



Q4 2021

REPORT ALBERGHI





Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

REPORT IN SINTESI	5
HIGHLIGHTS	6
IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI	8
ITALIA, NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) IMMOBILI ALBERGHIERI	12
L'OFFERTA RICETTIVA ITALIANA	15
GLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA	17
ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL	26
EVOLUZIONI IN ATTO NEGLI ALBERGHI ITALIANI	28
DEFINIZIONI	29



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

REPORT IN SINTESI

Il **2021** ha visto per il **settore immobiliare alberghiero** investimenti in crescita rispetto al 2020, a quota **1,25 miliardi di euro**, pari al **14% del totale investito** in Italia (circa 9,2 miliardi di euro). La prevalenza degli investimenti si è concentrata sui singoli asset a uso alberghiero. La quota principale del capitale investito ha riguardato un portafoglio di un investitore spagnolo di oltre 200 milioni e operazioni registrate a Venezia, in particolare l'acquisto di due importanti hotel, Baglioni Luna Hotel e Palazzo Bonvecchiati, entrambi del valore di 100 milioni di euro. Nel 2021 si conferma la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta, principalmente 4 e 5 stelle, ma in particolare è emerso un maggiore interesse per i **resort**. Le operazioni in questo comparto hanno interessato tutto il territorio nazionale con una prevalenza nelle località di mare.

I **capitali investiti sono stati in prevalenza di stranieri** e hanno rappresentato il **59% del totale**, in linea con la tendenza in atto: nel 2020 avevano costituito l'85% e nel 2019 il 77,3%. A livello territoriale, escludendo i portafogli di immobili di cui non è noto il valore del singolo asset, le province maggiormente interessate da compravendite sono state Roma (20,5%), Venezia (19,5%) e Belluno (12%).

Nonostante un 2020 difficile per il settore dell'hospitality, i primi 10 mesi del 2021 segnano una ripresa dei movimenti nel comparto hotel, con valori in rialzo sia degli arrivi (+18,5% rispetto allo stesso periodo del 2020) che delle **presenze** che sono cresciute del +23,5%. Dati positivi che hanno mostrato la resilienza del settore anche grazie alla campagna vaccinale che ha permesso una graduale ripresa degli spostamenti.

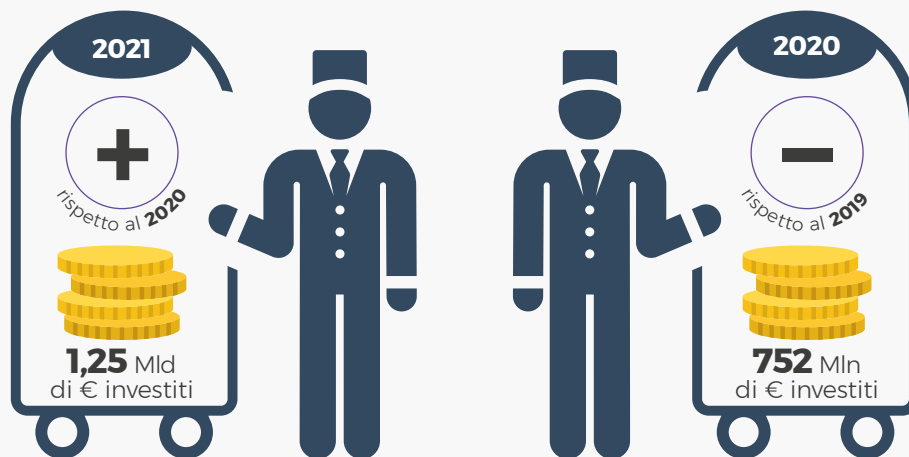
HIGHLIGHTS

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

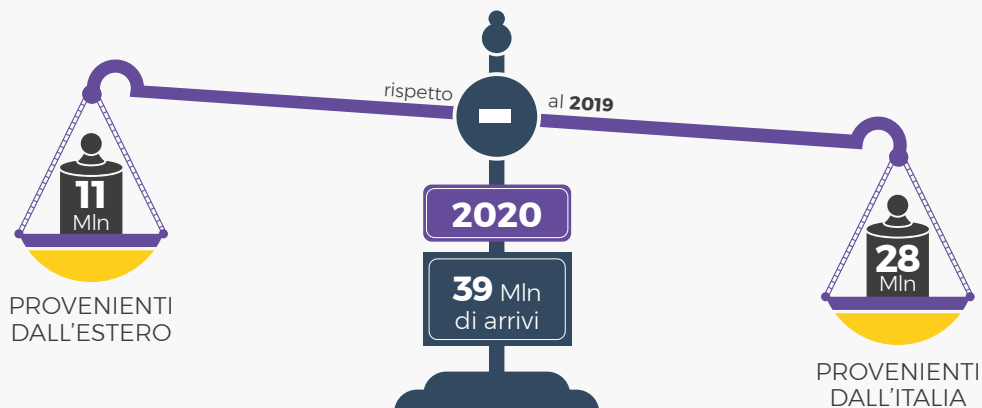
In particolare, il report monitora l'andamento degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero e della ricettività, oltre al numero

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.

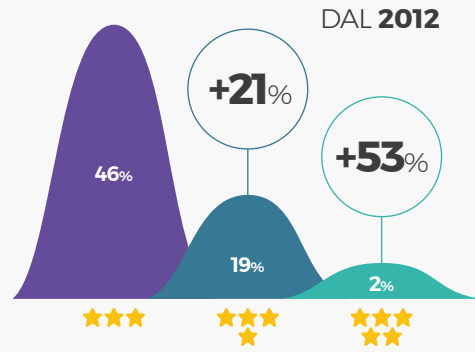
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL COMPARTO ALBERGHIERO



ATTRATTIVITÀ DELLE STRUTTURE RICETTIVE



OFFERTA ALBERGHIERA IN ITALIA*



1,1 Mln di camere

2,2 Mln di posti letto



L'ITALIA IN EUROPA



1° paese per numero di camere nel 2021



1° paese per pernottamenti nelle strutture extra alberghiere



2° paese per pernottamenti di clienti stranieri



**Ultimi dati ISTAT ufficiali disponibili aggiornati al 31-12-2020*

IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI

Nel 2021 sono stati investiti circa 1,25 miliardi di euro nel comparto immobiliare alberghiero “corporate”, pari al 14% del totale investito, un risultato in crescita rispetto al 2020, anno in cui questa asset class ha patito le restrizioni legate all'emergenza Covid. In particolare le transazioni principali hanno riguardato un portafoglio di 13 asset per un valore di oltre 200 milioni di euro, due hotel a Venezia e uno a Roma.

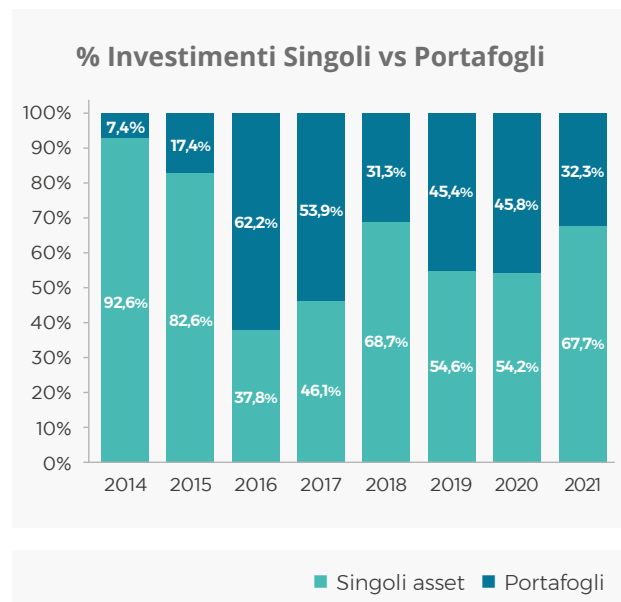
Storicamente dai 594 milioni di Euro registrati nel 2014, si era superato per la prima volta il miliardo di Euro nel 2016 (11,6% del totale) con una ulteriore crescita nel 2017, per poi consolidare nel 2019, anno di investimenti record sul settore.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel 2021 la **prevalenza** degli investimenti si è concentrata prevalentemente su **singoli asset** ad uso alberghiero, rappresentando il 58% del totale. A livello annuale, nel 2020, le transazioni di portafogli alberghieri hanno rappresentato il 45,8% del totale, sostanzialmente in linea con lo stesso rapporto del 2019. Questi ultimi nel passato avevano avuto un andamento molto altalenante dovuto alla scarsa concentrazione dell'offerta in ambito nazionale passando dal minimo di 44 milioni di Euro nel 2015 ai 666 milioni nel 2016 per poi scendere nel 2017 a 643 milioni di Euro e nel 2018 a 225 milioni di Euro per poi esplodere nel 2019 con 1,5 miliardi di Euro pari al 45,4% del totale.

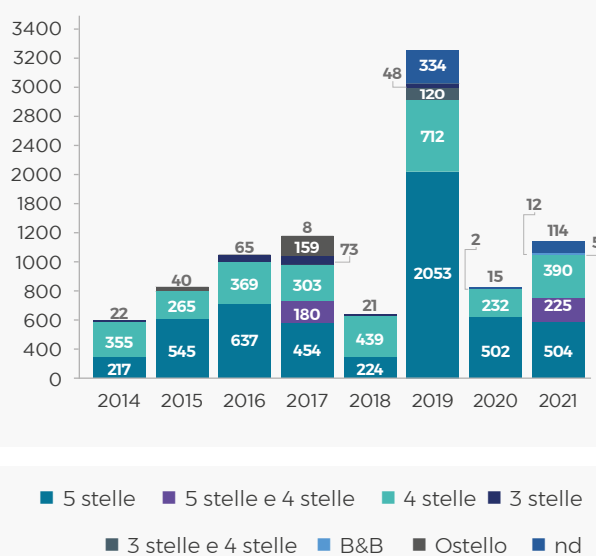
Nel 2021 e in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno, si segnala un maggiore interesse di **resort**, sia come single asset che all'interno di portafogli. Le operazioni in questo comparto hanno interessato tutto il territorio nazionale, con una prevalenza nelle località di mare ma importanti operazioni sono state chiuse anche in località di lago e montagna.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Le transazioni nel 2021 confermano la **preferenza** degli investitori per le strutture alberghiere di **fascia alta, 4 e 5 stelle** indipendenti, che spesso vengono acquisite per essere ristrutturate, riposizionate, magari affittate ad operatori specializzati di caratura internazionale per poi essere rivendute nel giro di 4/5 anni. Una tendenza già manifestatasi in passato, soprattutto nel 2019 anno in cui le strutture **alberghiere di 4 e 5 stelle** avevano rappresentato la quasi totalità delle transazioni e del capitale investito (**88% del totale**). Negli ultimi tempi però è cresciuto anche l'interesse da parte di gruppi internazionali orientati ad una domanda meno esigente e più orientata verso alberghi di categoria inferiore purché localizzati in posizioni strategiche, che sono sempre oggetto di riqualificazione. In questo contesto è un esempio B&B Hotels nell'ambito delle strutture di fascia media (tre stelle o mid-scale/economy secondo la terminologia internazionale).

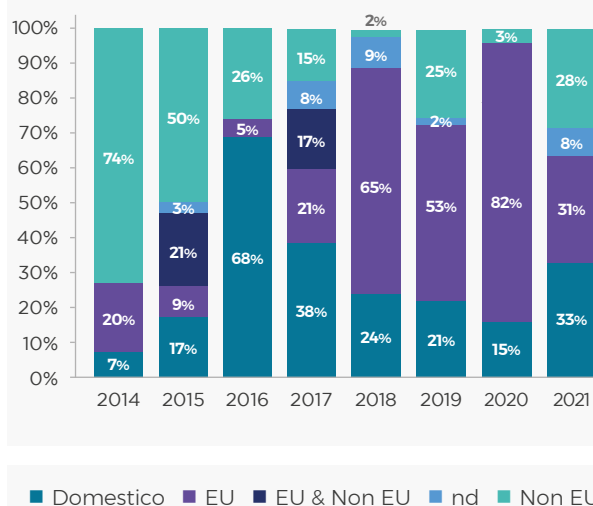
Investimenti per tipologia (Mln di €)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel **2021** i capitali investiti sono stati in **prevalenza di investitori stranieri**, che hanno rappresentato il **59%** del totale confermando la tendenza in atto; infatti anche nel 2020 avevano costituito l'85% e nel 2019 avevano costituito la maggioranza (77,3%).

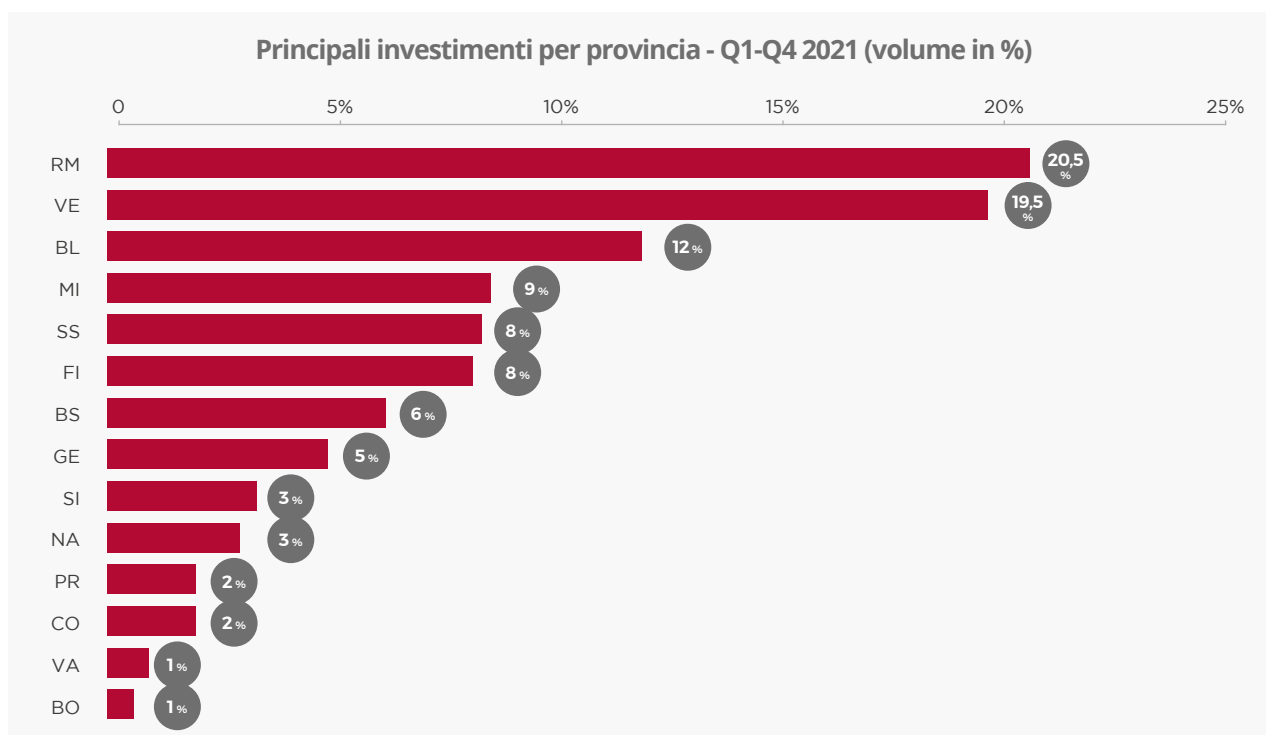
Provenienza capitale investito



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

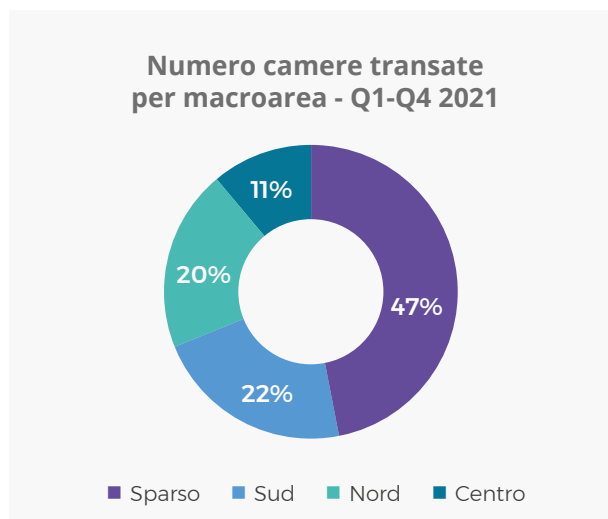
Nel **2021** la quota principale del capitale investito va attribuito alla provincia di **Roma (20,5%)**. Seguono **Venezia (19,5%)** a seguito dell'acquisto di due hotel, **Baglioni Luna Hotel** e **Palazzo Bonvecchiati**, entrambi del valore di 100 milioni di euro, **Belluno(12%)**, **Milano (9%)**, **Sassari e Firenze (8%)**, **Brescia (6%)** ed infine **Genova, Siena, Napoli, Parma, Como, Varese e Bologna** tutti sotto il 5% del totale. Si segnala che non è stato conteggiato il protafoglio acquisito da Azora poiché non è noto l'investimento effettuato per singolo asset.

Nel **2020** le compravendite sono state piuttosto distribuite su tutto il territorio nazionale, se si fa eccezione per la provincia di **Venezia**, che ha rappresentato la quota principale del capitale investito, **dovuto al passaggio di mano dell'Hotel Bauer per una cifra record di circa 250 milioni di Euro (51% del totale del periodo)**; Venezia a parte, è stata **Roma (29%)** la leader seguita da **Firenze (10%)**, **Napoli, Belluno, Padova, Torino e L'Aquila** hanno occupato ciascuna un volume sotto il 5% rispetto al totale investito.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

Nel **2021** sono state transate un totale di **9.042 camere**, di cui il 47% nel Nord Italia, il 22% al Sud, l'11% al Centro e il 20% sparso sul territorio nazionale. A livello regionale è la Sicilia che ha visto il maggior numero di camere passate di mano (il 10,8% per un totale di 981 camere) seguita dalla Sardegna con il 10,5%. A livello annuale, nel **2020** erano state **1.594** le camere transate mentre nel **2019**, anno record per gli investimenti hotel, erano state oltre 7.000, di cui il 60% nel Nord Italia, il 23% al Centro e il 17% al Sud.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

N° Camere Transate per regione 2021



VENETO	667
LOMBARDIA	905
LIGURIA	105
EMILIA ROMAGNA	149
Totale	1.826

LAZIO	235
TOSCANA	789
Totale	1.024

CAMPANIA	65
SICILIA	981
SARDEGNA	946
Totale	1.992

SPARSO	4.200
Totale	4.200

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

■ Nord
■ Sud e isole
■ Centro
■ Sparsa

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel 2021:

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Portafoglio hotel Azora	Sparsa sul territorio nazionale	4.200	4-5	oltre i 200	Azora	Bluserena	EU
Baglioni Hotel Luna	Venezia	91	5	100	Reuben Brothers	Baglioni Hotels	EU
Complesso Bonvecchiati	Venezia	191	4	100	ECE Real Estate Partners	n.d.	EU
Grand Hotel Savoia e Radisson Savoia Palace	Cortina D'Ampezzo	177	4-5	70	n.d.	Aquileia Capital Services	n.d.
Four Points by Sheraton Milan	Milano	239	4	60	Castello SGR	Aina Hospitality	Domestico
Lefay Garda Lake	Gargnano	93	5	59	CDP - Cassa Depositi e Prestiti	Famiglia Leali	Domestico

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). In questo caso si segnala che le transazioni di strutture alberghiere oggetto di frazionamento, ovvero divisione in più parti dell'unità immobiliare originaria, sono conteggiate per un numero pari alle unità risultanti a seguito del frazionamento.

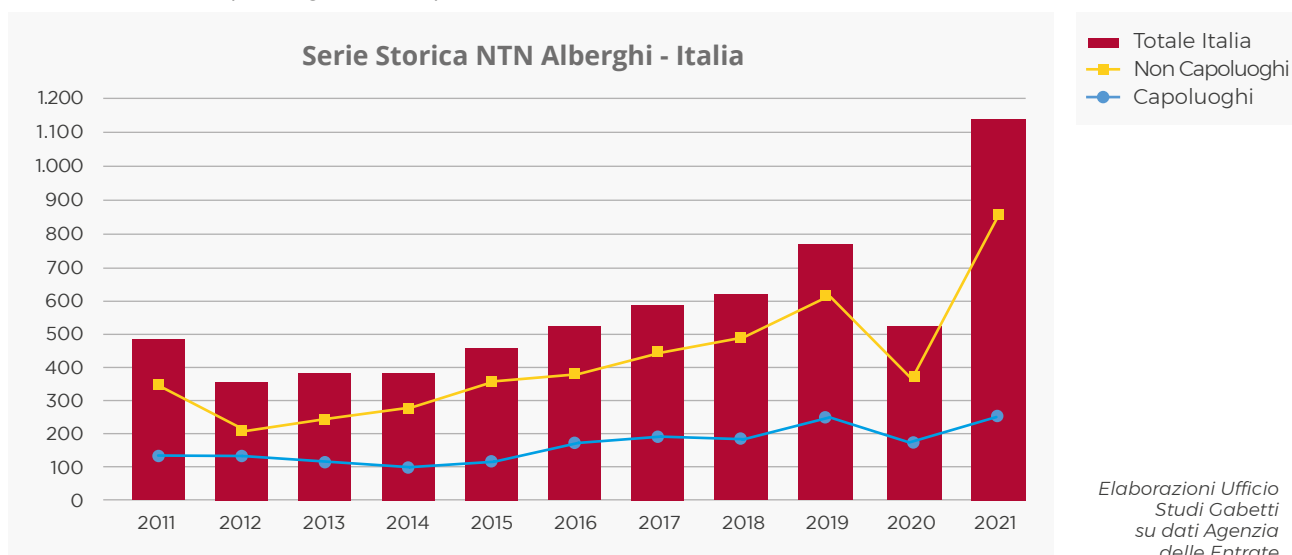
NTN Alberghi											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totale Italia	490	360	388	388	464	529	595	628	785	536	1.138
Capoluoghi	136	119	117	89	103	152	165	161	214	158	262
Non Capoluoghi	354	241	271	298	361	378	430	467	571	377	876
Variatz. Italia		-26,5%	7,7%	0,0%	19,6%	14,1%	12,4%	5,6%	25,0%	-31,8%	112,4%
Variatz. Capoluoghi		-12,9%	-1,6%	-23,5%	14,8%	47,8%	8,9%	-2,4%	32,9%	-25,9%	65,3%
Variatz. Non Capoluoghi		-31,8%	12,2%	10,2%	21,1%	4,5%	13,8%	8,6%	22,2%	-33,9%	132,2%

La serie storica delle transazioni immobiliari alberghiere dal 2011 al 2021 mostra un graduale aumento del numero di transazioni a partire dal 2012, ad eccezione del 2020 anno che ha subito gli impatti della pandemia Covid-19. Il picco massimo del periodo analizzato si registra nel 2021 a quota 1.138, in forte crescita rispetto agli anni precedenti. Una crescita del volume delle transazioni che segna una ripresa del settore alberghiero a livello nazionale.

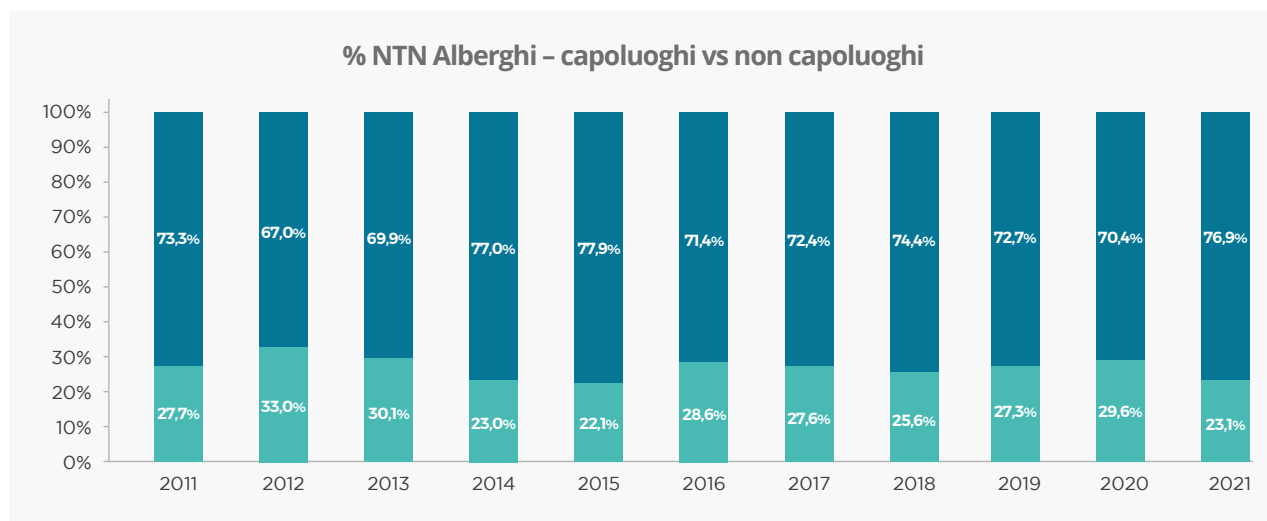
ITALIA, NTN IMMOBILI ALBERGHIERI - CONFRONTO CITTÀ CAPOLUOGO VS NON CITTÀ CAPOLUOGO

Nel confronto tra i dati relativi alle transazioni rilevate nelle città capoluogo di Provincia ed in quelle non capoluogo, emerge un andamento caratterizzato da variazioni meno sensibili per le città capoluogo, a fronte di un numero complessivo di transazioni inferiore.

Nel 2021, ad eccezione dell'anno precedente segnato dalla pandemia, continua nel suo trend di crescita del numero di transazioni sia nelle città non capoluogo (+132% per un totale di 876 NTN), che nelle città capoluogo (+65% per un totale di 262 NTN).



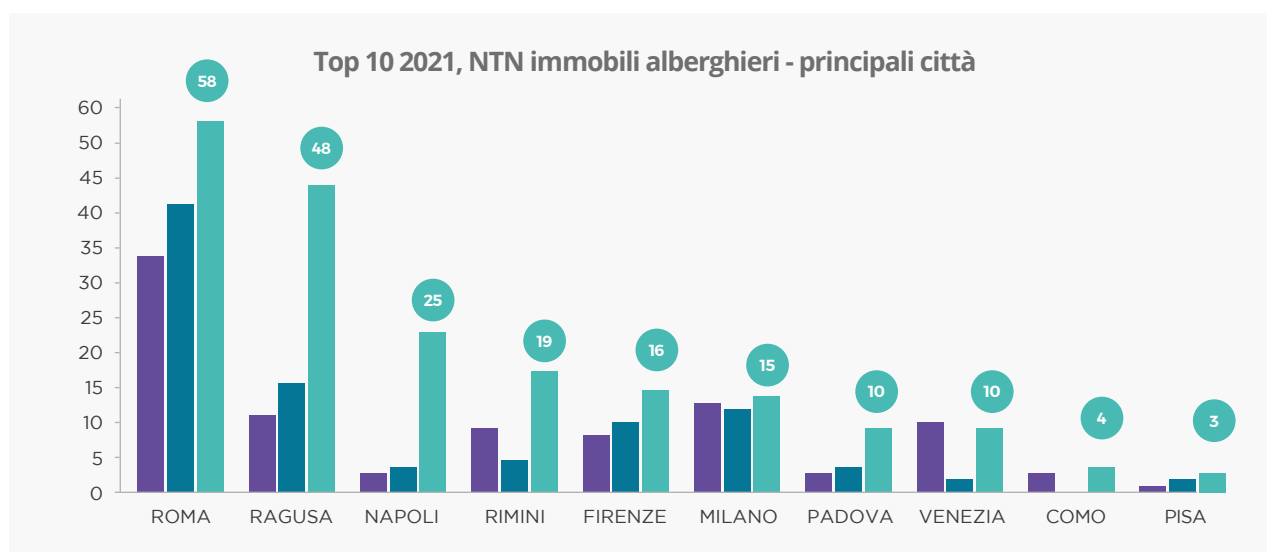
Ad esclusione del 2020, periodo di crisi per il settore, le città non capoluogo sono state le prime a registrare variazioni positive fin dal 2013, mentre le città capoluogo hanno registrato performance significative solo nel periodo compreso tra il 2015 e il 2021, con una leggera flessione negativa del 2018.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ Non Capoluoghi ■ Capoluoghi

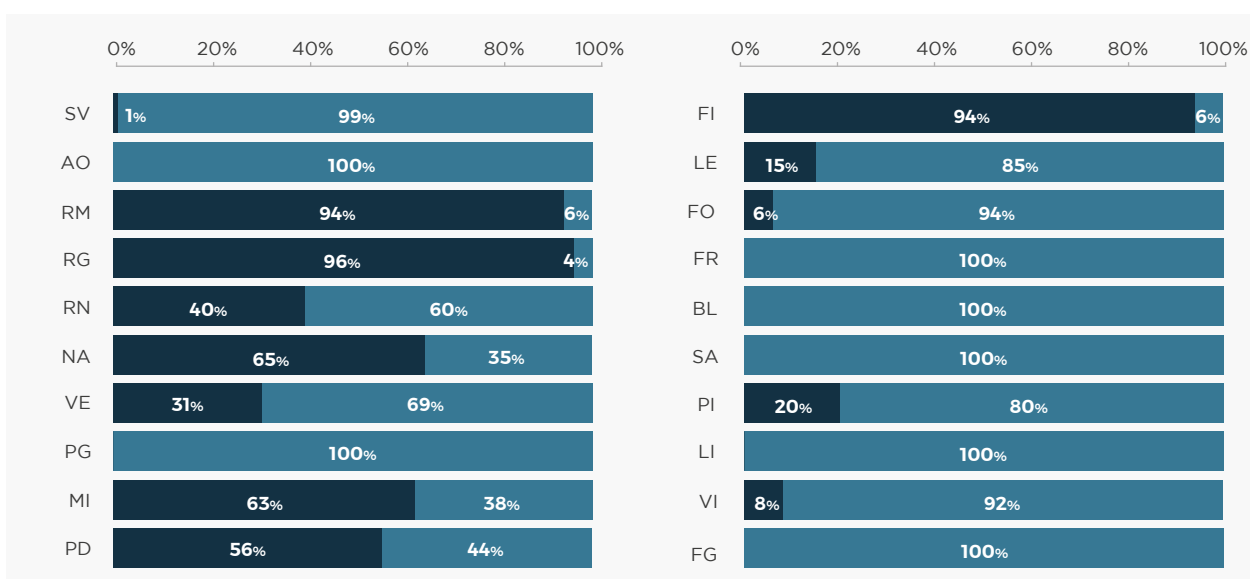
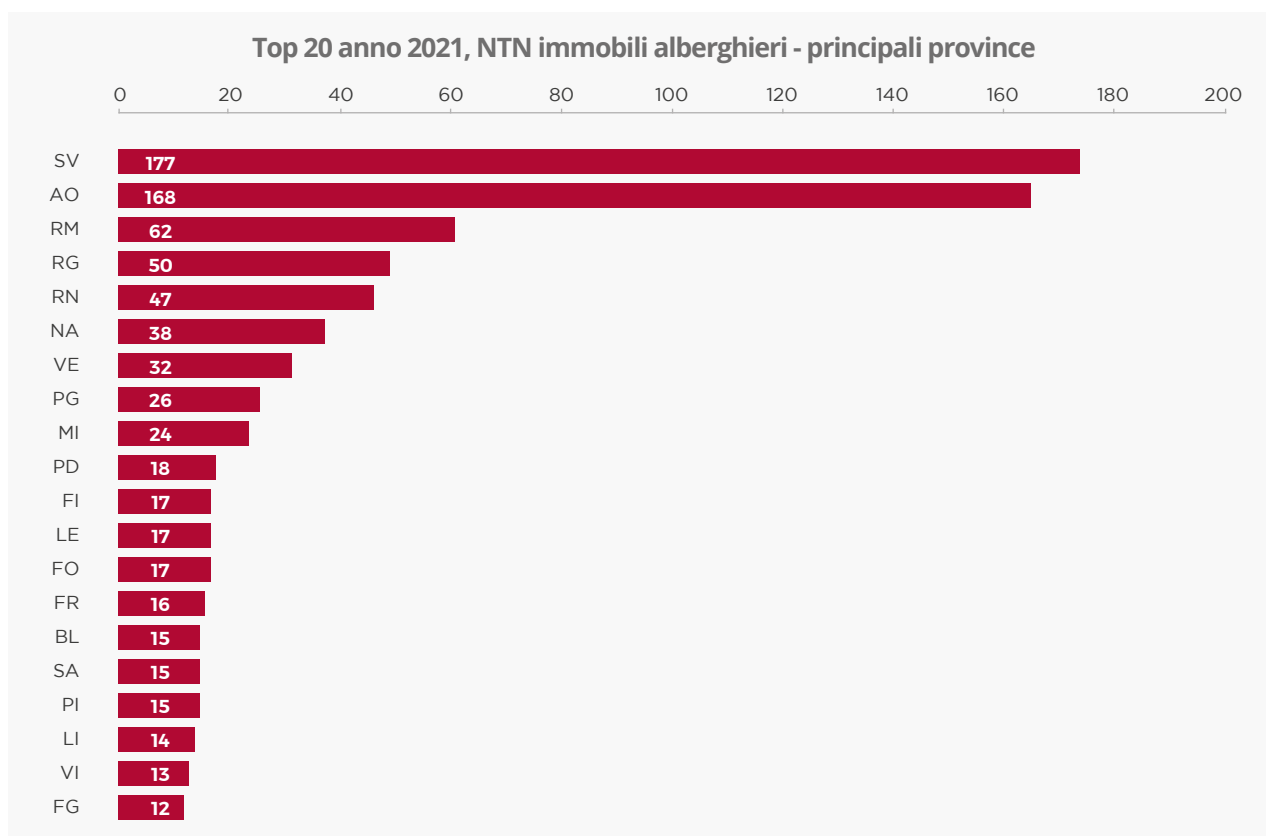
Tra le principali città italiane per numero di transazioni NTN di immobili alberghieri nel 2021, Roma risulta al primo posto, per un totale di 58 transazioni, seguita da Ragusa (48), Napoli (25) e Rimini (19). Tra le città che hanno registrato un anno particolarmente positivo per il comparto rispetto all'anno precedente si segnalano Napoli, Venezia, Rimini e Ragusa. Firenze, Milano, Roma registrano una crescita più contenuta rispetto al 2020. Per quanto riguarda Pisa ha registrato 3 transazioni nel 2021; a registrare gli stessi valori ci sono altre 8 città prevalentemente del sud Italia.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

Se invece consideriamo le principali province, al primo posto troviamo Savona, con 177 transazioni, seguita da Aosta (168) e Roma (62). Ragusa città rappresenta il 96% del totale delle transazioni della provincia, le città di Roma e Firenze rappresentano il 94%, così come Milano città il 76% circa. La distribuzione delle transazioni risulta invece più equilibrata nella provincia di Rimini, con la città che rappresenta il 40% circa del totale, Padova città con il 56% del totale, Padova città con il 44%. Mercato del resto della provincia particolarmente attivo su Savona, Aosta, Frosinone, Belluno, Salerno, Livorno e Fiuggi che rappresentano tutti il 100%.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ NTN intera provincia 2021 ■ Capoluogo ■ Resto provincia

L'OFFERTA RICETTIVA ITALIANA

L'offerta ricettiva Italiana è la più ampia in Europa nonché la più variegata e diversificata al Mondo vantando, al 2020, quasi **227 mila** esercizi di varia forma e dimensione per un totale di circa **5,2 milioni di posti letto** e comprende oltre agli alberghi anche gli Aparthotel (Residence o Residenze Turistiche Alberghiere) e tutti gli esercizi extra alberghieri quali gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (52% del totale), i bed and breakfast (16%), gli agriturismi (9%), i campeggi e villaggi turistici, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù ed i rifugi di montagna (circa il 3% del totale).



*dati ISTAT ufficiali disponibili aggiornati al 31/12/2020

In questo contesto gli alberghi veri e propri sono poco più di 32.000, pari a circa il 14% del totale ma con oltre 2 milioni di posti letto rappresentano circa il 40% dell'offerta ricettiva nazionale.

La tendenza storica indica che nell'ultimo decennio c'è stato un cambiamento significativo nella composizione dell'offerta ricettiva: in particolare hanno avuto una crescita le tipologie alternative all'albergo tradizionale (agriturismi, bed&breakfast, alloggi privati per affitti brevi), che salvo rare eccezioni, hanno costi di gestione e procedure amministrative decisamente più bassi rispetto alle strutture tradizionali.

Tra 2010 e 2020 tutte le tipologie di esercizi **extra alberghieri** hanno infatti segnato un incremento del numero di strutture, per un saldo attivo di **78.337 esercizi** (per lo più alloggi in affitto) e **476.582 posti letto** (+19,5%); cala invece nel medesimo periodo il numero degli alberghi (-5,3%). In aumento nel periodo la dimensione media delle strutture (da 32,2 camere a 33,4) a beneficio della competitività economica della gestione degli stessi.

La riduzione del numero di alberghi va **infatti** riferita **solo a quelli di categoria 1 e 2 stelle**, mentre, al contrario, **aumentano in modo significativo** quelli di fascia più elevata, **a 4 e 5 stelle**, rispettivamente in crescita del 21% e del 58% nell'ultimo decennio.

Tra le strutture extra-alberghiere si segnala la **crescita dei bed and breakfast**, raddoppiati tra il 2010 ed il 2020 e gli **agriturismi**, +21% nel medesimo periodo. La tipologia ricettiva che però è cresciuta maggiormente negli ultimi anni sono gli **alloggi ad uso turistico**, sia quelli ufficiali (gestiti in forma imprenditoriale) che quelli privati offerti in short-rent, un fenomeno derivato grazie allo sviluppo di portali online dedicati, come booking.com, che favoriscono la prenotazione di tali soluzioni; in questo specifico segmento si stanno sperimentando soluzioni di alta gamma che stanno incontrando notevole successo sul mercato, in quanto rappresentano una efficace risposta alle esigenze del nuovo turista sia esso business che vacanziero.

Anche la domanda di **turismo all'aria aperta** si sta modificando molto velocemente; così come negli anni passati abbiamo assistito all'evoluzione degli agriturismo, ora sono i camping ad evolversi, diventando in alcuni casi simili a dei Resort con strutture centrali di notevole qualità; le vecchie piazzole per tende e roulotte in questi casi vengono sostituite con quelle per caravan privati ed altre attrezzate con tende fisse con servizi privati, bungalow in legno con verande, motorhome stanziali.

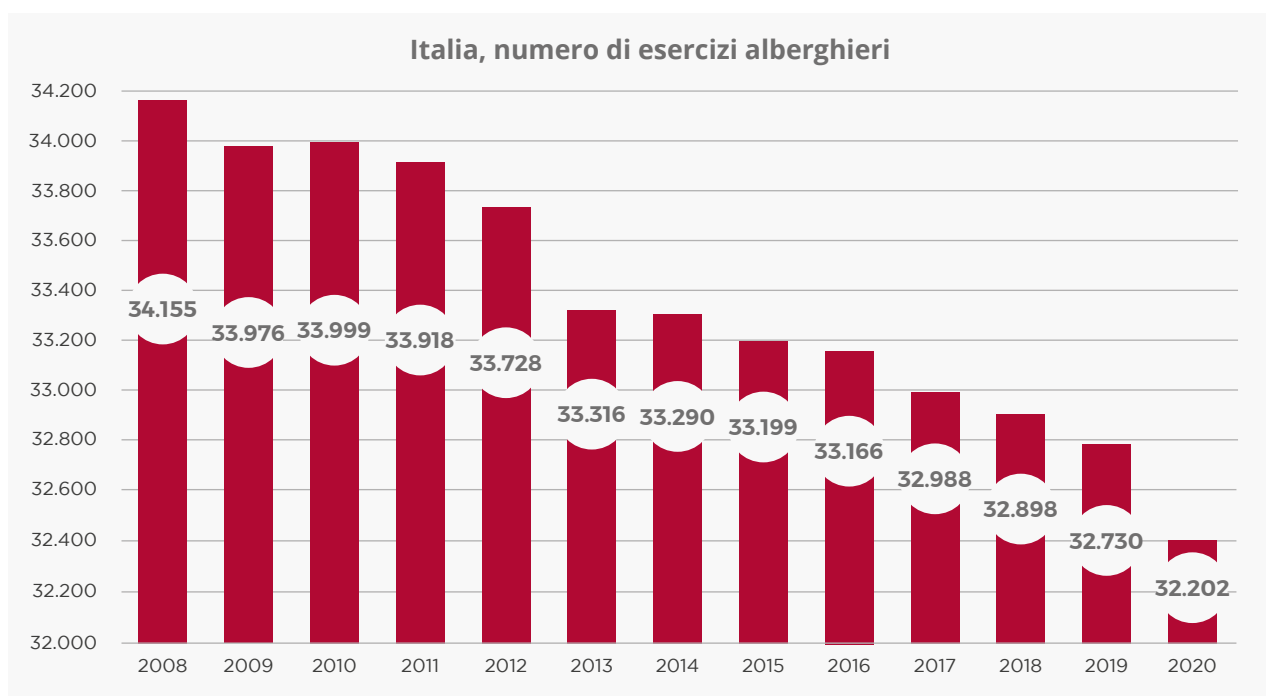
TIPOLOGIA	Esercizi alberghieri		
	2020	2010	Diff. 2020/2010
ESERCIZI ALBERGHIERI	32.202	33.999	-1.797
★	2.457	3.837	-1.380
★★	5.236	6.764	-1.528
★★★	14.859	15.217	-358
★★★★	6.144	5.083	1.061
★★★★★ e lusso	571	362	209
residenze turistico alberghiere	2.935	2.736	199
ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI	194.653	116.316	78.337
agriturismi	20.160	16.639	3.521
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	117.704	71.130	46.574
altri esercizi ricettivi n.a.c.	14.182	372	13.810
bed and breakfast	35.999	21.852	14.147
campeggi e villaggi turistici	2.506	2.610	-104
case per ferie	2.205	2.222	-17
ostelli per la gioventù	683	456	227
rifugi di montagna	1.214	1.035	179
Totale complessivo	226.855	150.315	76.540

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

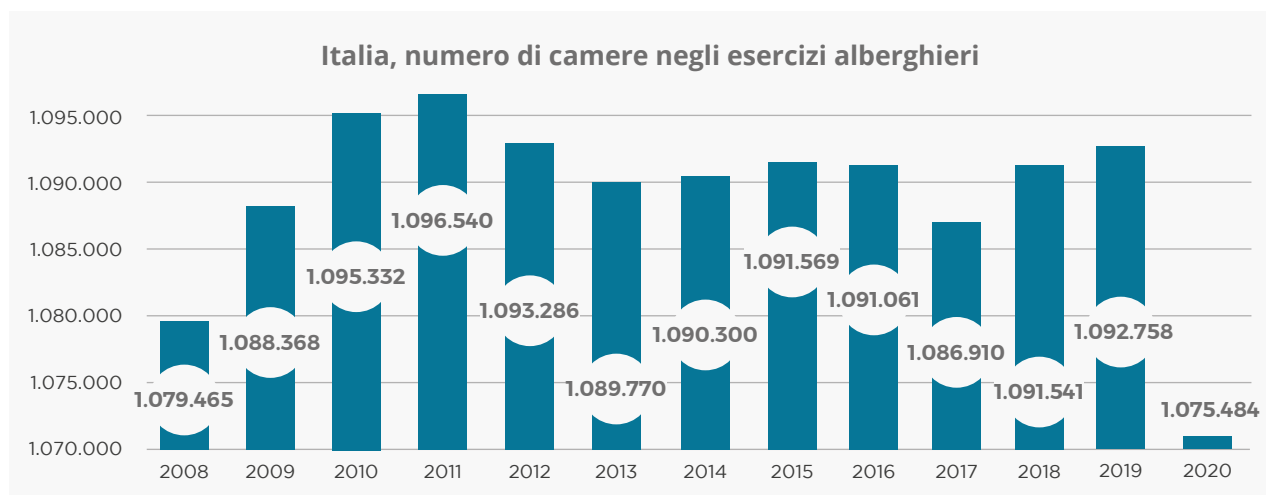
GLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA

DATI NAZIONALI E CONTESTO EUROPEO - NUMERO DI ESERCIZI E CAMERE

Secondo i dati Istat, nel 2020 in Italia erano operativi **32.202** esercizi alberghieri (Alberghi e Residenze Turistico Alberghiere), in calo rispetto al 2019 (-1,6%), per un totale di **2.229.264 posti letto (-1,4%)**. Il numero degli esercizi alberghieri in Italia è in calo fin dagli anni '80 quando erano oltre 42.000 per quantità, ma con sole 900.000 camere e 1.600.000 posti letto; a calare sono però solo le strutture ad 1 e 2 stelle, mentre cresce l'offerta di qualità superiore.



Il **numero di camere** negli esercizi alberghieri nel 2020 è stato pari a 1.075.484, -1,6% rispetto al 2019. Nell'ultimo decennio il numero di camere ha avuto un andamento altalenante, essendo aumentato tra il 2007 e il 2011, per poi diminuire come conseguenza del calo della domanda dovuta alla crisi economica internazionale dei sub-prime, per poi crescere nuovamente, seppure in maniera lieve, tra il 2014 ed il 2019 e poi calare nuovamente nel 2020.



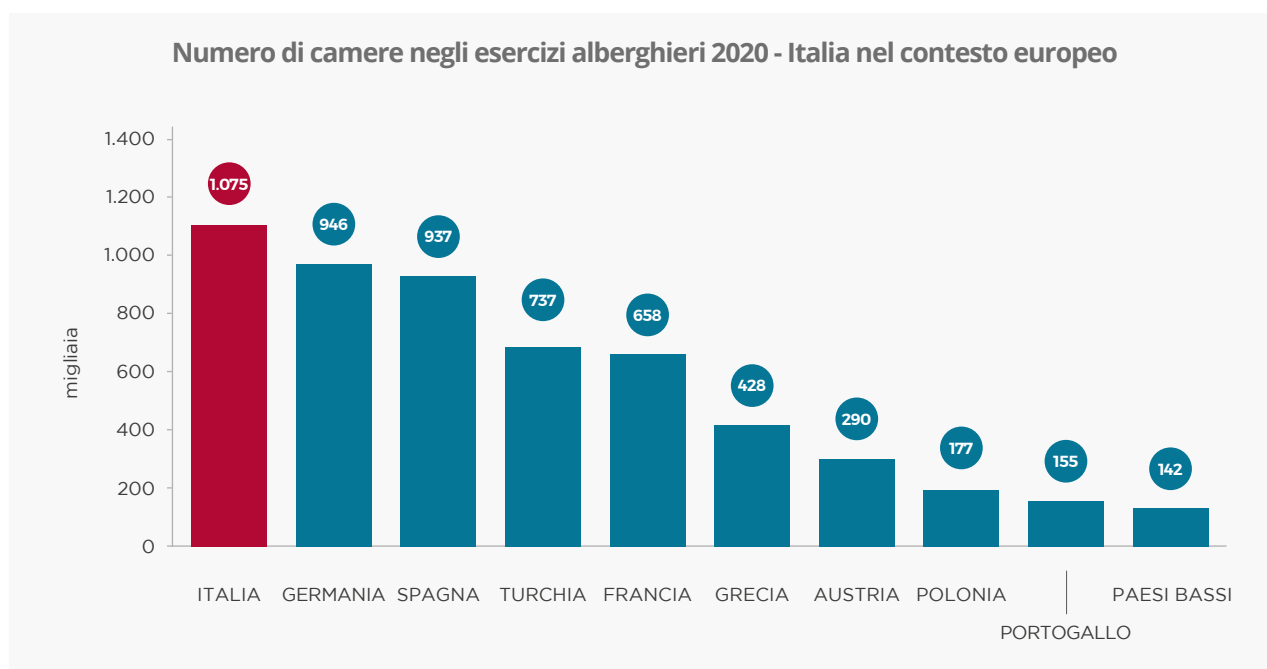
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Come già detto, pur se in presenza di poche variazioni in termini numerici, è la qualità dell'offerta a modificarsi sensibilmente verso l'alto, il combinato fra numero di esercizi in calo e numero di camere disponibili in crescita eleva il numero di camere media per struttura dalle 21 degli anni '80 alle 32 camere del 2020; tale aumento, come vedremo più in dettaglio nel seguito, va però ascritto non tanto all'aumento della dimensione media delle strutture ricettive, sostanzialmente costante, quanto al processo di sostituzione di alberghi piccoli ad 1 e 2 stelle con alberghi più grandi a 4 e 5 stelle.



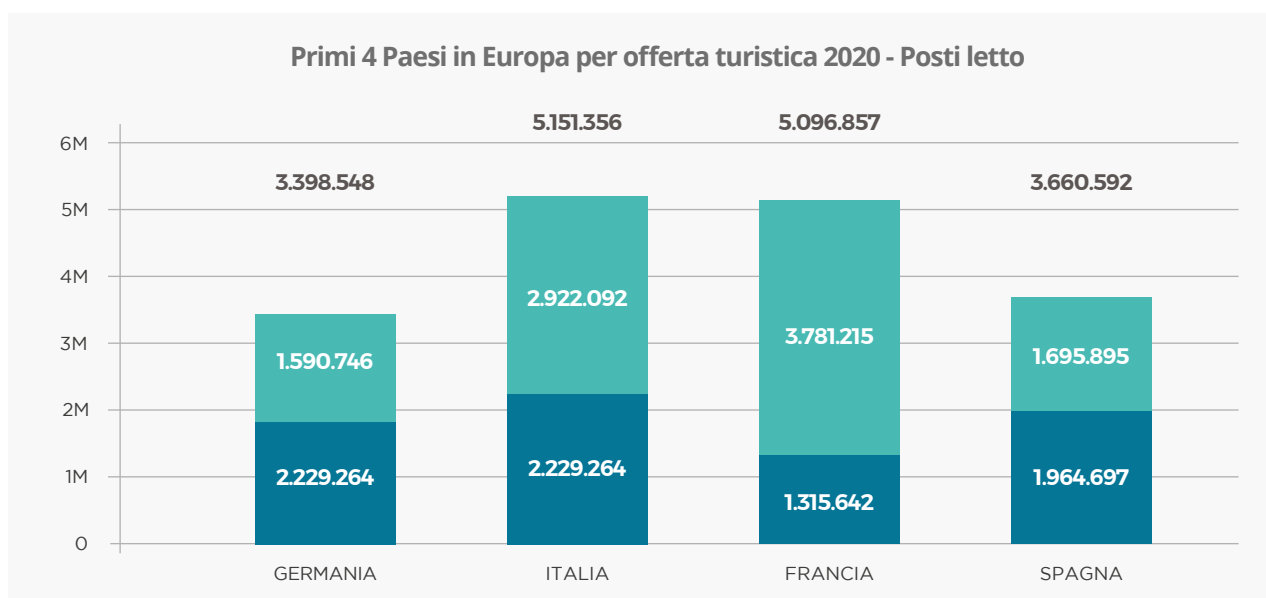
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat
* dati Grecia e Polonia sono riferiti al 2019, mentre il dato della Svizzera si riferisce al 2018

L'Italia nel 2020 era leader in Europa sia per numero di strutture che di camere negli esercizi ricettivi. Nel loro insieme, i principali 4 paesi rappresentano il 55% dello stock complessivo europeo.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat
* dati Grecia e Polonia sono riferiti al 2019

La composizione dell'offerta nelle principali destinazioni europee è molto diversa fra paese e paese e ciò è determinato dalla diversa evoluzione turistica che ne ha caratterizzato il passato sia remoto che più recente. Tra i primi 4 paesi più importanti ad esempio, è la Germania ad avere una struttura dell'offerta alberghiera più simile all'Italia, essendo ugualmente caratterizzata da una domanda domestica piuttosto consistente. Francia e Spagna invece hanno caratteristiche diverse sia a causa di criteri di classificazione dell'offerta non omogenei rispetto a quella italiana sia nella composizione stessa dovuta ad una consistente concentrazione di alberghi sotto un'unica gestione. In Francia, Accor (tra i leader al Mondo) domina da molto tempo, mentre in Spagna sono sorte negli ultimi decenni alcune tra le Compagnie Alberghiere più dinamiche ed orientate allo sviluppo in Europa più che in centro-sud America, che hanno trovato in Italia spazio e terreno fertile di sviluppo.

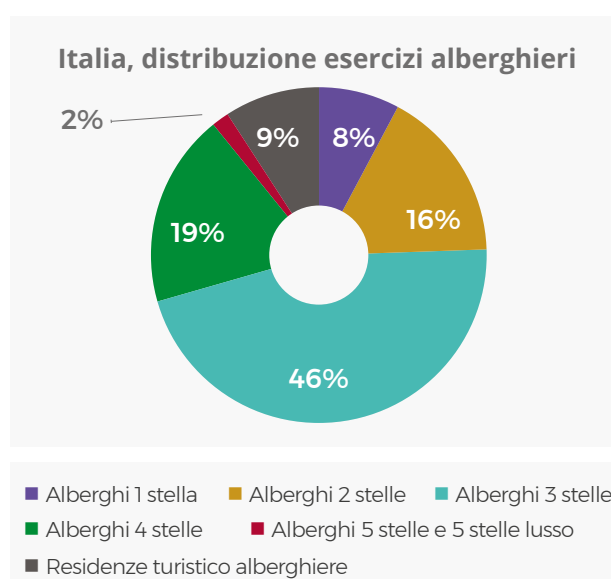


Fonte: Eurostat - Tourism Statistics, Main Tables, Anno 2020

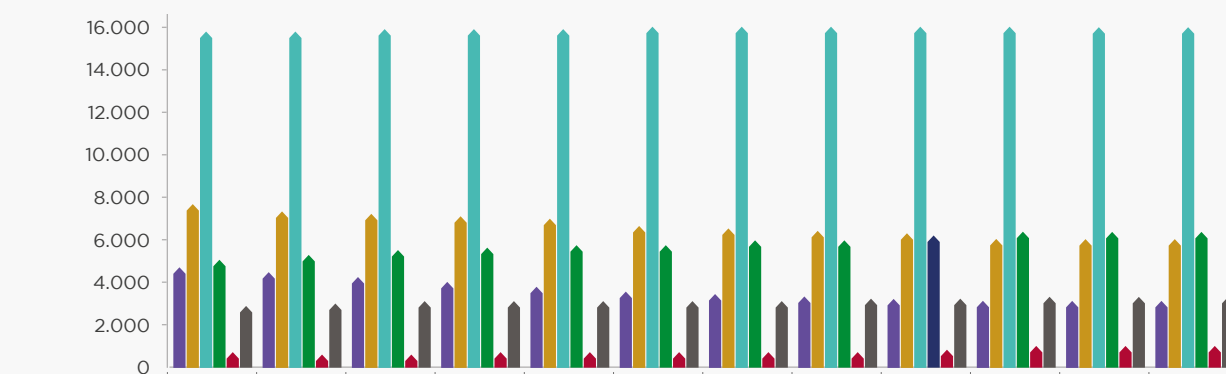
■ Alberghi ■ Strutture extra-alberghiere

DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER CATEGORIA

La distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia è caratterizzata da una netta **prevalenza di alberghi a 3 stelle**, che rappresentano circa il **46%** del totale esercizi ed il 40% dei posti letto, con un numero medio di camere per esercizio pari a 30, seguiti dagli alberghi a **4 stelle** (19% del totale e 37% dei posti letto) per una media di 63 camere a esercizio, da quelli a **2 stelle** (17% del totale e 8% dei posti letto) per una media di 17 camere a esercizio. Volumi simili per gli alberghi a **1 stella e le Residenze Turistico Alberghiere** (rispettivamente **8 e 9%** del totale). Rappresentano ancora una quota minoritaria gli **alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso**, il 2% per numero ma il 4% per posti letto con una media di 69 camere a esercizio, **ma sono la categoria negli ultimi anni è cresciuta maggiormente**.



Numero esercizi alberghieri per anno e categoria

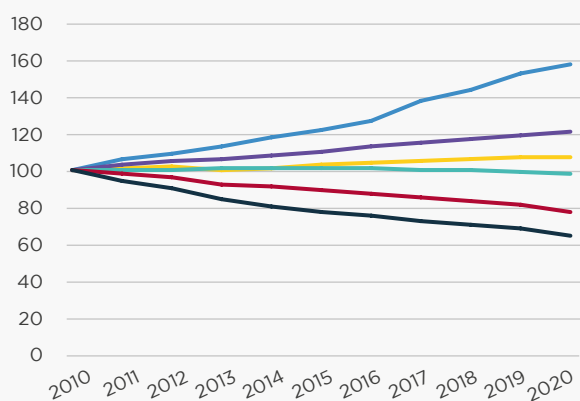


ALBERGHI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
★	4.018	3.837	3.612	3.438	3.224	3.082	2.959	2.861	2.778	2.686	2.597	2.457
★★	6.916	6.764	6.654	6.509	6.227	6.146	6.014	5.911	5.759	5.609	5.451	5.236
★★★	15.176	15.217	15.292	15.243	15.315	15.361	15.355	15.355	15.237	15.226	15.128	14.859
★★★★	4.882	5.083	5.226	5.354	5.393	5.506	5.609	5.726	5.836	5.947	6.074	6.144
★★★★★ e lusso	342	362	383	393	410	428	442	460	499	521	554	571
Residenze turistico alberghiere	2.642	2.736	2.751	2.791	2.747	2.767	2.820	2.853	2.879	2.909	2.926	2.935

■ 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

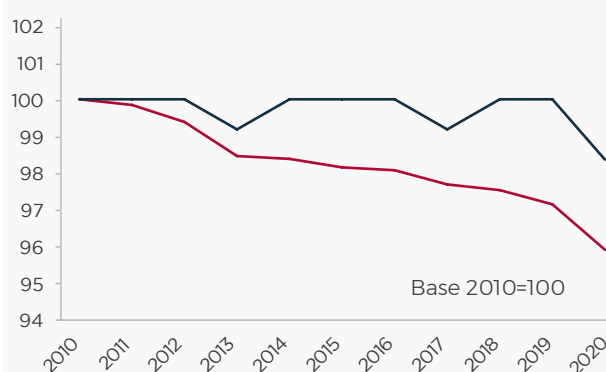
Trend esercizi per tipologia (base 2010=100)



— 5★ e 5★ Lusso
 — 4★
 — Aparthotel
 — 3★
 — 2★
 — 1★

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri



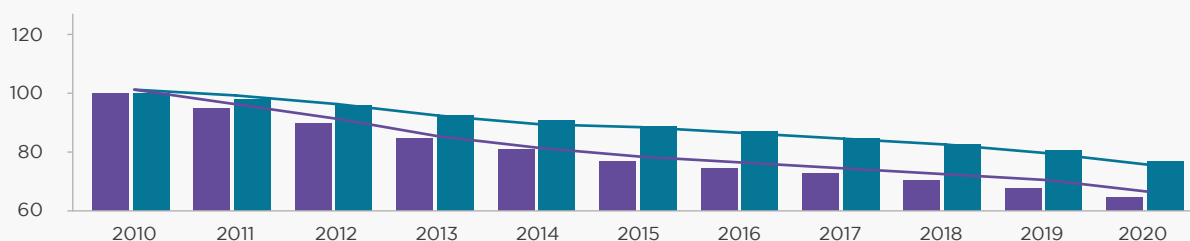
Base 2010=100

■ Camere
 ■ N. Esercizi

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

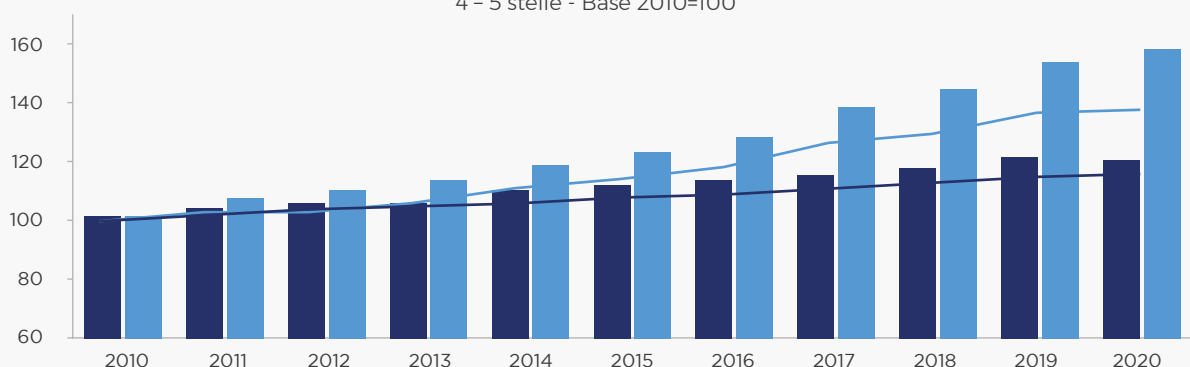
Italia, n° camere vs n° esercizi alberghieri

1-2 stelle - Base 2010=100



Rapporto n° camere / esercizi alberghieri

4 - 5 stelle - Base 2010=100

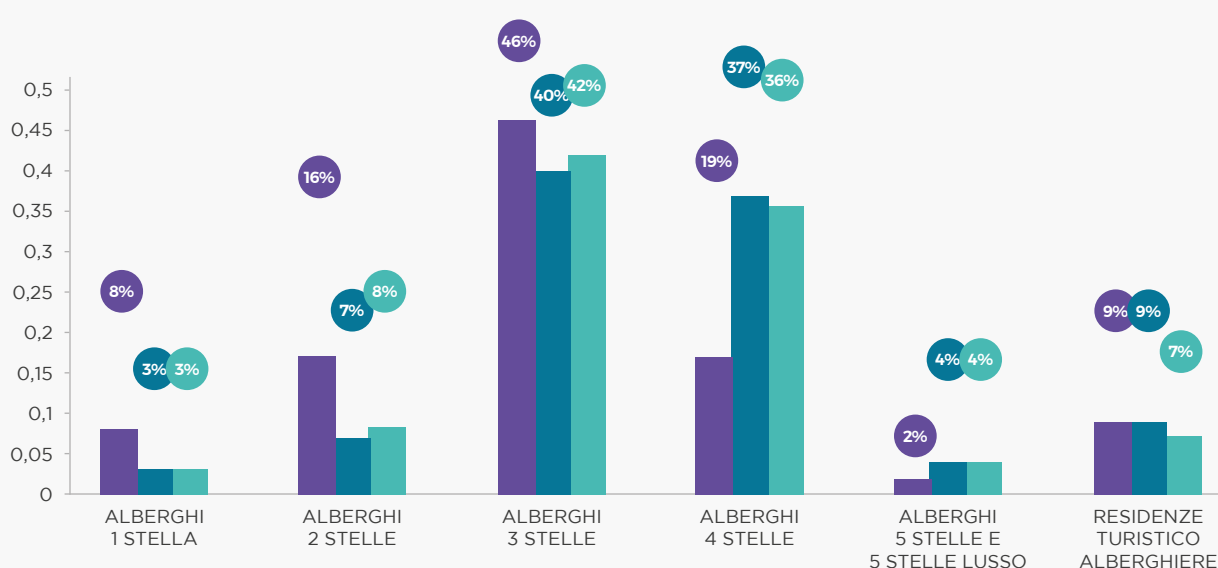


- N. alberghi 1 stella ■ N. alberghi 2 stelle ■ Camere alberghi 1 stella ■ Camere alberghi 2 stelle
- N. alberghi 4 stelle ■ N. alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso ■ Camere alberghi 4 stelle ■ Camere alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

Anno 2020 - % sul totale



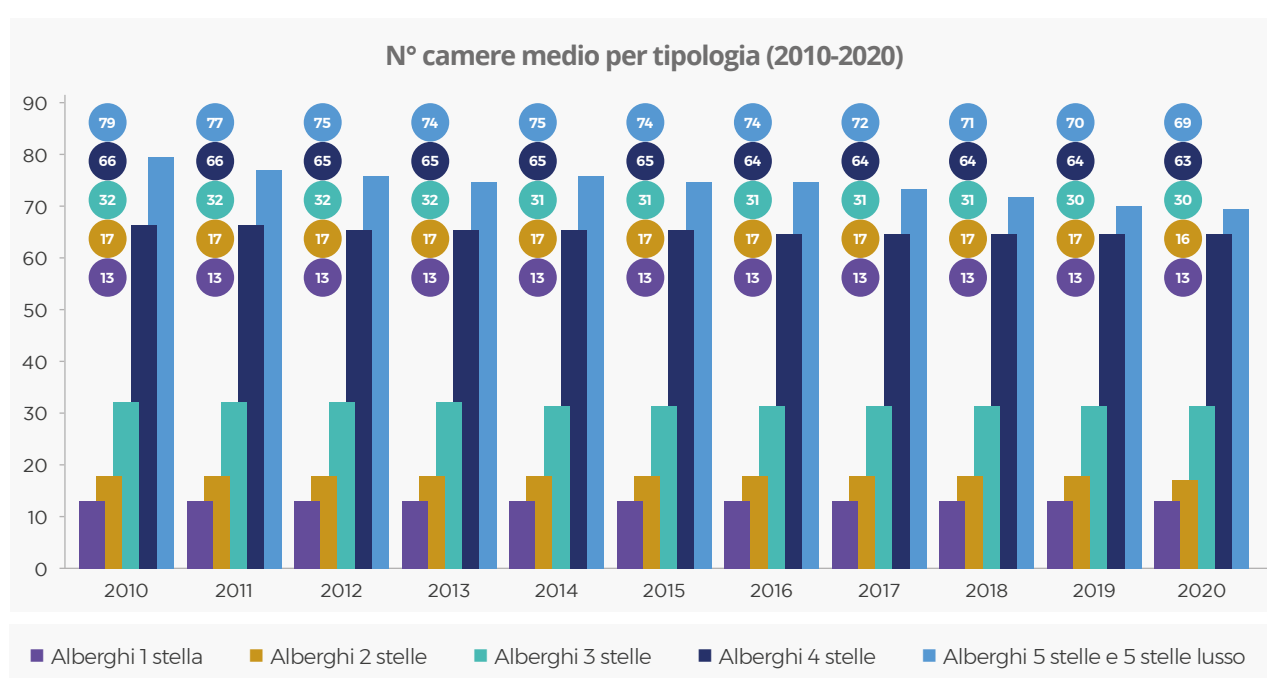
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

- Numero di esercizi ■ Posti letto ■ Camere

TIPOLOGIA ESERCIZIO	VARIAZ. 2020/2010	
	N° ESERCIZI	N° CAMERE
★	-36%	-35%
★★	-23%	-26%
★★★	-2%	-7%
★★★★	21%	16%
★★★★★ e lusso	58%	37%
residenze turistico alberghiere	7%	0%

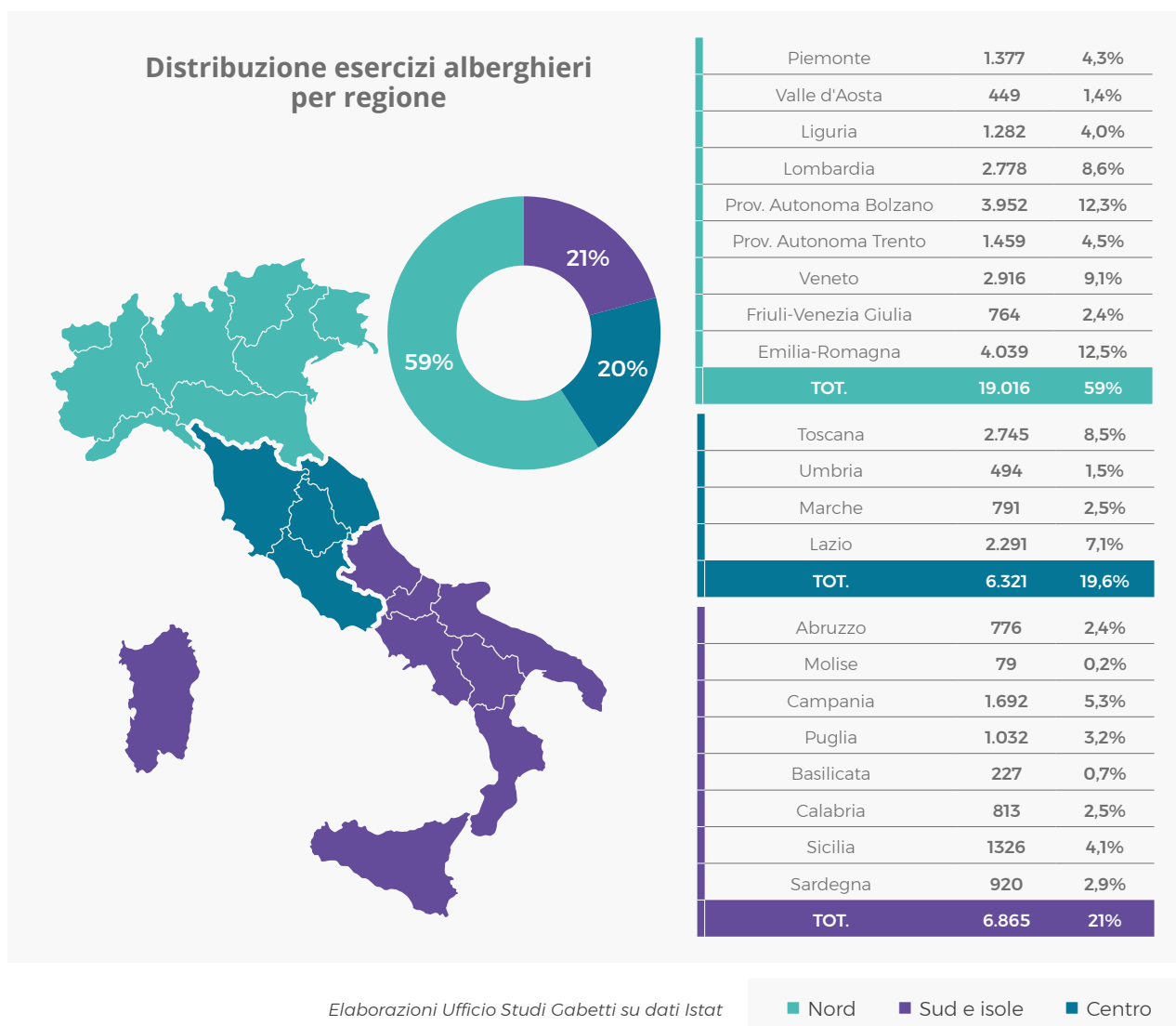
Come anticipato la crescita della dimensione media degli alberghi Italiani dipende dalla sostituzione di piccoli alberghi di fascia bassa con altri più grandi di fascia superiore che comunque, per dimensione media, tendono a calare; dall'analisi del **numero di camere medio per tipologia**, tra il 2010 e il 2020, emerge infatti che **gli esercizi di fascia alta sono in deciso aumento per numero di strutture e camere**, +37% gli alberghi a 5 stelle e +16% gli alberghi a 4 stelle, ma la loro dimensione media è lievemente calata: per gli alberghi a 4 stelle nel periodo si è passati da 66 a 63 camere per unità e per **gli hotel a 5 stelle e 5 lusso**, da 79 a 69; ciò è giustificato dalla domanda in aumento per queste tipologie che ha indotto svariate strutture a 3 e 4 stelle a crescere di categoria diminuendo il numero di camere (ampliandole come dimensione), mentre nello stesso periodo molti investitori hanno sviluppato nuove proposte di piccole dimensioni nei centri storici delle principali città dove è più complesso realizzare strutture di grandi dimensioni, spesso elevando la categoria di alberghi esistenti; la domanda (soprattutto quella straniera) infatti tende a privilegiare sistemazioni di qualità nei centri cittadini.

Il numero delle strutture a 3 stelle cala lievemente (-2%), mentre il numero di camere cala in modo più sensibile (-7% rispetto al 2010). In particolare la dimensione delle tipologie di esercizi alberghieri ad 1 e 2 stelle in media è rispettivamente di 13 e 16 camere. Questo calo è fisiologico in quanto questa tipologia di alberghi viene sostituita nelle preferenze della domanda da altre tipologie ricettive come i B&B e gli appartamenti ad uso turistico; crescono infatti le Residenze Turistico Alberghiere ma con un numero di camere medio in diminuzione in quanto la richiesta cresce per appartamenti piccoli ed economici privati gestiti in forma imprenditoriale.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

DISTRIBUZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA

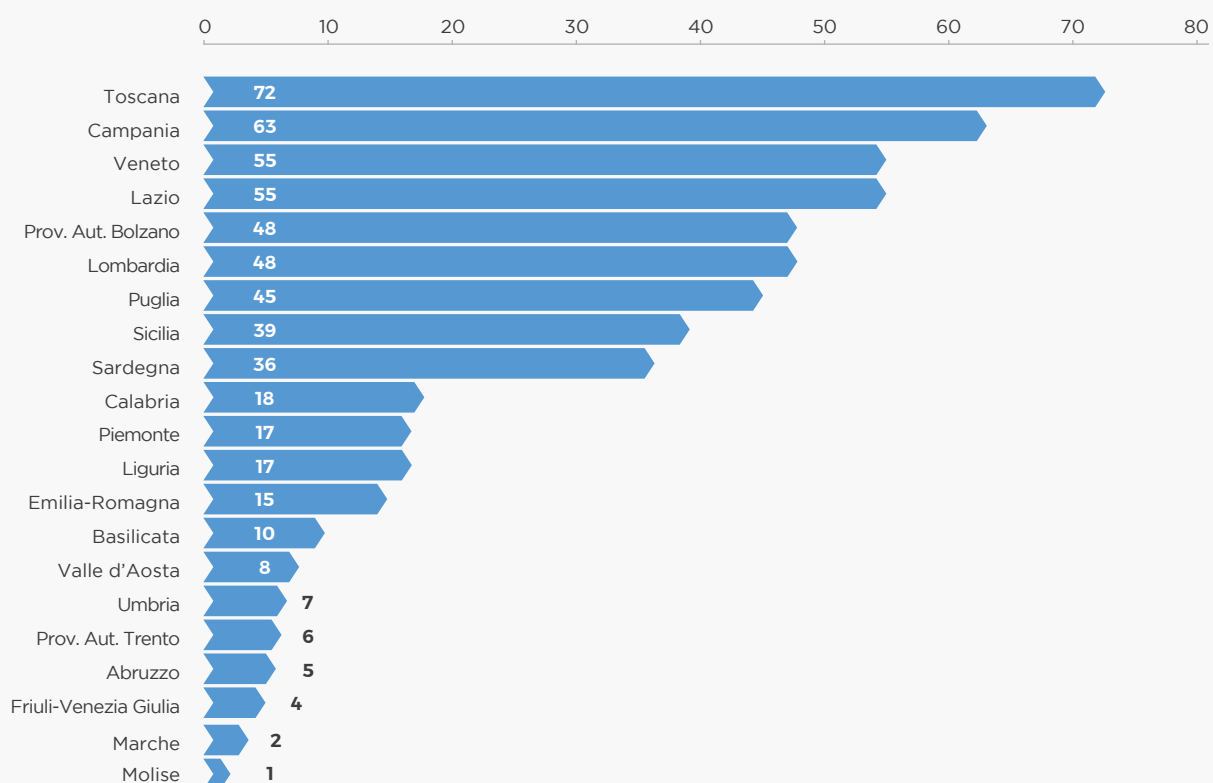


La distribuzione degli esercizi alberghieri per area geografica, evidenzia come il **59% del totale sia concentrato nel Nord Italia**, seguito dal Sud e Isole (21%) e dal Centro (20%).

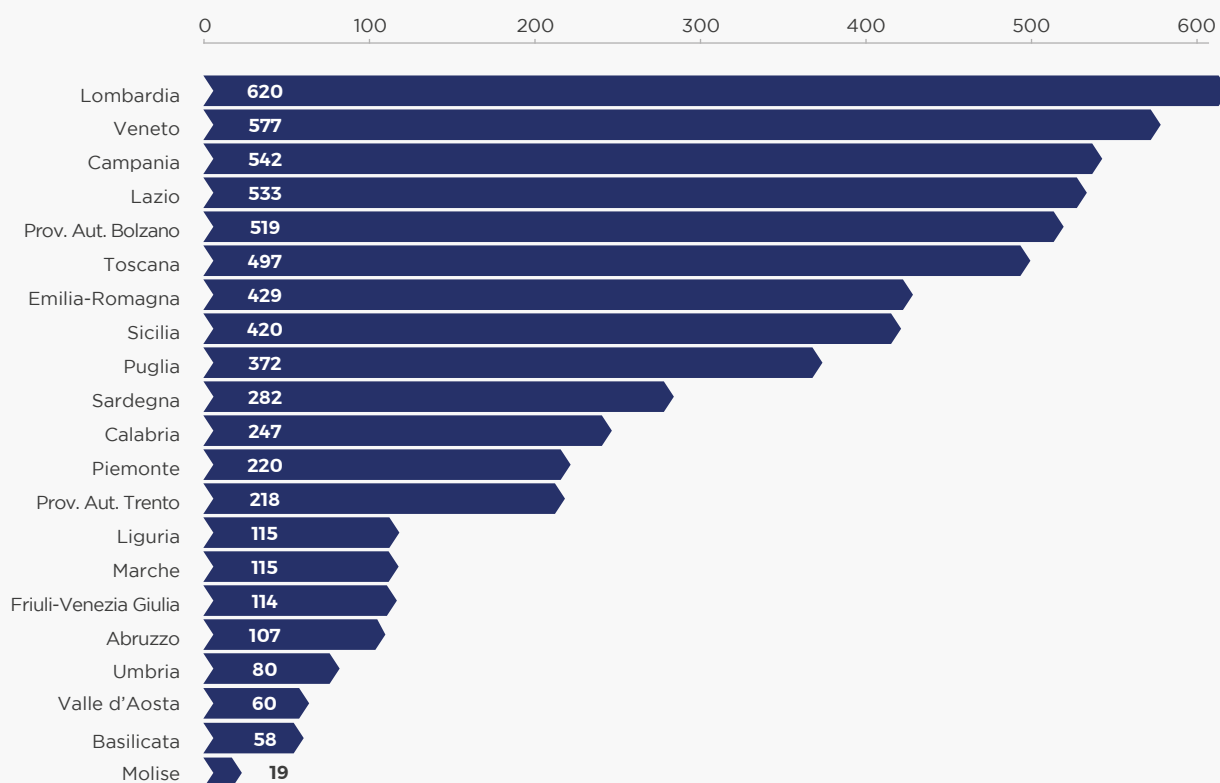
La regione che presenta il numero maggiore di esercizi è il **Trentino Alto Adige**, che, sommando i dati relativi alle province autonome di Trento e Bolzano, nel suo insieme raggiunge 5.411 esercizi e rappresenta quasi il 17% del totale nazionale con più di 243 mila posti letto. Segue l'**Emilia Romagna**, con il 13% del totale dell'offerta italiana, che con 4.039 esercizi vanta il primato di posti letto (circa 276 mila). Il Veneto si attesta su un totale di 2.916 unità, la Lombardia (2.778 unità), la Toscana (2.745 unità), mentre il Lazio (2.291) e la Campania (1.692 unità) confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud

La classifica per tipologia presenta però una fotografia diversa, con la **Lombardia al primo posto per numero di esercizi alberghieri a 4 stelle**, per un totale di 620 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Lazio, mentre **il primato per la categoria 5 stelle spetta alla Toscana** (72 esercizi), seguita da Campania, Veneto e Lazio.

Classifica regioni per n° esercizi (5 stelle)

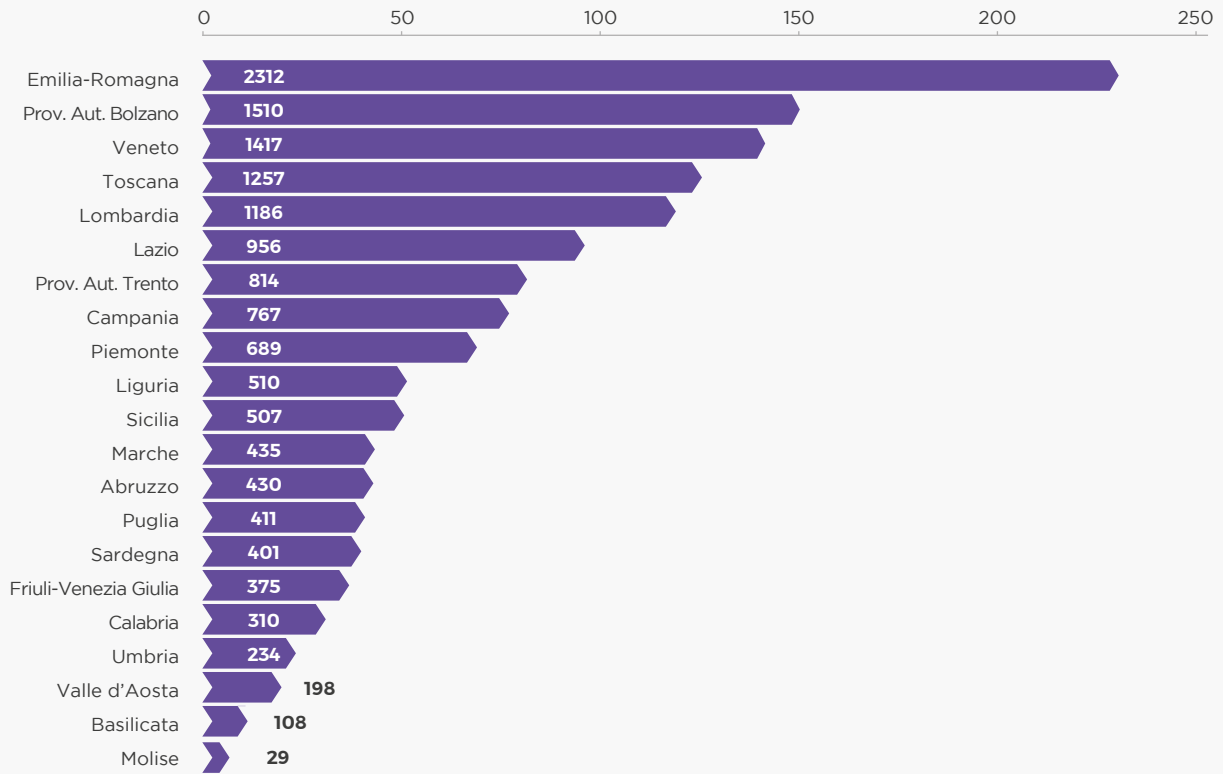


Classifica regioni per n° esercizi (4 stelle)

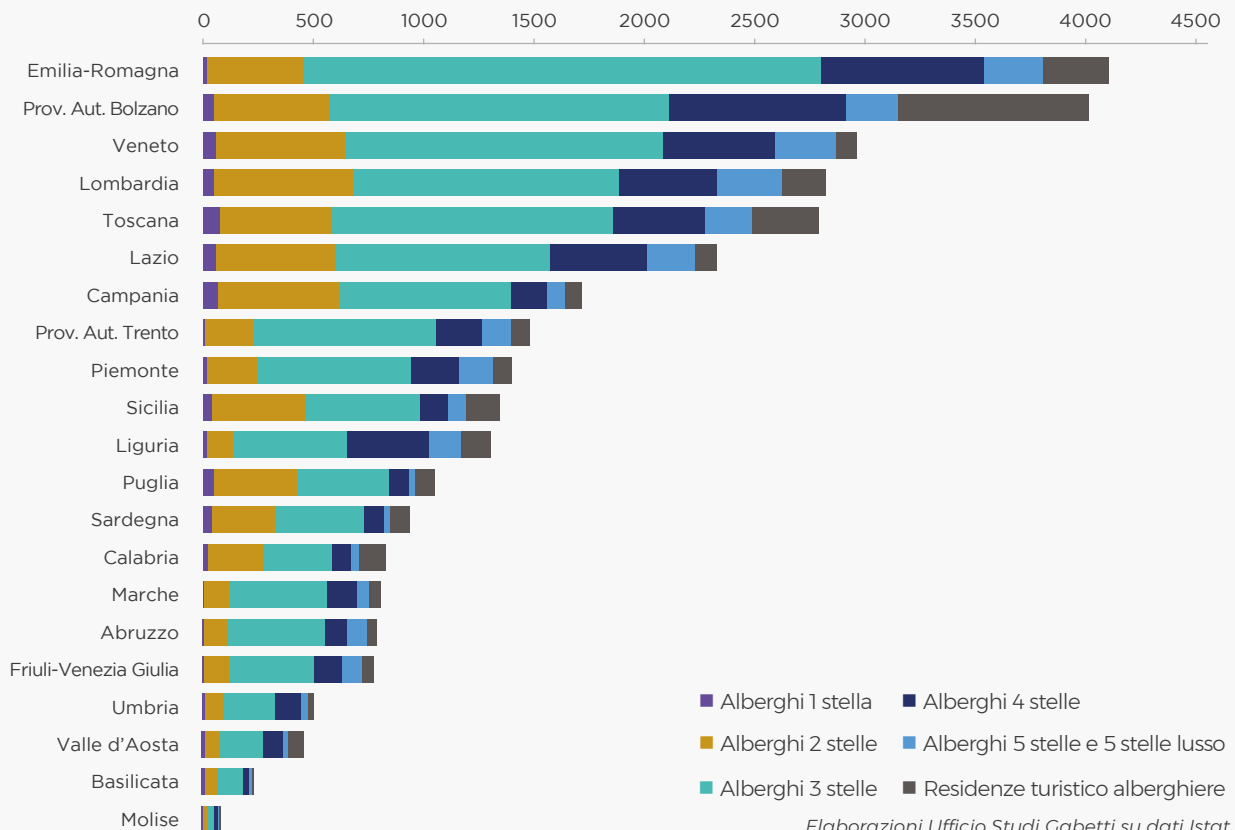


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Classifica regioni per n° esercizi (3 stelle)



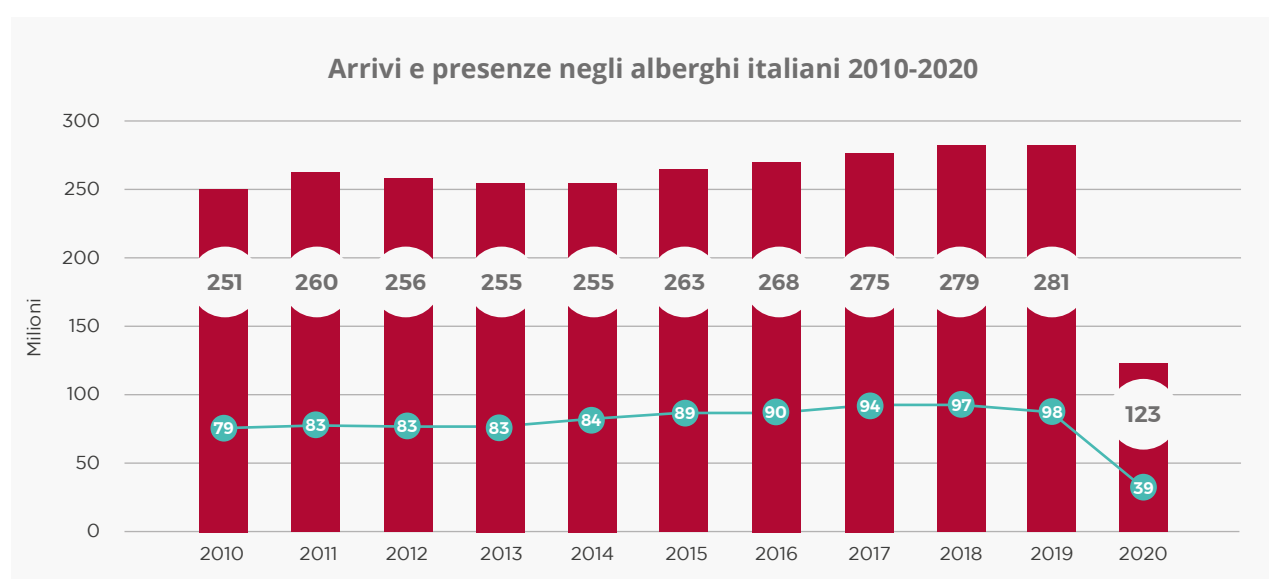
Distribuzione per categoria di esercizi alberghieri



ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL

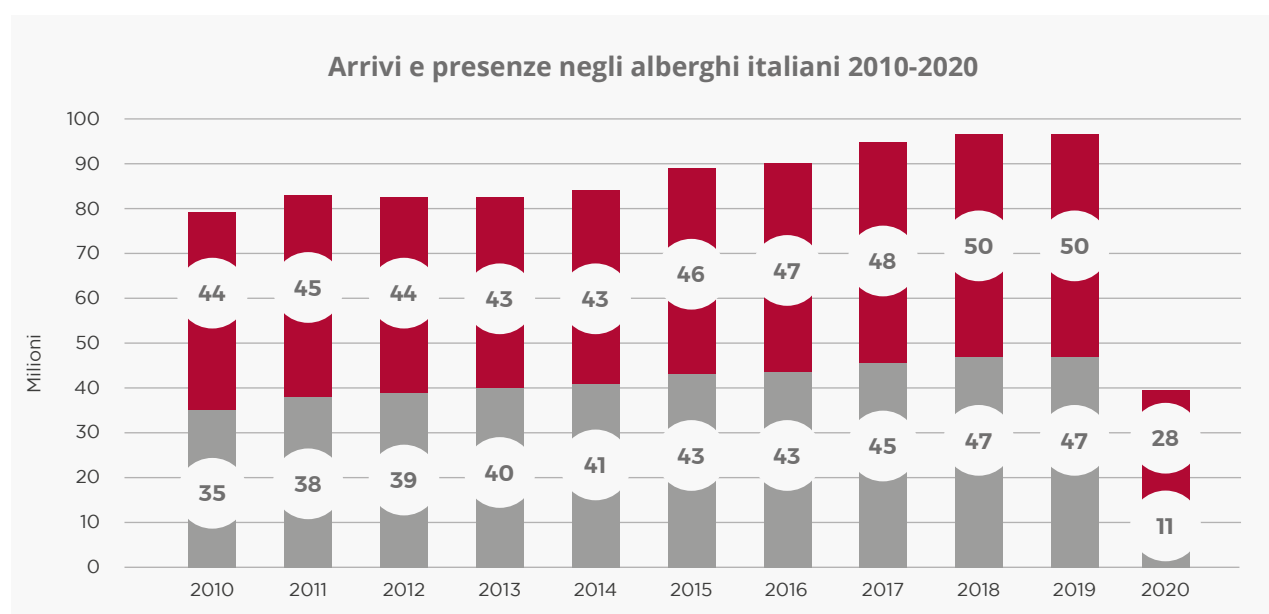
Gli effetti della Pandemia hanno pesato in modo significativo sui movimenti turistici: In Italia nel 2020 il calo della domanda ha superato ampiamente il 50%, ad eccezione di alcuni segmenti che si sono salvati, quali il turismo balneare, grazie a un periodo di relativa contrazione degli effetti del virus, gli alberghi di provincia, generalmente utilizzati da clientela business domestica, gli appartamenti con spazi esterni e le ville a uso affitto turistico. In particolare, dai 97,8 Milioni di arrivi in hotel e sistemazioni similari registrati nel 2019 si è passati a **39 Milioni nel 2020 (-56,1%)**.

Anche le presenze sono calate sensibilmente, passando da 281 Milioni del 2019 a **123 Milioni del 2020 (-60,1%)**.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat (hotel e strutture similari)

■ Somma di Presenze Tot —●— Somma di Arrivi Tot



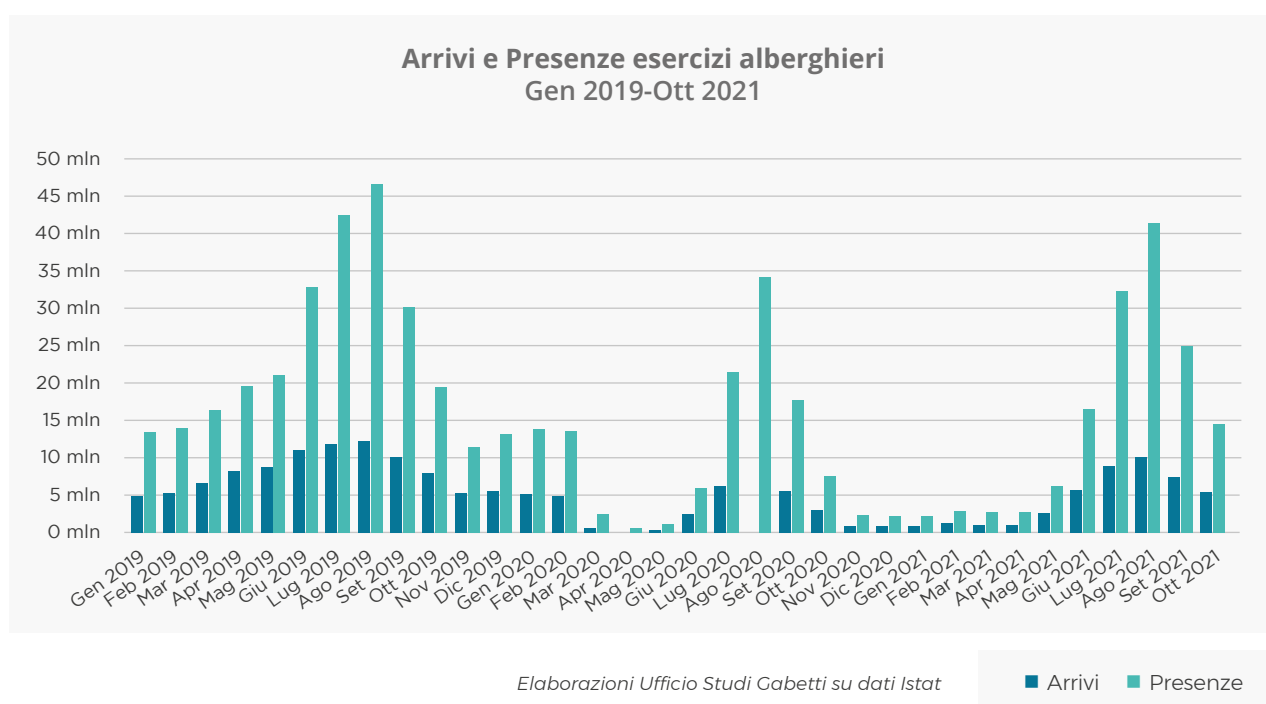
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

■ Arrivi Paesi esteri ■ Arrivi Italia

A pesare maggiormente su questo risultato è stato il calo della componente estera (-77%) a fronte di un calo inferiore (-44%) di quella di turisti residenti in Italia. Questo dato è significativo considerando che la componente estera, dell'ultimo decennio, aveva visto una crescita costante.

Nel periodo marzo-agosto 2021 il trend di arrivi e presenze in generale negli **esercizi ricettivi** ha ripreso a crescere, anche se con volumi ancora al di sotto del 2019. In particolare nel trimestre estivo luglio-settembre si è rilevata una crescita del 27,3% in termini di arrivi rispetto allo stesso periodo del 2020, ma ancora in calo (-22,5%) rispetto allo stesso trimestre del 2019.

In particolare negli hotel, nei **primi 10 mesi del 2021** si registrano valori in **rialzo** degli arrivi pari al **+18,5%** (44 milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (37 Milioni). Anche le presenze sono cresciute, segnando una variazione del **+23,5%** (146 Milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (118 milioni).



EVOLUZIONI IN ATTO NEGLI ALBERGHI ITALIANI

Quello dell'ospitalità è un comparto in forte evoluzione nel Mondo ed anche in Italia sta mostrando una preferenza della domanda verso prodotti in grado di offrire particolari "esperienze" di soggiorno.

Le principali tendenze nel comparto alberghiero sono:

- I **Boutique ed i Design Hotels**, ovvero alberghi di dimensione non elevata, generalmente a conduzione familiare "evoluta" (di seconda o terza generazione) o gestiti da mini-catene, caratterizzati da spiccati riferimenti alla moda, al design, all'architettura contemporanea, che fanno dell'"unicità" e dell'"esperiencialità" le loro armi migliori e sono normalmente concentrati nel centro delle principali città.
- I moderni **Budget Hotels**, alberghi di 3 stelle di dimensione intorno alle 100 camere e più spesso affiliati in franchising a Brand appositamente creati dalle grandi compagnie internazionali che ne garantiscono la commercializzazione come Ibis Style oppure gestiti direttamente dalle compagnie come i Moxi Hotels.
- Gli **Hostels** (gli Ostelli di nuova generazione) che, oltre all'offerta tipica di queste strutture, presentano servizi integrati di ristorazione che favoriscono la socializzazione degli utenti. Questa tipologia può essere strutturata con camere a 2/4 letti di tipo alberghiero come i Meininger o il nostrano Ostello Bello, spesso integrati con gli Studentati come nel caso di The Student Hotels.
- Gli **Hotel di lusso** caratterizzati da nuovi Brands di assoluto rilievo, che attirano le compagnie internazionali di fascia alta che puntano a svilupparsi nel nostro Paese. Tra questi si segnalano il Mandarin Oriental a Milano, W a Roma e presto a Milano, Rosewood in Toscana, Aman a Venezia che si vanno ad aggiungere a Bulgari, Armani, Four Seasons, Hayatt, Rocco Forte, Dorchester destinati come loro a diventare il punto di riferimento dell'ospitalità nelle nostre destinazioni.

In ambito extra-alberghiero, le asset class in espansione sono soprattutto gli **studentati e gli appartamenti tradizionali** affittati dai proprietari ad uso Turistico. Tra le nuove forme di ospitalità, Airbnb è di fatto già oggi il primo provider di servizi turistici al Mondo con oltre 1,2 milioni di unità disponibili in competizione con gli alberghi (Marriott con Starwood; Accor; IHG; Hilton). Gli studentati si sono sviluppati proprio grazie alla forte espansione dello short-rent (affitti di breve durata) praticato dai proprietari degli appartamenti che nono sono più disponibili (nelle città a forte presenza di universitari) per gli studenti.

La fascia più alta si conferma comunque di fatto la più apprezzata e ricercata dagli investitori ed in questo segmento l'Italia si distingue nel panorama internazionale.

Nel momento in cui si va a ristrutturare o a costruire un nuovo albergo, è però oggi assolutamente necessario adottare i principi della sostenibilità, perché il valore commerciale di un albergo si misura sia in base alla sua capacità di produrre reddito (e quindi alla location, alla qualità architettonica o alla storicità dell'immobile, all'eleganza dell'arredo, ai servizi che offre, alla cortesia del personale, alla sua capacità di generare emozioni) ma oggi assumono un ruolo sempre più determinante sia i criteri di costruzione del manufatto edilizio che le procedure di gestione dell'attività ricettiva in chiave sostenibile; l'albergo che rispetti tutti i parametri ambientali è classificato come ecologico ma per potere essere considerato pienamente sostenibile deve avere anche altre caratteristiche.

Elencare in poche righe quali siano i criteri che classificano un albergo come eco-sostenibile non

è semplice anche perché ancora non esiste uno specifico protocollo del settore che lo certifichi, o meglio, esistono solo alcune certificazioni ambientali o energetiche che però sono solo una parte del tutto che comprende anche quelle azioni volte alla preservazione della cultura e dell'identità locale ed al mantenimento delle tradizioni (in sintesi sostenibilità socioculturale) così come altre che ne favoriscano la redditività economica.

L'albergo oltre che rispettoso dell'ambiente che lo circonda non deve essere avulso dal contesto in cui sorge, anzi deve esserne parte integrante come soggetto economico che produce effetti benefici a tutta la comunità locale e generare reddito adeguato a sostenere l'attività di gestione a basso impatto ambientale (utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, gestione del ciclo dei rifiuti, utilizzo di materie prime provenienti dal territorio, etc.) ed a remunerare adeguatamente gli investitori, e quindi deve avere "successo", produrre utili e generare reddito per chi ci lavora.

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.
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.
Budget	A livello internazionale indica la categoria "super economica", e sostanzialmente comprende generalmente gli Ostelli di nuova generazione e gli alberghi ad 1 stella

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



The Opportunities of Building Renovation



Remote Working and New Housing Requirements



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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto

Analyst

rgiusto@gabetti.it

Alessandro Lombardo

Chief Commercial Officer

ALombardo@gabetti.it

