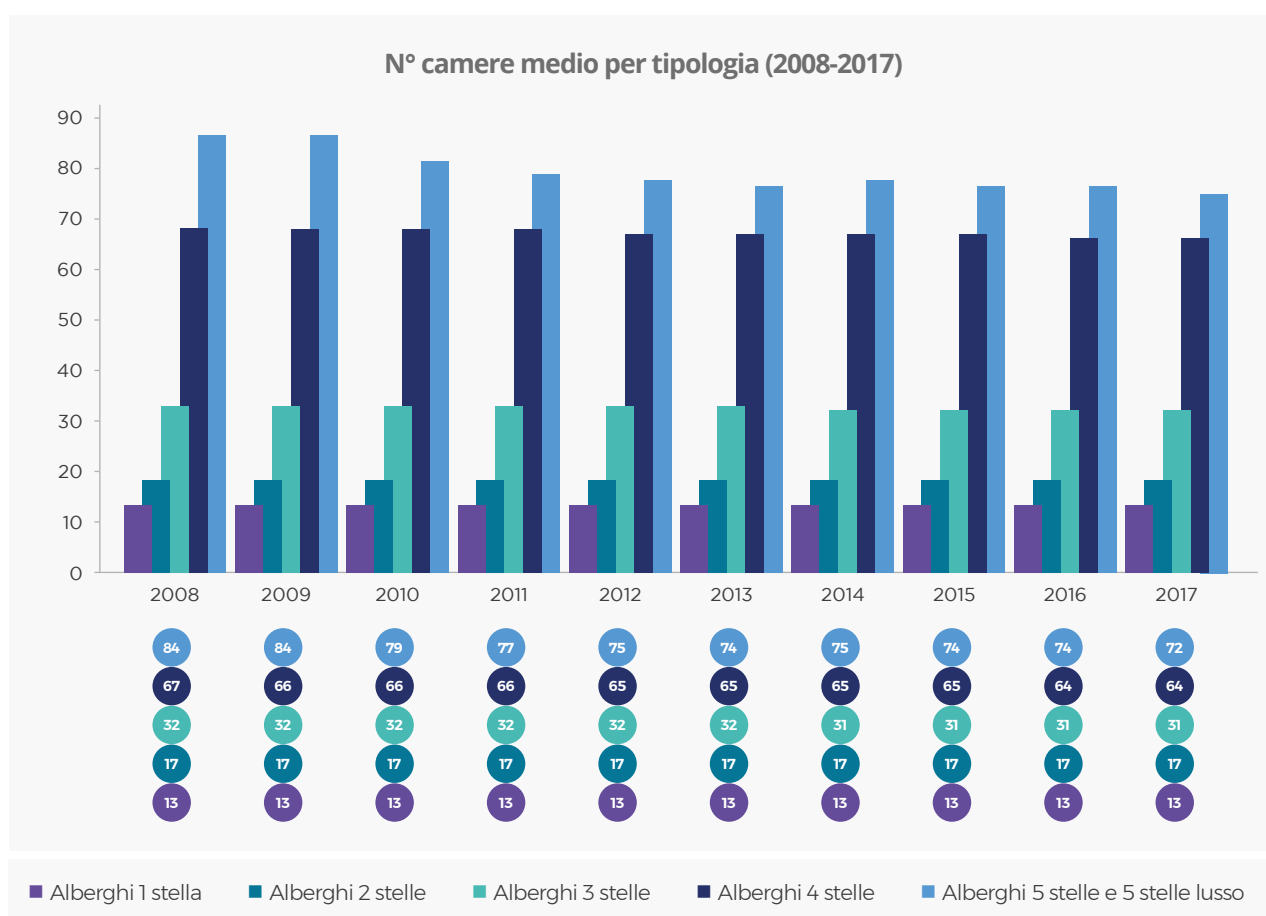
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

- Numero di esercizi ■ Posti letto ■ Camere

TIPOLOGIA ESERCIZIO	VARIAZ. 2017/2008	
	N° ESERCIZI	N° CAMERE
★	-35%	-36%
★★	-20%	-23%
★★★	1%	-5%
★★★★	26%	21%
★★★★★ e lusso	58%	36%
residenze turistico alberghiere	12%	3%

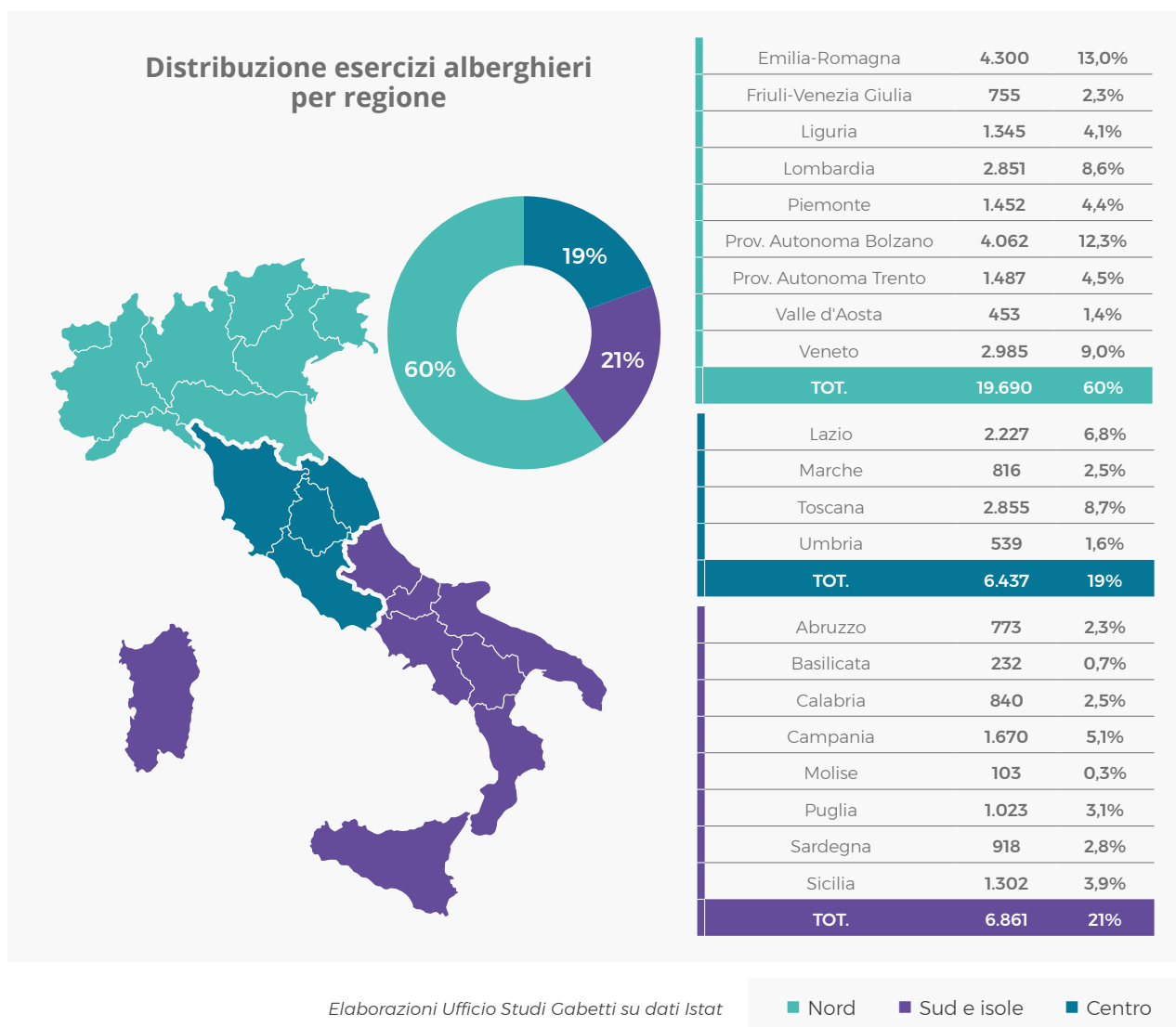
Dall'analisi del **numero di camere medio per tipologia**, emerge come dal 2008 si sia registrata una **sostanziale stabilità** per tutte le tipologie di esercizi alberghieri, ad **esclusione** del segmento **5 stelle e 5 stelle lusso**.

In particolare, per le strutture ad una stella, il numero medio di camere dal 2008 al 2017 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 **72**, 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



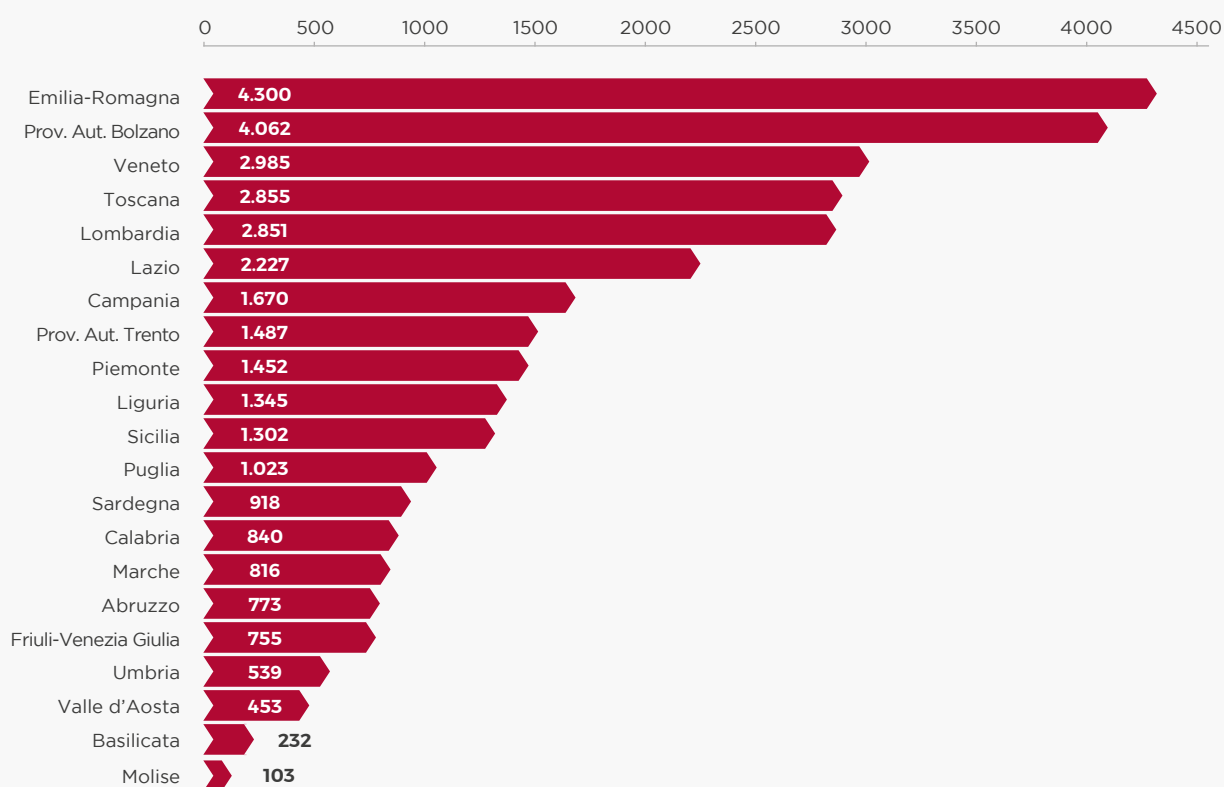
Analizzando la distribuzione degli **esercizi alberghieri** per area geografica, emerge come nel 2017 il **60%** sia concentrato nel **Nord Italia**, seguito dal **Sud e Isole (21%)** e dal **Centro (19%)**.

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 5.549 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%** del totale italiano, con un volume di 4.300 esercizi e il primato di posti letto (circa 289 mila).

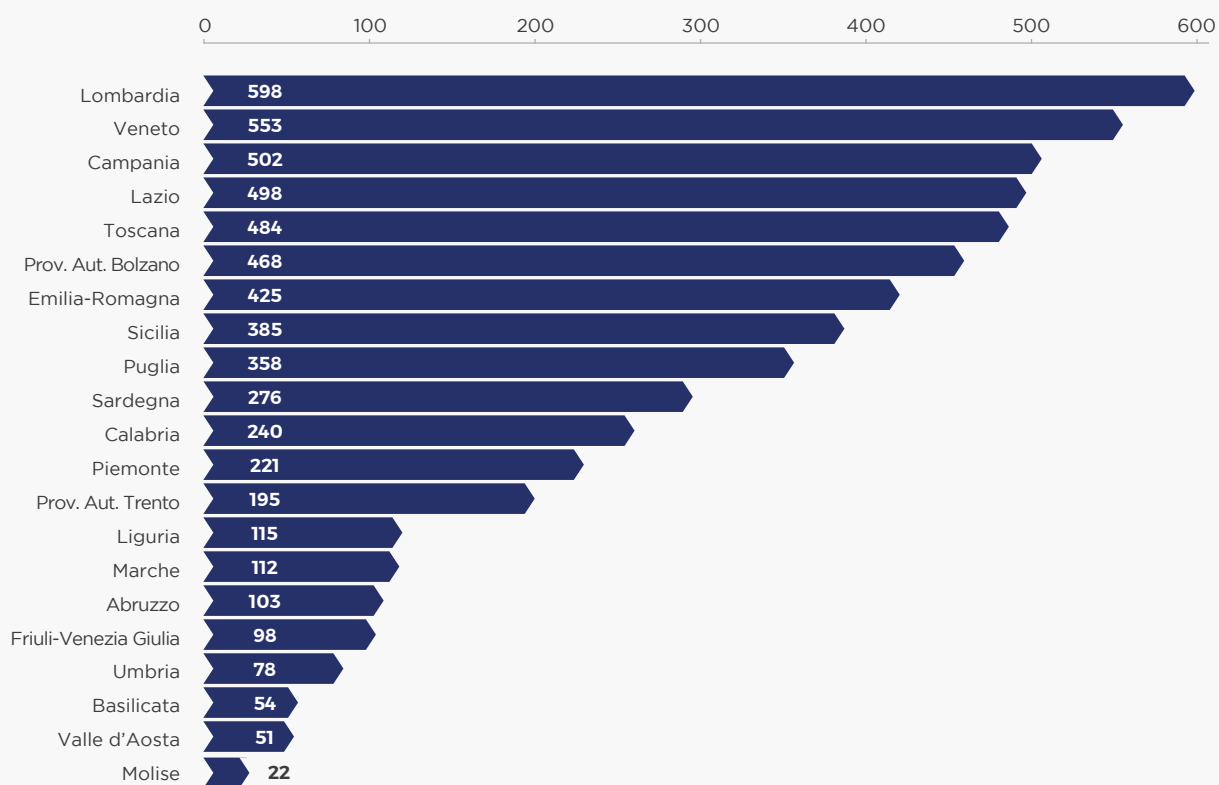
Il Veneto si attesta su un volume totale di esercizi intorno alle 2.985 unità, la Lombardia intorno alle 2.851 unità, mentre la Toscana (2.855 unità) e la Campania (1.670 unità) confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud.

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 598 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Lazio. Considerando invece la **categoria 5 stelle il primato spetta alla Toscana (68 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 (402 esercizi)**, seguito dall'**Emilia Romagna** e dalla **Lombardia**, per numero di **strutture a due stelle (1.118 esercizi)** e **tre stelle (2.417 esercizi)**.

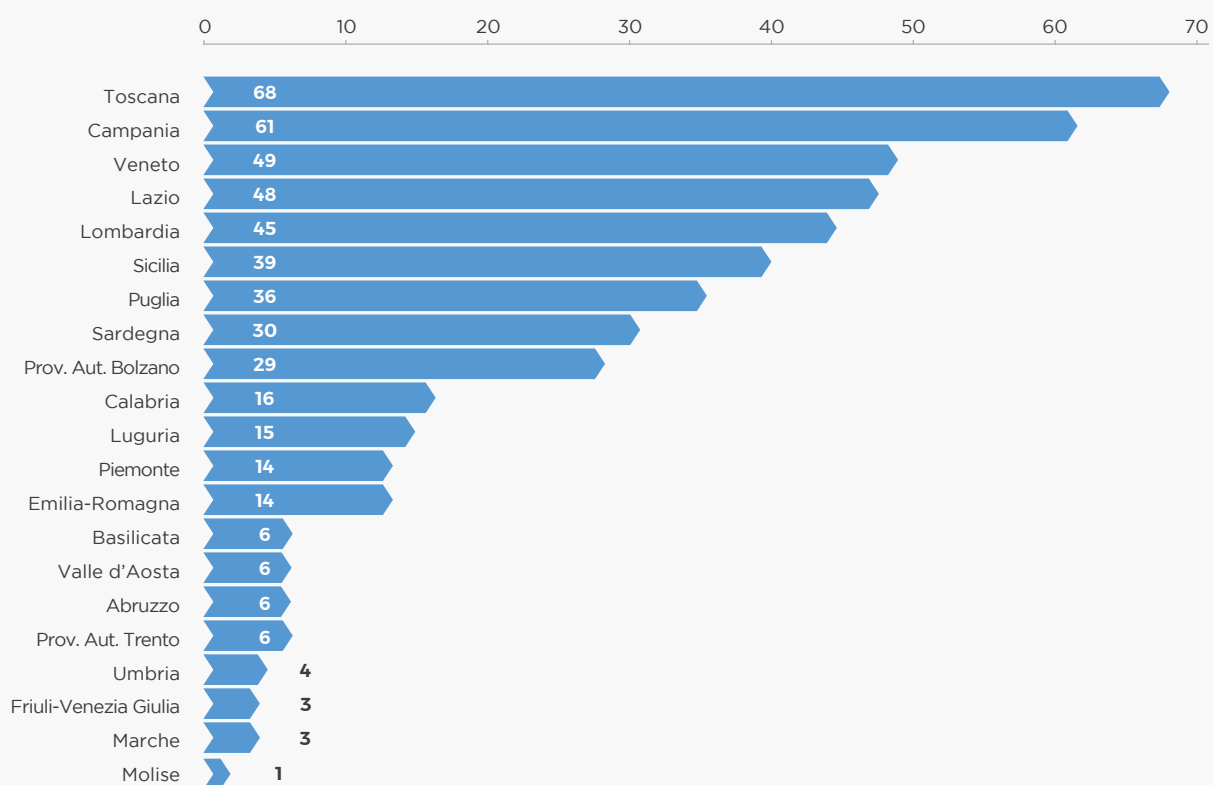
Classifica regioni per n° esercizi alberghieri



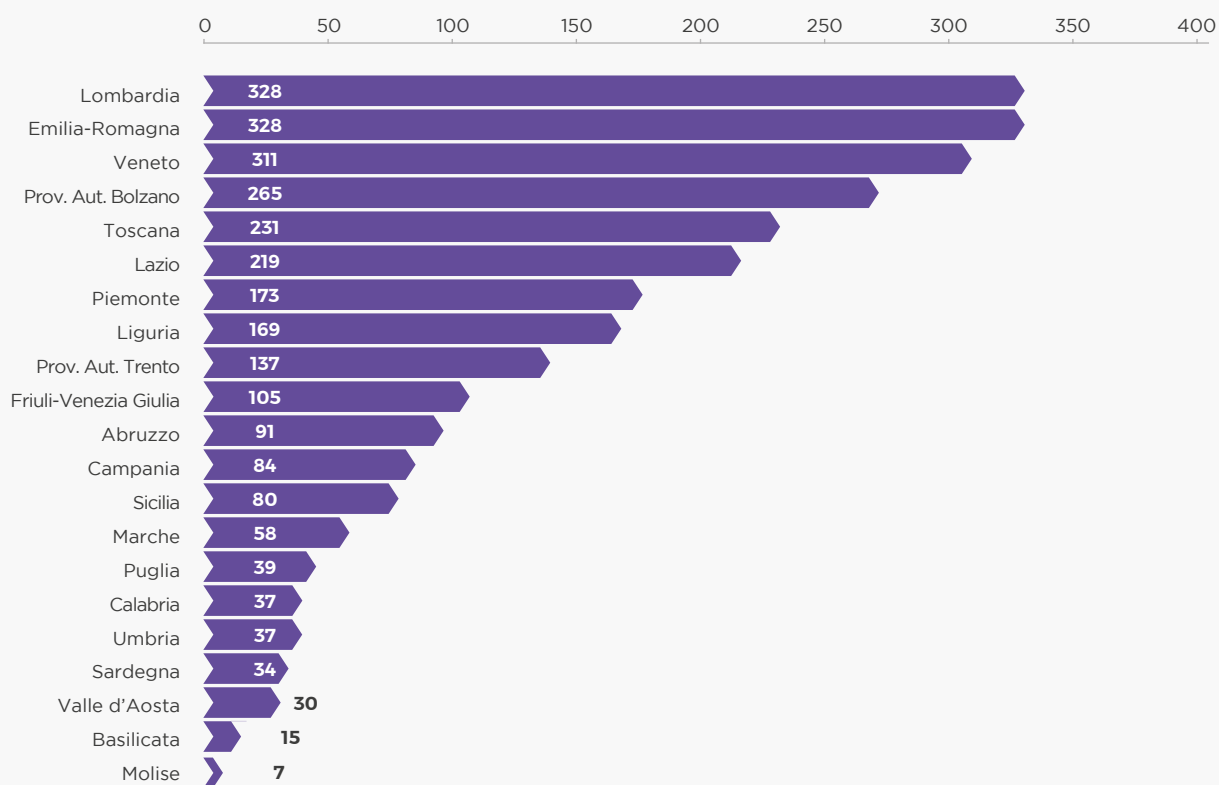
Classifica regioni per n° esercizi (4 stelle)



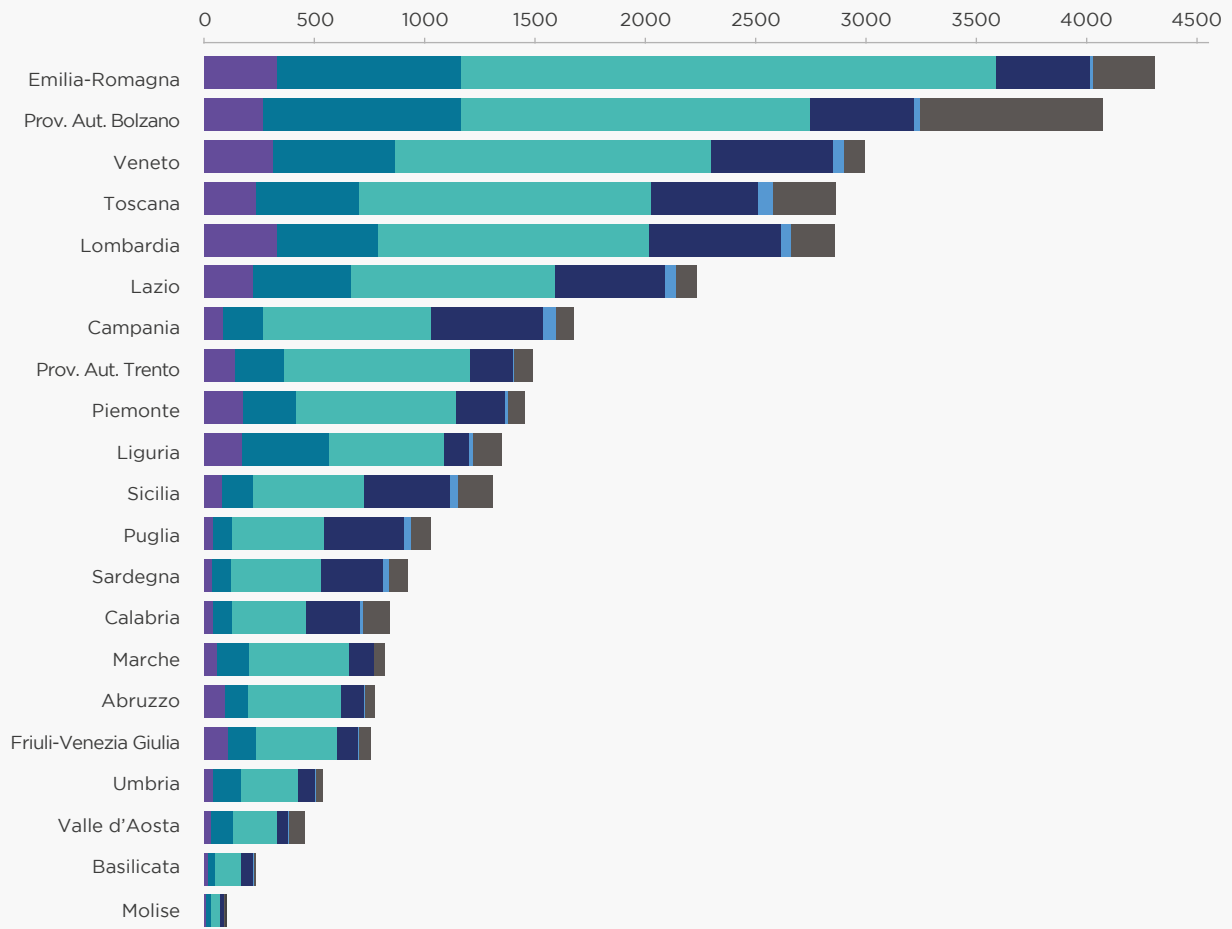
Classifica regioni per n° esercizi (5 stelle)



Classifica regioni per n° esercizi (1 stella)



Distribuzione per categoria di esercizi alberghieri

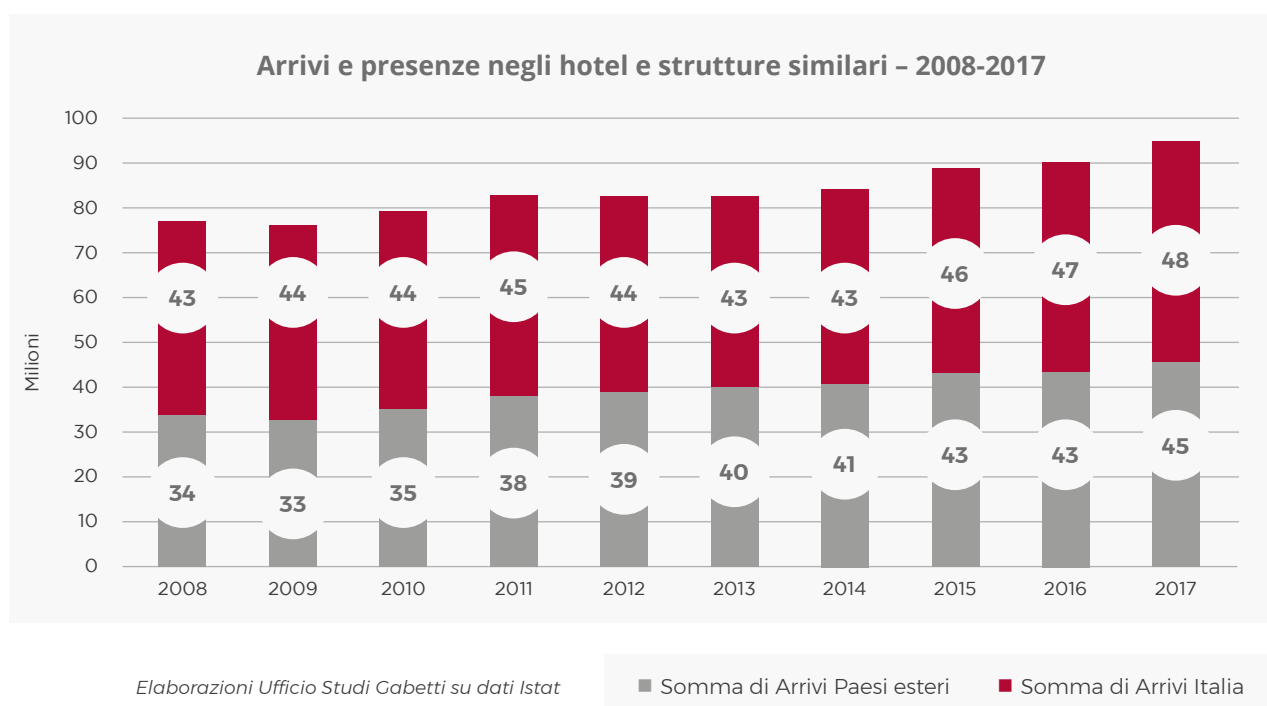
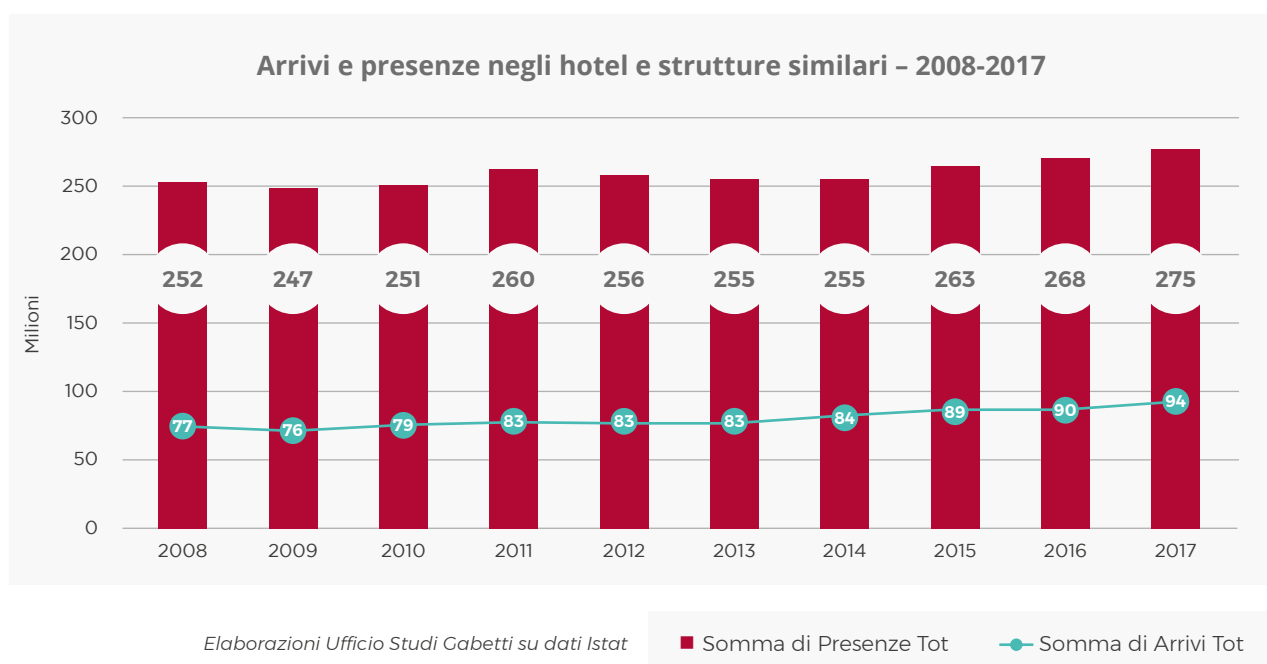


■ Alberghi 1 stella
 ■ Alberghi 2 stelle
 ■ Alberghi 3 stelle
 ■ Alberghi 4 stelle
 ■ Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso
 ■ Residenze turistico alberghiere

Elaborazioni Ufficio Studi Cabetti su dati Istat

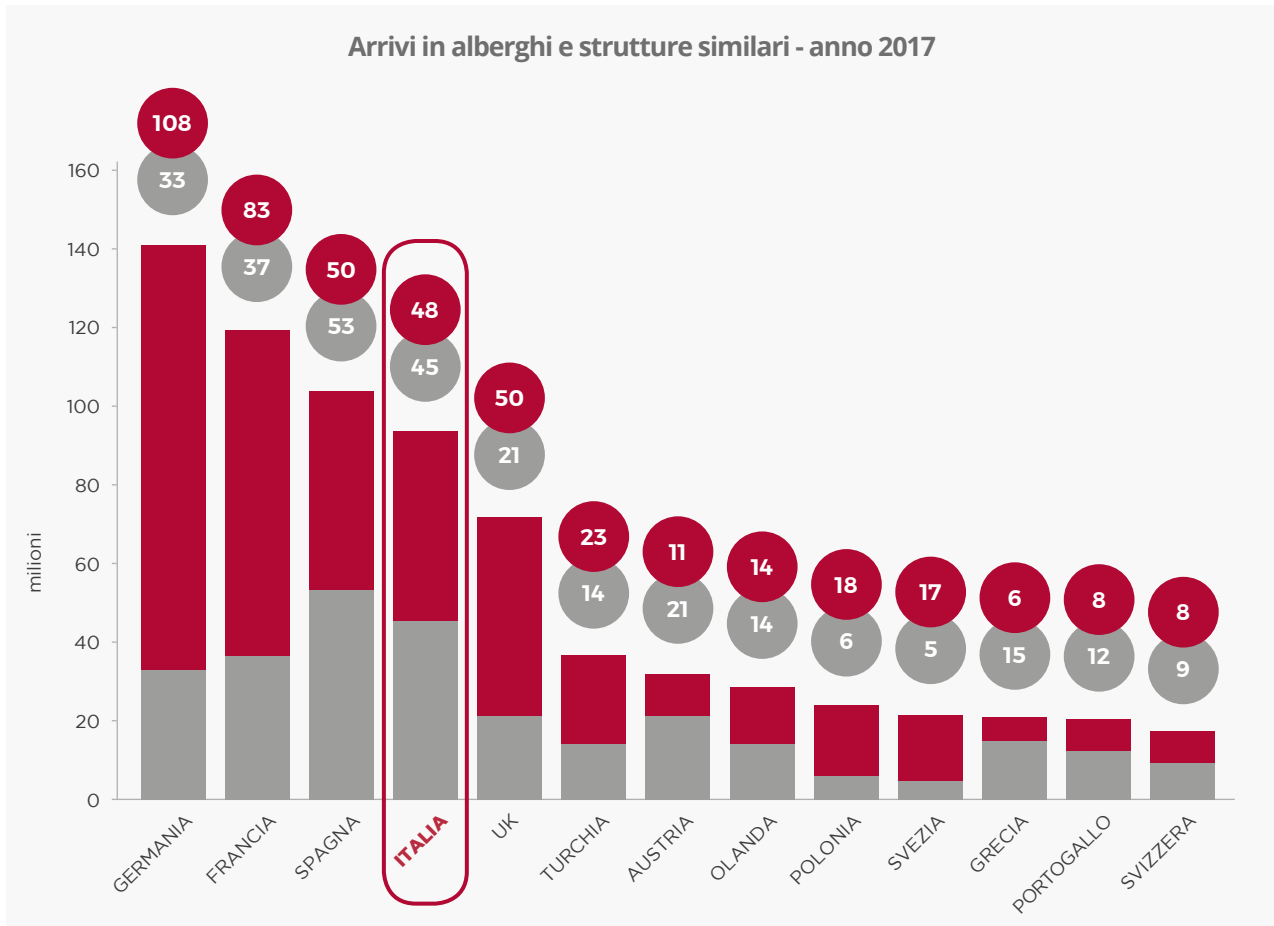
ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL

In Italia, nel **2017**, si sono registrati **93,8 Mln di arrivi** in hotel e sistemazioni simili (come somma di residenti sia in Italia che all'estero), **+3,9%** rispetto al 2016 (90,3 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, e seguita nel 2017 da un nuovo incremento.



Dal 2008 gli arrivi internazionali nelle strutture alberghiere italiane (+34,7%) sono cresciuti maggiormente rispetto a quelli domestici (+11,3%). Nel 2017 si sono registrati **45 Mln** di arrivi da parte di residenti esteri e **48 Mln** da parte di residenti in Italia.

Da un punto di vista europeo, l'Italia è stata, nel 2017, il **4° paese** in termini di **arrivi** in hotel e strutture similari, dopo Germania, Francia e Spagna.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat (dati UK, Turchia e Svizzera riferiti al 2016).

■ Residenti ■ Non residenti

OCCUPAZIONE POSTI LETTO E CAMERE

Secondo i dati AICA, nei primi tre trimestri degli 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 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.

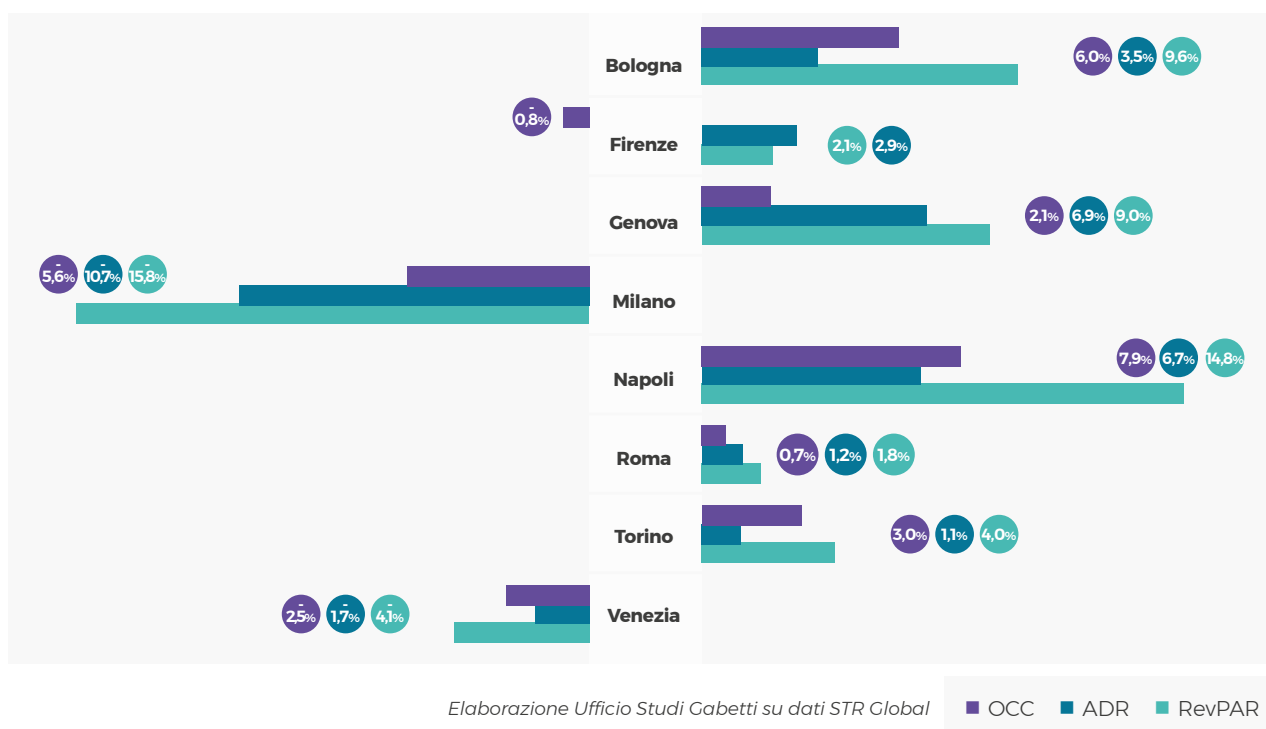
Come **ricavo medio per camera occupata** troviamo in testa **Venezia**, con **335,7 €** (222,9 € per camera disponibile) e **Firenze** con **162,6 €** (120 € per camera disponibile).

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 di Pregio



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. 2019



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Valentina Piuma

vpiuma@gabetti.it

Chiara Grandino

Analista

cgrandino@gabetti.it

Roberta Giusto

Analista Junior

rgiusto@gabetti.it

