

**REPORT ALBERGHI**  
**Q3 2017**

## INTRODUZIONE

Nel 2016 il totale degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero ha registrato un volume superiore al miliardo di €, con una quota consistente riconducibile a investitori domestici. Firenze, Roma, Milano e Venezia sono le città nel radar degli investitori italiani e internazionali, i quali puntano soprattutto ad alberghi di fascia alta. Anche nel 2017 l'alberghiero si conferma al centro dell'interesse degli investitori, che hanno mostrato attenzione anche verso tipologie alternative, quali gli ostelli di design.

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

Per quanto riguarda la domanda, dopo la fase di stallo del biennio 2002-2003, si è registrato un aumento dei flussi turistici fino al 2007; i due periodi di crisi economica internazionale (2008-2009 e 2012-2013) hanno impattato in modo significativo sul mercato turistico italiano, determinando, soprattutto con la seconda ondata, una contrazione del mercato domestico. Nel 2014 si sono evidenziati i primi segnali positivi, il 2015 ha segnato un'inversione di tendenza, con una crescita degli arrivi nel totale degli esercizi ricettivi del 6,4%, mentre il 2016 ha visto una ulteriore crescita del 3,1%. Ad incidere positivamente è stata la migliorata situazione macro economica, che ha ridato stimolo alla domanda domestica, ma anche la domanda proveniente da turisti stranieri, grazie all'effetto Expo e il vantaggio competitivo acquisito dall'Italia rispetto ad altre mete, alla luce della mutata situazione geo politica internazionale.

In questo contesto, gli esercizi alberghieri hanno visto nel 2016 una variazione del +1,8% in termini di presenze e dell'1,4% per quanto riguarda gli arrivi, confermando il trend di crescita iniziato nel 2014. L'attrattiva dell'Italia emerge anche dalla composizione delle presenze, che vede sul totale di 267,7 milioni, circa il 49% proveniente da paesi esteri.

#### Investimenti immobiliari nel comparto alberghiero

- **735 milioni di €** investiti nei **primi nove mesi del 2017**
- **1 miliardo di €** investito nel **2016**
- **+22,7%** rispetto al 2015
- **11%** quota degli investimenti alberghieri **sul totale nel periodo Q1-Q3 2017**

#### Offerta ricettiva in Italia

- **33 mila** esercizi alberghieri in Italia, il 19% del totale dell'offerta ricettiva
- **1 Mln** di camere
- **2,2 Mln** di posti letto
- **46%** del totale dell'offerta ricettiva rappresentata da **hotel a 3 stelle**
- **+24%** il numero di **alberghi a 4 stelle** dal 2008, con una quota che copre il 17% del totale
- **+46%** i **5 stelle e 5 stelle lusso** dal 2008, con una quota che copre solo l'1% totale

#### Attrattività delle strutture

- **90,3 Mln di arrivi in hotel e sistemazioni similari** in Italia nel 2016, +1,4% rispetto al 2015
- **267,7 milioni** le **presenze**, +1,8%
- **43 Mln** di arrivi da parte di **residenti esteri** e **47 Mln** da parte di **residenti in Italia**
- **+28,9%** dal 2008 gli arrivi internazionali nelle strutture alberghiere

#### Performance

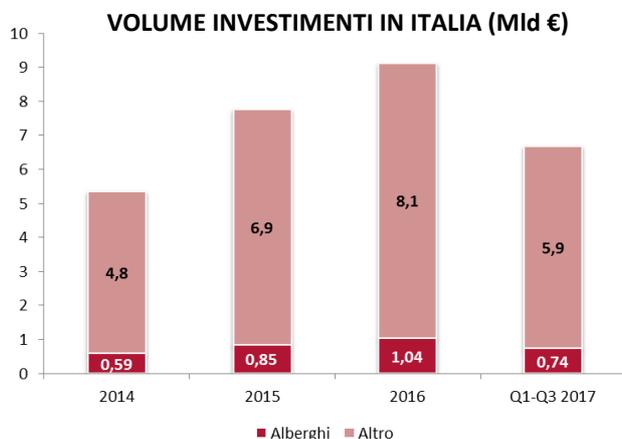
- **69,8%** il **tasso di occupazione delle camere** nel periodo Gen-Set 2017
- 73,8% il tasso di occupazione delle camere a Firenze. Segue Napoli con il 71,4%
- 335,7 € ricavo medio per camera occupata a Venezia (222,9 € per camera disponibile)

#### In Europa

- **2°** paese per n° di esercizi
- **1°** paese per n° di camere
- **4°** paese in termini di arrivi in hotel e strutture similari

## IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALBERGHIERI

Il mercato degli investimenti nel comparto alberghiero in Italia ha mostrato negli ultimi anni un **incremento del volume** complessivo investito.

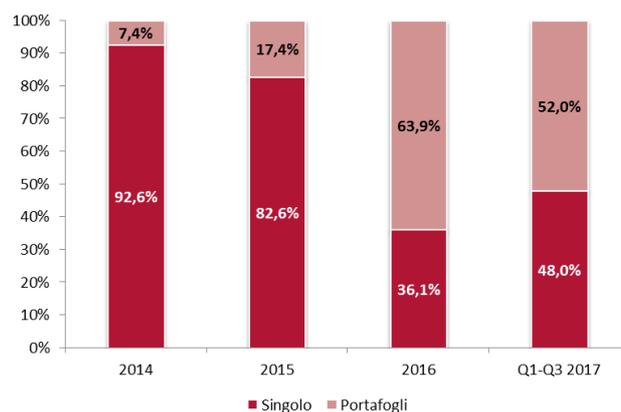


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

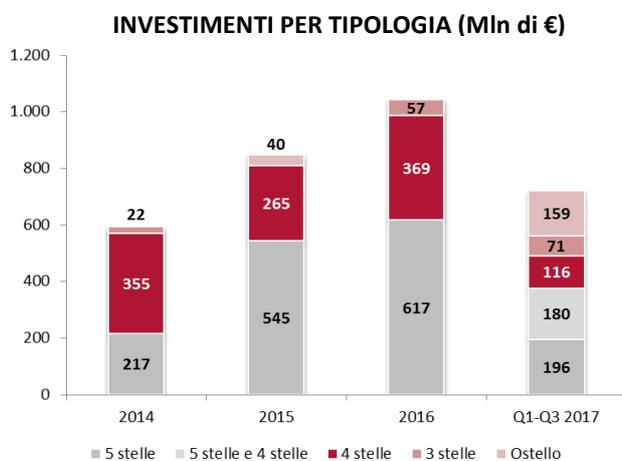
Dai 594 milioni di € registrati nel 2014, il volume totale di investimenti ha **superato il miliardo di € nel 2016**, registrando una variazione, rispetto al 2015, del +22,7%. Le ottime performance di questi primi nove mesi del 2017, con circa 735 milioni di € investiti nel comparto, ci restituiscono l'immagine di un 2017 in linea, come valore, con il 2016, seppure si rilevi una minore concentrazione delle operazioni, realizzate infatti da un numero maggiore di operatori.

Si riscontra negli ultimi anni un **aumento degli investimenti in portafogli** di immobili ad uso alberghiero. Da un peso totale del 7,4% circa registrato nel 2014 (44 milioni di €), si è passati a un volume di 148 milioni di € nel 2015 (17,4%) e a **666 milioni di € nel 2016 (63,9%)**. Se nel 2014 e 2015 il capitale investito in portafogli era prevalentemente internazionale (USA e UK), il 2016 ha visto una quota consistente provenire da **operatori domestici** già attivi nel settore, con 476 milioni di €, e da investitori proveniente dal **Qatar**, con 190 milioni di €. Anche nel 2017 risultano in testa gli investitori domestici, 193 milioni di €, seguiti dagli inglesi (130 milioni di €).

### % INVESTIMENTI SINGOLI VS PORTAFOGLI



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti



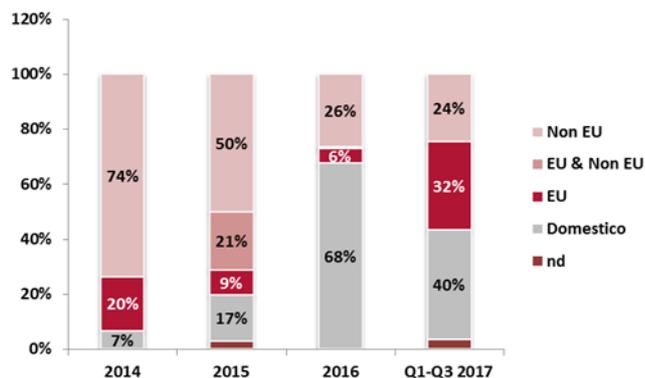
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Ad interessare agli investitori risultano soprattutto le **strutture alberghiere di fascia più elevata (4 e 5 stelle)**, le quali hanno rappresentato negli anni 2014-16 circa il **95% del totale** investito, mentre gli alberghi di categoria inferiore non raccolgono un particolare interesse da parte degli investitori istituzionali. In questo contesto si escludono attività localizzate in posizioni strategiche e possibile oggetto di riqualificazione e riapertura o strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli ostelli di nuova concezione, di design e localizzati in posizioni strategiche. Proprio questi ultimi hanno pesato nei primi nove mesi del 2017 per quasi il 10% del totale.

Dopo un 2014 e un 2015 che hanno visto una provenienza del capitale prevalentemente internazionale, il **2016** è stato caratterizzato da un **aumento degli investimenti domestici nel settore alberghiero**, con una quota rilevante del totale investito attribuibile a **società operanti nel settore**, che sono andate così, grazie all'acquisizione di interi portafogli alberghieri, ad aumentare le rispettive quote di mercato.

Parlando di capitale internazionale, nel 2016 la quota principale del totale investito in Italia è stata riconducibile al **Qatar, 56%** del totale estero, seguito dalla Turchia (25%).

**PROVENIENZA CAPITALE INVESTITO NEL SETTORE IMMOBILIARE ALBERGHIERO**



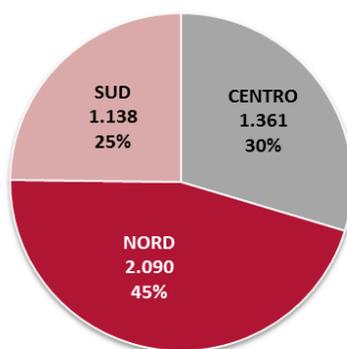
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Anche il 2015 aveva visto il Qatar come investitore estero principale (circa il 46%), seguito però da USA e UK (25% circa), mentre nel 2014 il primato era spettato alla Russia, con il 38% del totale internazionale investito, seguita dal Qatar con il 27% circa. Nel periodo 2014-16 gli investimenti provenienti dal Qatar sono risultati inferiori solo a quelli domestici.

Nei primi nove mesi del 2017 si conferma l'interesse verso il nostro paese da parte degli investitori esteri, che hanno rappresentato circa il 57% del totale investito. A rappresentare la fetta principale troviamo UK e USA, che insieme hanno rappresentato circa il 60% del capitale estero totale investito.

**N° CAMERE TRANSATE PER MACROAREA - 2016**

SICILIA	545
PUGLIA	403
CAMPANIA	190
LOMBARDIA	1.118
VALLE D'AOSTA	329
TRENTINO ALTO ADIGE	252
PIEMONTE	182
VENETO	110
EMILIA ROMAGNA	99



TOSCANA	873
LAZIO	488

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Il **2016** ha visto un totale di **camere transate** sul territorio nazionale e riconducibili ad investitori istituzionali pari a circa **4.600**, distribuite prevalentemente nel Nord Italia (45% circa). Seguono il Centro (30%) e il Sud (25%).

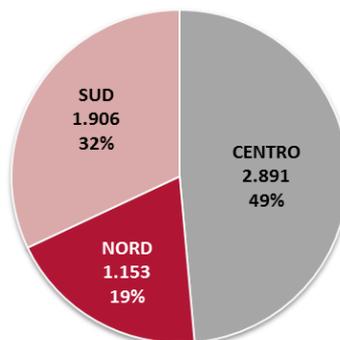
A livello regionale, la Lombardia detiene il 24,4% circa del totale, seguita dalla Toscana con il 19%, dalla Sicilia con l'11,9% e dal Lazio con il 10,6% circa.

Milano risulta la città con il maggior numero di camere transate nel 2016 (19,9% del totale), seguita da Firenze (11,7%) e Roma (10,6%).

N° CAMERE TRANSATE PER MACROAREA – Q1-Q3 2017

PUGLIA	1.193
BASILICATA	400
SARDEGNA	179
CALABRIA	134

LOMBARDIA	297
TRENTINO ALTO ADIGE	252
VAL D'AOSTA	249
VENETO	166
LIGURIA	129
EMILIA ROMAGNA	60



TOSCANA	1.402
LAZIO	1.371
MARCHE	118

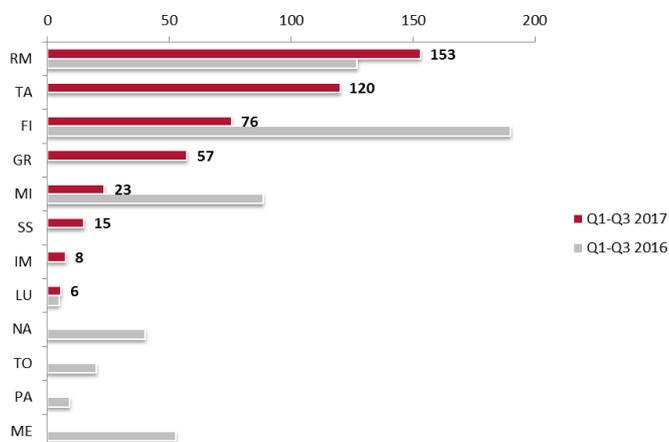
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

I primi nove mesi del 2017 hanno visto un totale di **camere transate** sul territorio nazionale e riconducibili ad investitori istituzionali pari a circa **5.950**, distribuite prevalentemente nel Centro Italia (49% circa). Seguono il Sud (32%) e il Nord (19%).

A livello regionale, la Toscana detiene il 23,6% circa del totale, seguita dal Lazio con il 23% e dalla Puglia con il 20,1% circa.

Roma risulta la città con il maggior numero di camere transate (21,4% del totale), seguita da Firenze (15,7%) e Castellaneta (13,3%).

INVESTIMENTI PER PROVINCIA



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Nel periodo Q1-Q3 2017 la quota principale di capitale investito attribuibile ad una specifica provincia è riconducibile alla provincia di Roma (31,9% del totale), seguita dalle province di Taranto (25%) e Firenze (15,7%).

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), Resort Valtur e Hotelturist (65 milioni di € al netto dei costi di ristrutturazione) e Generator Hostels, con strutture situate principalmente nelle città di Roma, Venezia e Firenze, oltre alle località di villeggiatura dei resort.

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel corso dei primi nove mesi del 2017:

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Nova Yardinia: 4 alberghi	Castellaneta	790	5 e 4 stelle	120	Serenissima SGR (Fondo Rainbow)	Sogefin	Domestico
Strutture Hotelturist e Valtour: 5 resort	Marina di Pisticci, Marina di Sibari, Marina di Ostuni, Marilleva, Pila	1.550	4 e 3 stelle	65	CDP Investimenti Sgr - Fondo Turismo	Hotelturist spa e Valtur Group	Domestico
Ex sede società di armatori*	Roma	160	5 stelle	60	Kryalos Asset Management (Fondo Pantheon)	Fratelli D'Amico Armatori	NON EU
Terme di Saturnia resort	Saturnia	140	5 stelle	40	York Capital, Feidos, Almus	Famiglia Manuli	NON EU
Sheraton Hotel Roma	Roma	640	4 stelle	37	Benson Elliot	Benson Elliot, Walton Street Capital, Algonqu	EU

\*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										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Totale Italia</b>	1.245	1.010	950	697	651	492	350	376	385	452	525
<b>Capoluoghi</b>	247	229	204	151	147	136	116	117	88	103	152
<b>Non Capoluoghi</b>	998	781	747	547	505	356	233	259	297	349	374
<b>Variaz. Italia</b>		-18,8%	-6,0%	-26,6%	-6,6%	-24,4%	-28,9%	7,5%	2,3%	17,4%	16,3%
<b>Variaz. Capoluoghi</b>		-7,0%	-11,3%	-26,0%	-2,7%	-7,0%	-14,7%	0,4%	-24,4%	16,1%	47,9%
<b>Variaz. Non Capoluoghi</b>		-21,8%	-4,4%	-26,8%	-7,7%	-20,5%	-34,4%	11,1%	14,4%	17,8%	7,0%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

La serie storica delle transazioni immobiliari alberghiere dal 2006 al 2016 mostra un progressivo calo dal 2006 al 2012, picco negativo del periodo, a cui ha fatto seguito un graduale aumento del numero di transazioni negli anni successivi.

In particolare, siamo passati da 1.245 NTN nel 2006 a 350 nel 2012 (picco minimo), per poi crescere progressivamente negli ultimi quattro anni, raggiungendo quota 525 nel 2016, +16,3% rispetto al 2015.

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

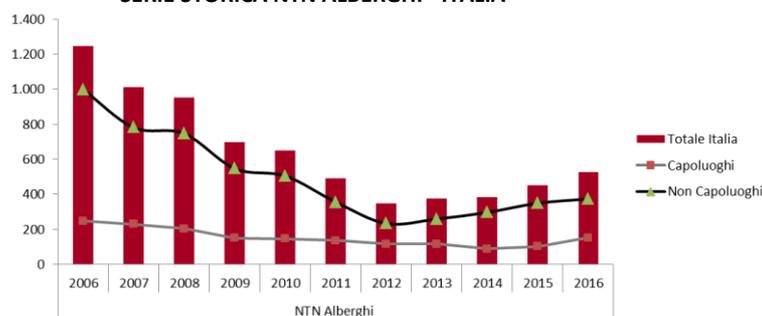
Confrontando i dati relativi ai capoluoghi e non capoluoghi, emerge un andamento caratterizzato da variazioni meno sensibili per i capoluoghi, a fronte di un numero complessivo di transazioni inferiore.

Spicca nel 2016 la crescita del numero di transazioni per i capoluoghi (+47,9% per un totale di 152 NTN), mentre i non capoluoghi hanno segnato una più modesta variazione del +7% per un totale di 374 NTN.

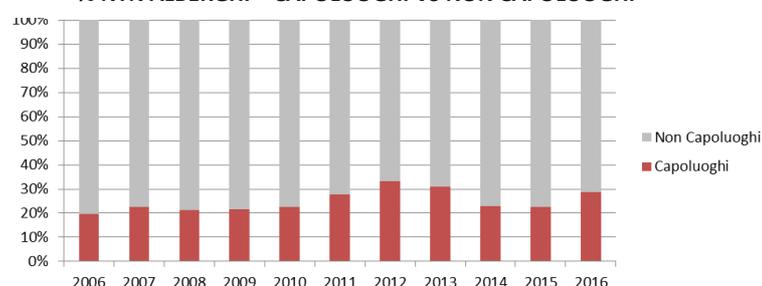
Mediamente i capoluoghi hanno, nel periodo preso in esame, pesato per il 25% del totale delle transazioni alberghiere registrate, con un peso superiore alla media nel 2011-2013 e nel 2016.

Si può concludere che seppure entrambe le categorie abbiano sofferto il periodo di crisi, con cali proporzionali, a riprendersi più velocemente siano i capoluoghi, che risultano così un mercato più attivo per il settore alberghiero, anche se caratterizzato da volumi inferiori.

SERIE STORICA NTN ALBERGHI - ITALIA



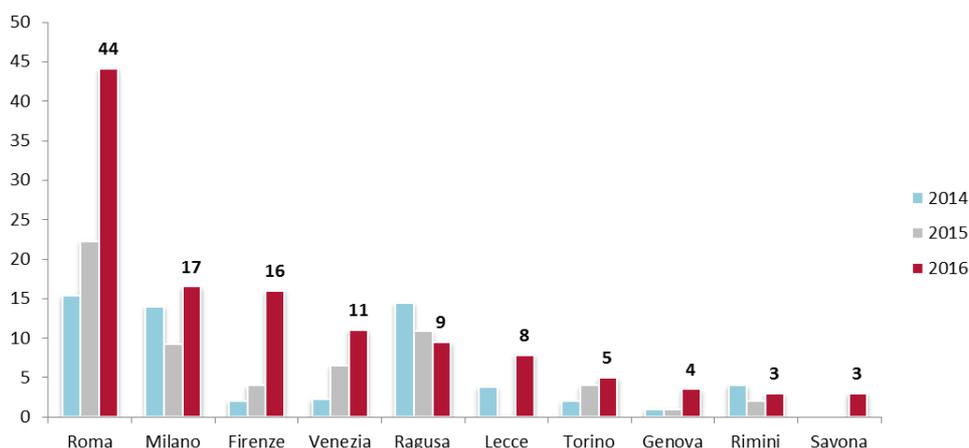
% NTN ALBERGHI – CAPOLUOGHI VS NON CAPOLUOGHI



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le principali città italiane per numero di transazioni di immobili alberghieri nel 2016, Roma risulta al primo posto, per un totale di 44 transazioni nel 2016, seguita da Milano (17), Firenze (16) e Venezia (11). Roma si distingue anche per crescita rispetto al 2015, con un totale di 22 transazioni in più, mentre Napoli, negli ultimi anni fra le prime città per numero di transazioni in immobili alberghieri, nel 2016 ha subito un rallentamento, uscendo dalla top 10.

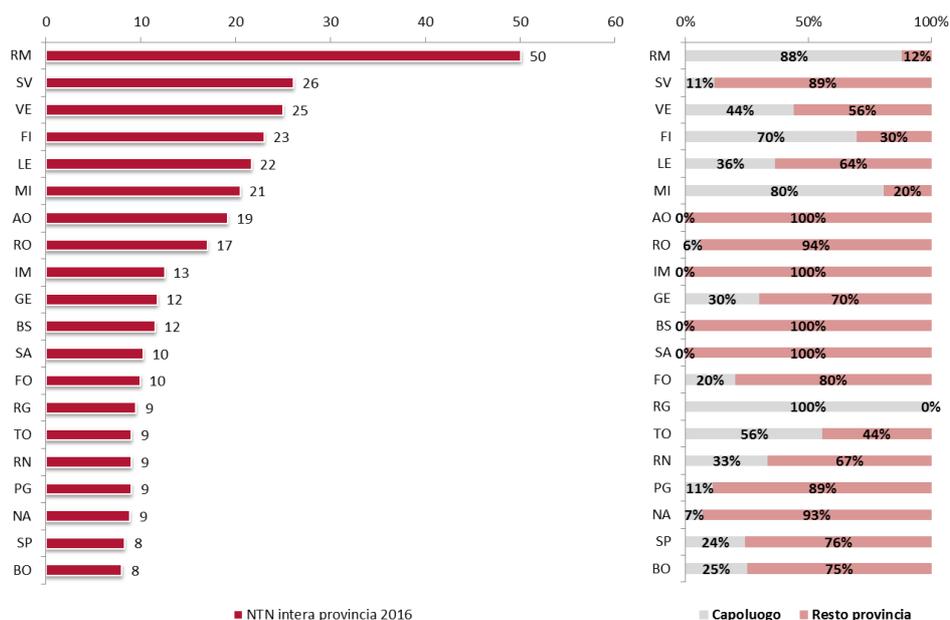
**TOP 10 ANNO 2016 , NTN IMMOBILI ALBERGHIERI – PRINCIPALI CITTA'**



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Considerando le principali province, al primo posto troviamo sempre Roma, con 50 transazioni, seguita da Savona (26), Venezia (25) e Firenze (23). Roma città rappresenta l'88% circa del totale delle transazioni della provincia, così come Firenze città il 70% circa. La distribuzione delle transazioni risulta invece più equilibrata nella provincia di Venezia, con la città che rappresenta il 44% circa del totale, mentre Savona città pesa per solo l'11,5%.

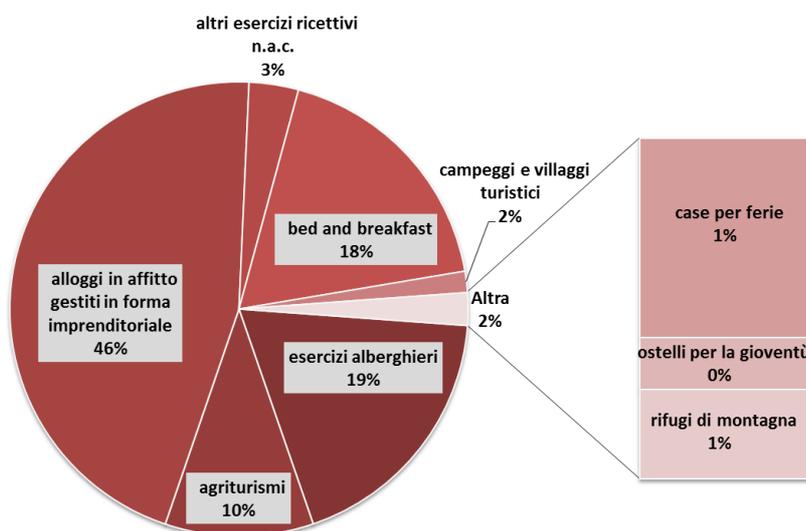
**TOP 20 ANNO 2016 , NTN IMMOBILI ALBERGHIERI –PRINCIPALI PROVINCE**



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Esercizi alberghieri nel contesto dell'offerta ricettiva

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



In particolare si segnala la **sensibile crescita dei bed and breakfast**, che hanno visto un totale di oltre 14 mila unità in più nel 2016 rispetto al 2008. Tale fenomeno deriva anche dallo

sviluppo di portali online dedicati, come booking.com, che favoriscono la prenotazione di tali soluzioni.

La situazione degli alberghi presenta alcune differenze al proprio interno: da un lato il saldo complessivo è negativo (989 strutture in meno rispetto al 2008), dall'altro si nota come **la riduzione del numero di alberghi sia avvenuta solo per le categorie dai 2 stelle in giù**, mentre, al contrario, le categorie di fascia più elevata, **4 e 5 stelle, siano aumentate in modo significativo**, rispettivamente con una crescita del 24 e del 46%.

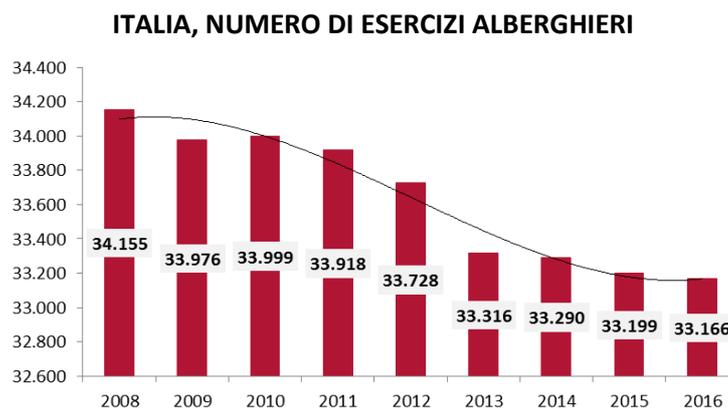
Esercizi	Tot 2016	Diff. 2016/2008
<b>esercizi alberghieri</b>	<b>33.166</b>	<b>-989</b>
alberghi di 1 stella	2.861	-1.438
alberghi di 2 stelle	5.911	-1.285
alberghi di 3 stelle	15.355	195
alberghi di 4 stelle	5.726	1.103
alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso	460	145
residenze turistico alberghiere	2.853	291
<b>esercizi extra alberghieri</b>	<b>145.283</b>	<b>39.175</b>
agriturismi	18.686	3.221
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	81.171	15.171
altri esercizi ricettivi n.a.c.	6.220	5.910
bed and breakfast	32.367	14.178
campeggi e villaggi turistici	2.694	99
case per ferie	2.419	290
ostelli per la gioventù	636	209
rifugi di montagna	1.090	97
<b>Totale complessivo</b>	<b>178.449</b>	<b>38.186</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## Capacità degli esercizi alberghieri in Italia

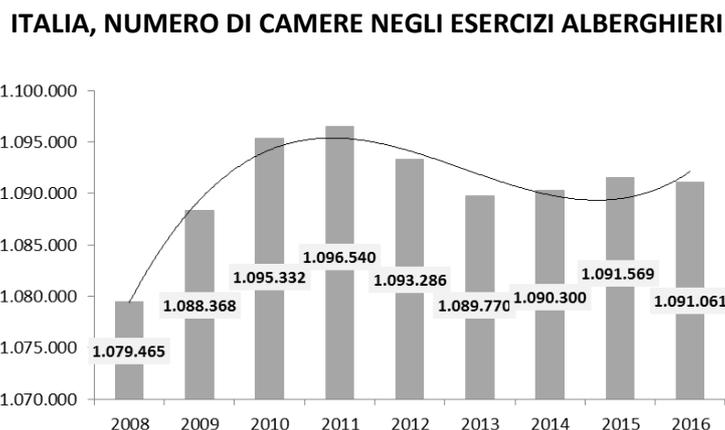
### Dati nazionali e contesto europeo – numero di esercizi e camere

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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

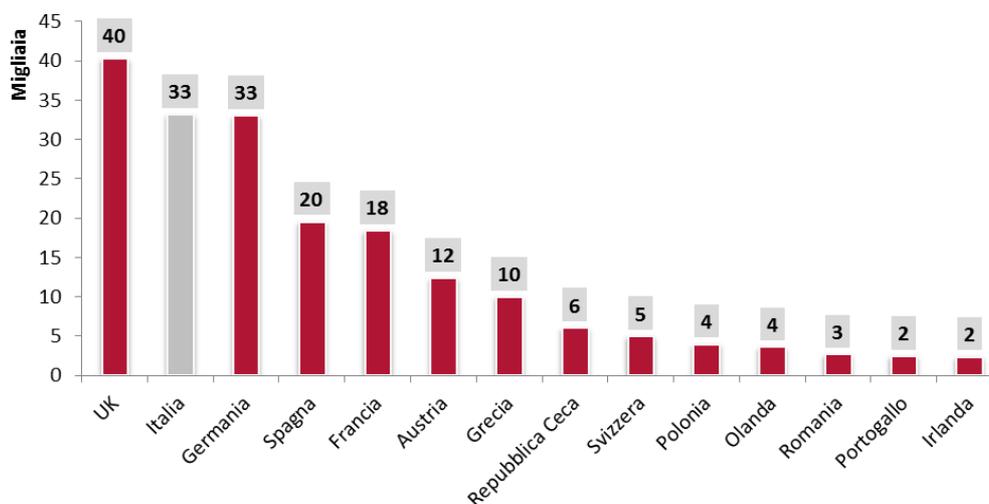
Il **numero di camere** negli esercizi alberghieri nel 2016 è stato pari a **1.091.061**, sostanzialmente stabile rispetto al 2015 (-0,05%). Guardando la serie storica si evince come il numero di camere sia aumentato sensibilmente tra il 2007 e il 2011, per poi diminuire tra il 2012 e il 2013 e crescere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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

**NUMERO DI ESERCIZI ALBERGHIERI – ITALIA NEL CONTESTO EUROPEO**

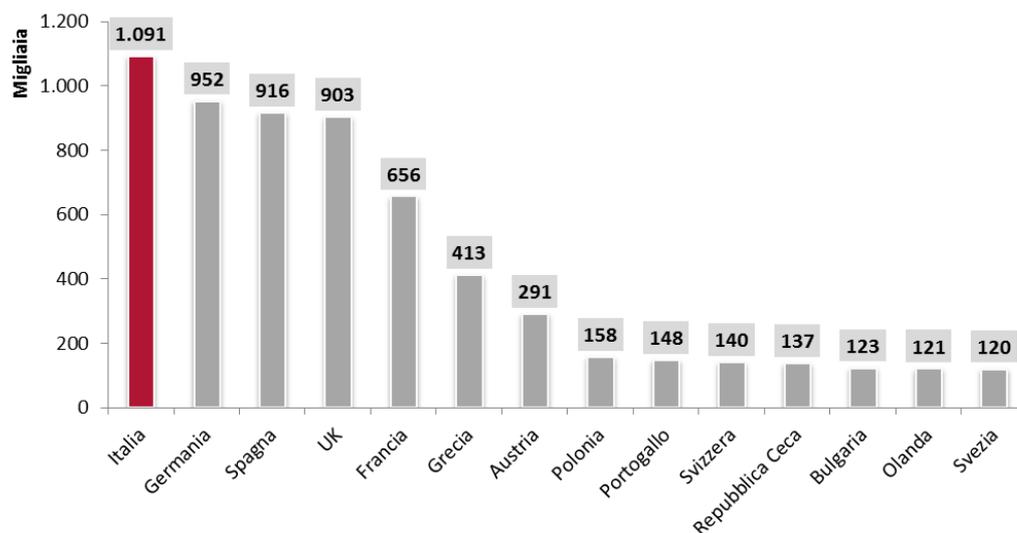


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat - \*dati UK riferiti al 2013 e Irlanda riferiti al 2015

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

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

**NUMERO CAMERE NEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI – ITALIA NEL CONTESTO EUROPEO**

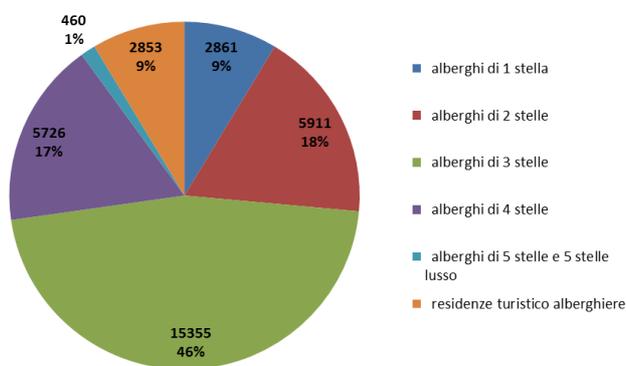


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat - \* dati UK riferiti al 2013 e Irlanda riferiti al 2015

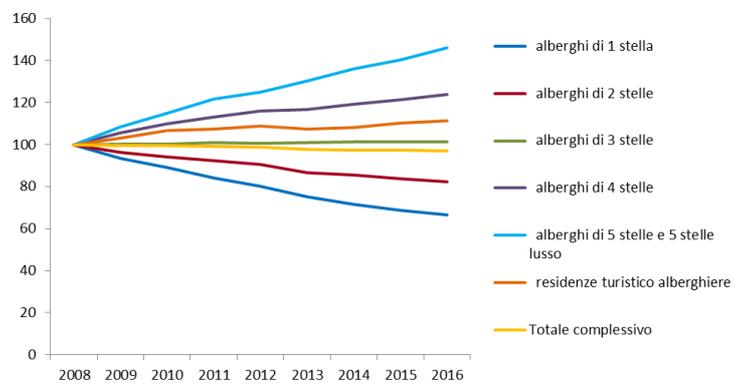
## Distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia per categoria

La distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia vede, nel 2016, una **prevalenza di alberghi a 3 stelle**, che rappresentano circa il **46%** del totale esercizi e il 42% dei posti letto, con un numero medio di camere per esercizio pari a 31. Gli alberghi a **2 stelle (18% del totale)** rappresentano invece l'8% dei posti letto, per una media di 17 camere a esercizio. A poca distanza gli alberghi a **4 stelle (17% del totale)** con il 34% dei posti letto, per una media di 64 camere a esercizio. Si attestano su volumi simili gli alberghi a **1 stella e le residenze turistico alberghiere** (intorno al 9% del totale). Infine rappresentano una quota minoritaria (**1%**) gli **alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso**, con circa il 9% del totale dei posti letto e una media di 74 camere a esercizio.

### ITALIA, DISTRIBUZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

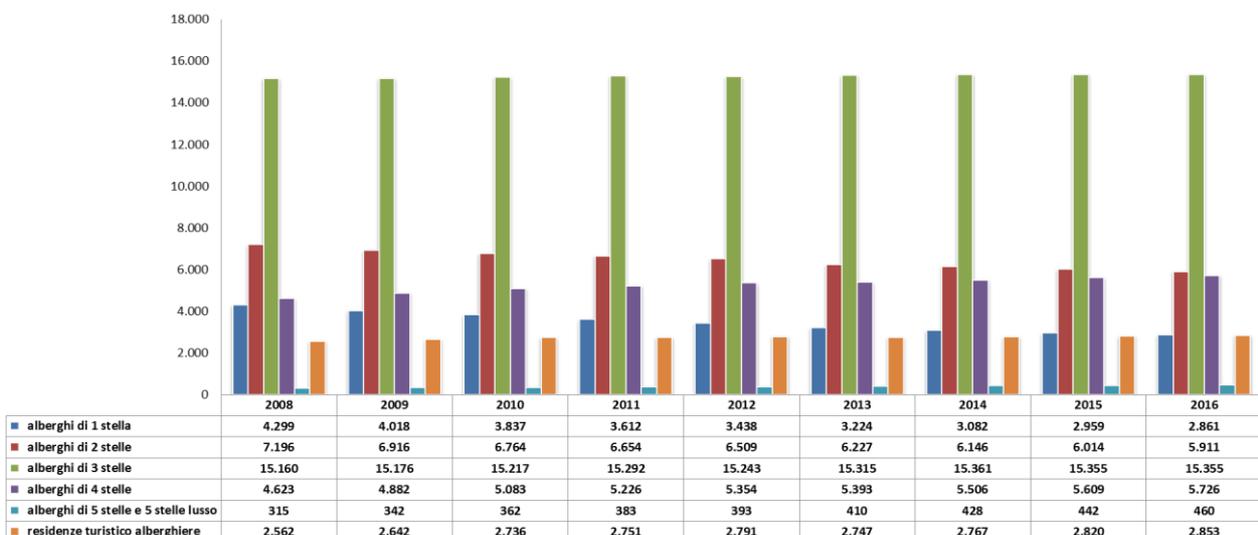


### TREND ESERCIZI PER TIPOLOGIA (base 2008=100)



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

### NUMERO ESERCIZI ALBERGHIERI PER ANNO E CATEGORIA

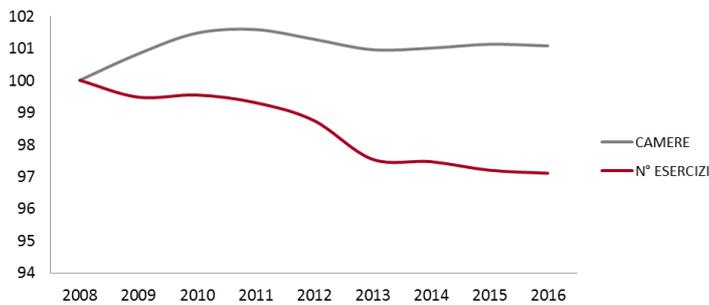


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

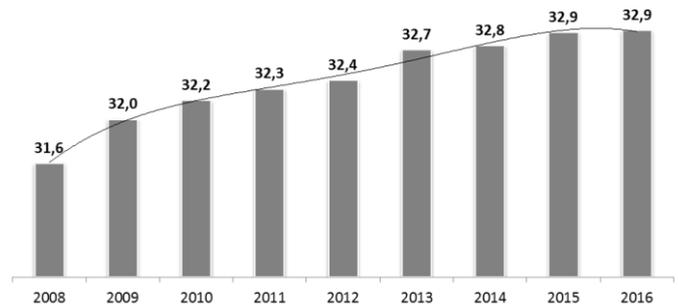
L'andamento del **numero di camere complessivo** annuo vede una crescita dal 2008 al 2011, per poi stabilizzarsi a fronte alla progressiva diminuzione del numero degli esercizi totali. Anche il numero medio di **camere per esercizio** vede solo una lieve crescita nel periodo considerato, passando da circa 32 a **33 camere**.

**ITALIA, N° CAMERE Vs N° ESERCIZI ALBERGHIERI**

Base 2008=100



**RAPPORTO N° CAMERE / ESERCIZI ALBERGHIERI**

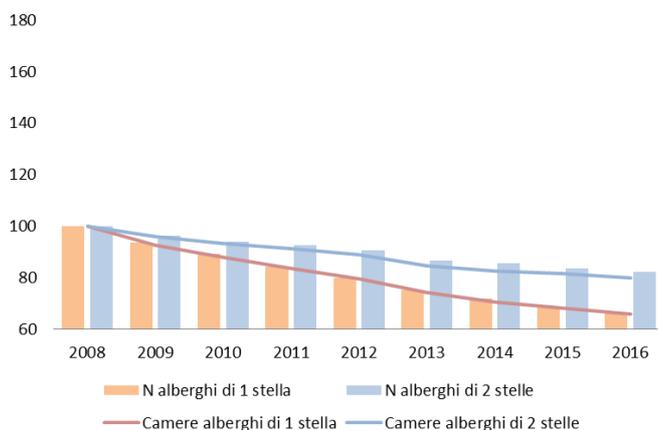


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

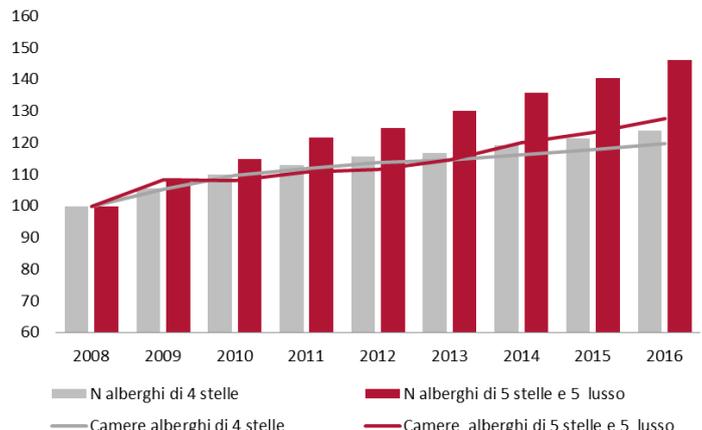
**ITALIA, N° CAMERE Vs N° ESERCIZI ALBERGHIERI**

1-2 stelle - Base 2008=100



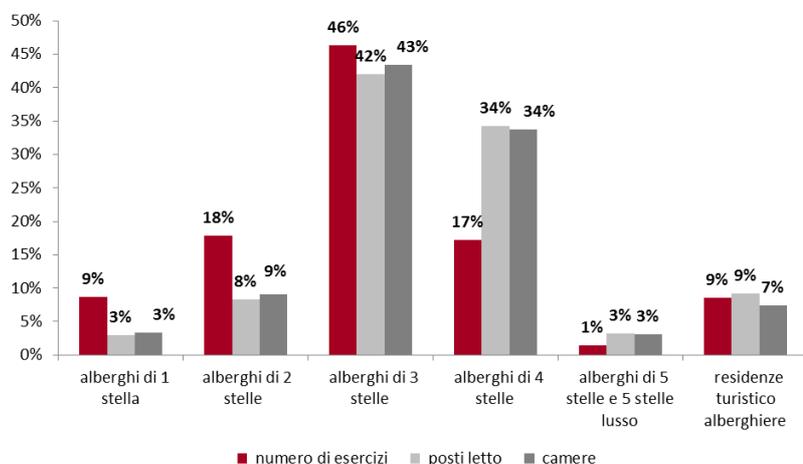
**RAPPORTO N° CAMERE / ESERCIZI ALBERGHIERI**

4 – 5 stelle - Base 2008=100



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

**ITALIA, PESO % E VARIAZIONE N° CAMERE E N° ESERCIZI ALBERGHIERI PER CATEGORIA DI ESERCIZIO**  
Anno 2016 - % sul totale

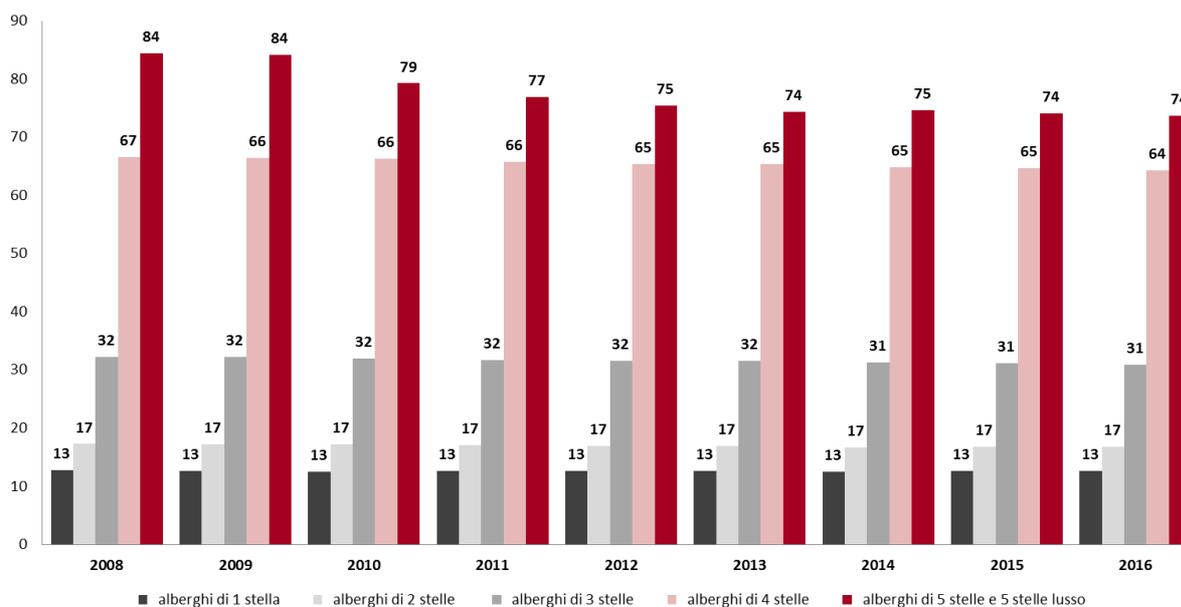


Tipologia esercizio	Variaz. 2016/2008	
	N° esercizi	N° camere
alberghi di 1 stella	-33%	-34%
alberghi di 2 stelle	-18%	-20%
alberghi di 3 stelle	+1%	+3%
alberghi di 4 stelle	+24%	+20%
alberghi di 5 stelle e 5 lusso	+46%	+28%
residenze turistico alberghiere	+11%	+4%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

**N° CAMERE MEDIO PER TIPOLOGIA (2008-2016)**

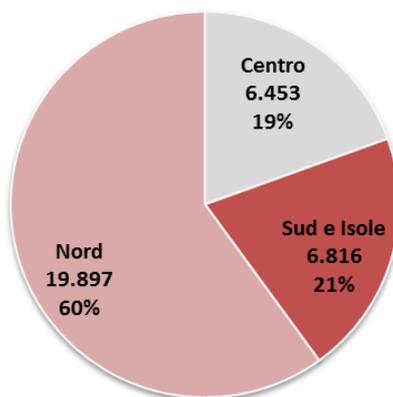


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## Distribuzione degli esercizi alberghieri in Italia per Area geografica

### DISTRIBUZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI PER REGIONE

Emilia-Romagna	4.466	13,5%
Friuli-Venezia Giulia	732	2,2%
Liguria	1.330	4,0%
Lombardia	2.867	8,6%
Piemonte	1.461	4,4%
Provincia Autonoma Bolzano	4.071	12,3%
Provincia Autonoma Trento	1.503	4,5%
Valle d'Aosta	453	1,4%
Veneto	3.014	9,1%



Lazio	2.187	6,6%
Marche	873	2,6%
Toscana	2.852	8,6%
Umbria	541	1,6%

Abruzzo	773	2,3%
Basilicata	224	0,7%
Calabria	809	2,4%
Campania	1.715	5,2%
Molise	105	0,3%
Puglia	1.012	3,1%
Sardegna	903	2,7%
Sicilia	1.275	3,8%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

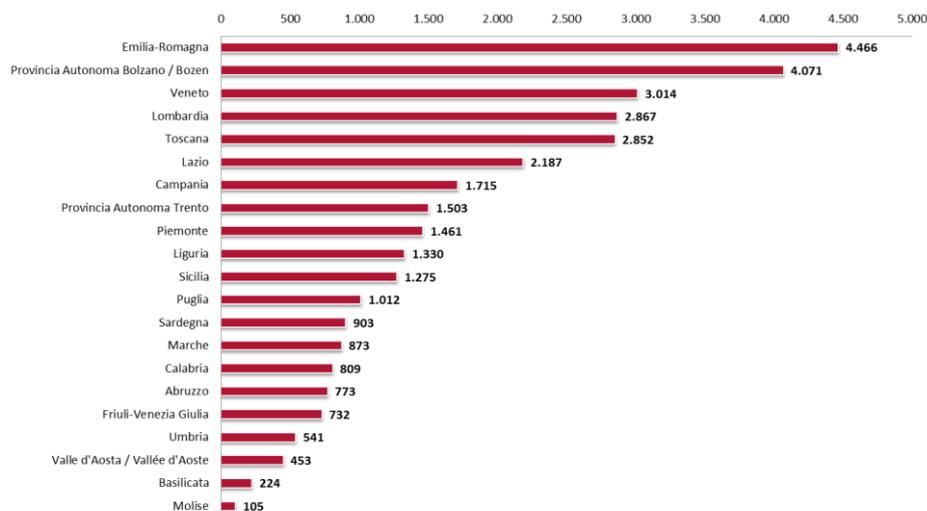
La regione che presenta il numero maggiore di esercizi è il **Trentino Alto Adige**, che, sommando i dati relativi alla province autonome di Trento e Bolzano, nel suo insieme raggiunge 5.574 esercizi e 244 mila posti letto circa, rappresentando circa il 16,8% del totale nazionale. Segue **l'Emilia Romagna**, che da sola copre circa il 13,5% del totale italiano, con un volume di 4.466 esercizi e il primato di posti letto (circa 295 mila).

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

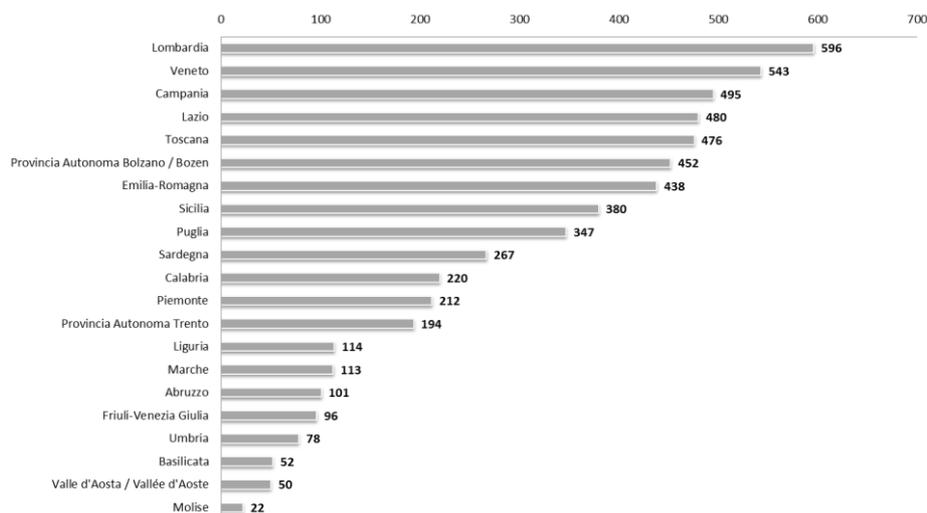
Guardando la classifica per tipologia, emerge come la **Lombardia sia al primo posto per numero di esercizi alberghieri a 4 stelle**, per un totale di 596 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Lazio.

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

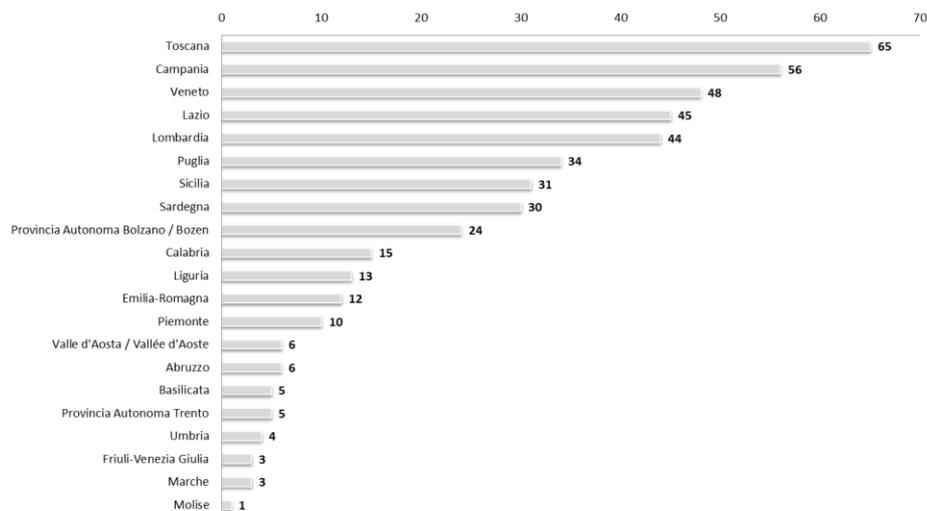
**CLASSIFICA REGIONI PER N° ESERCIZI ALBERGHIERI**



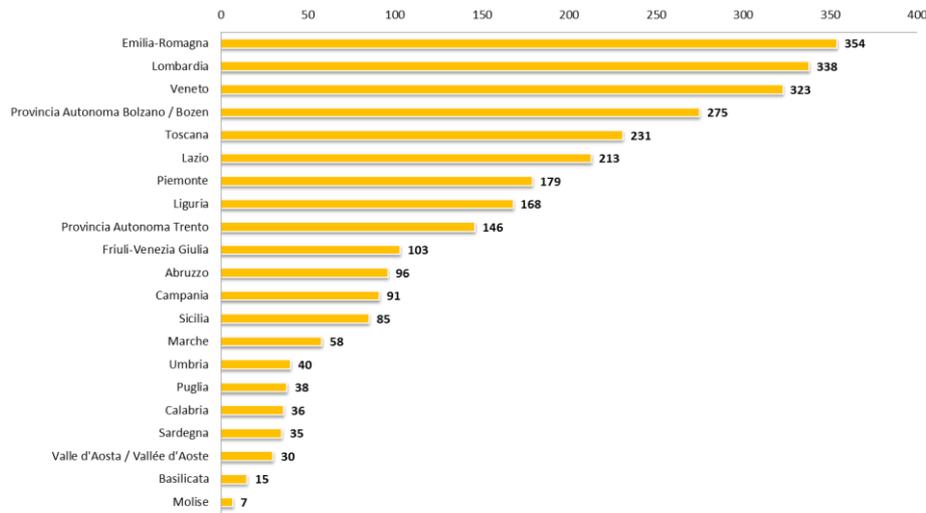
**CLASSIFICA REGIONI PER N° ESERCIZI (4 stelle)**



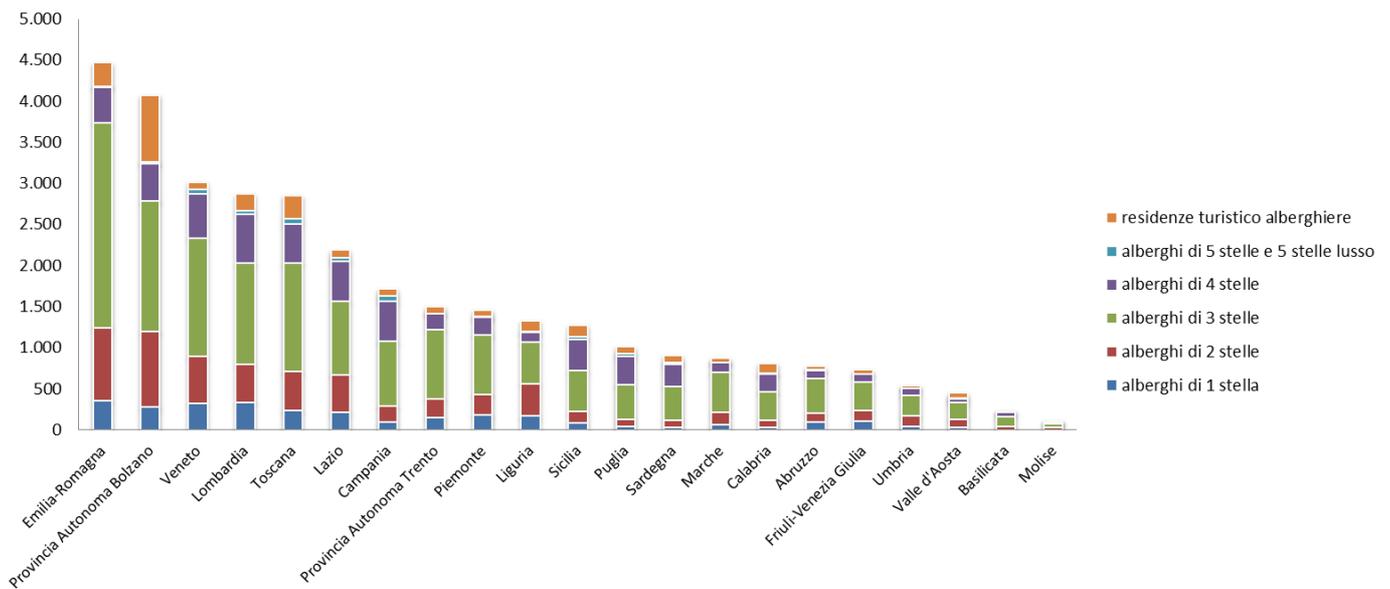
**CLASSIFICA REGIONI PER N° ESERCIZI (5 stelle)**



**CLASSIFICA REGIONI PER N° ESERCIZI (1 stella)**



**DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI ESERCIZI ALBERGHIERI**

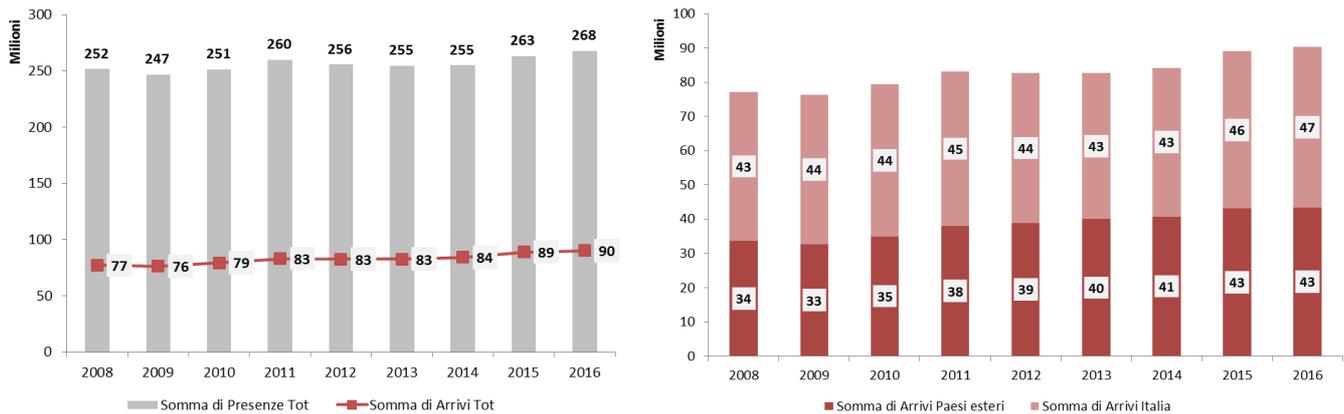


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## Arrivi e presenze negli Hotel

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

### ARRIVI E PRESENZE NEGLI HOTEL E STRUTTURE SIMILARI – 2008-2016

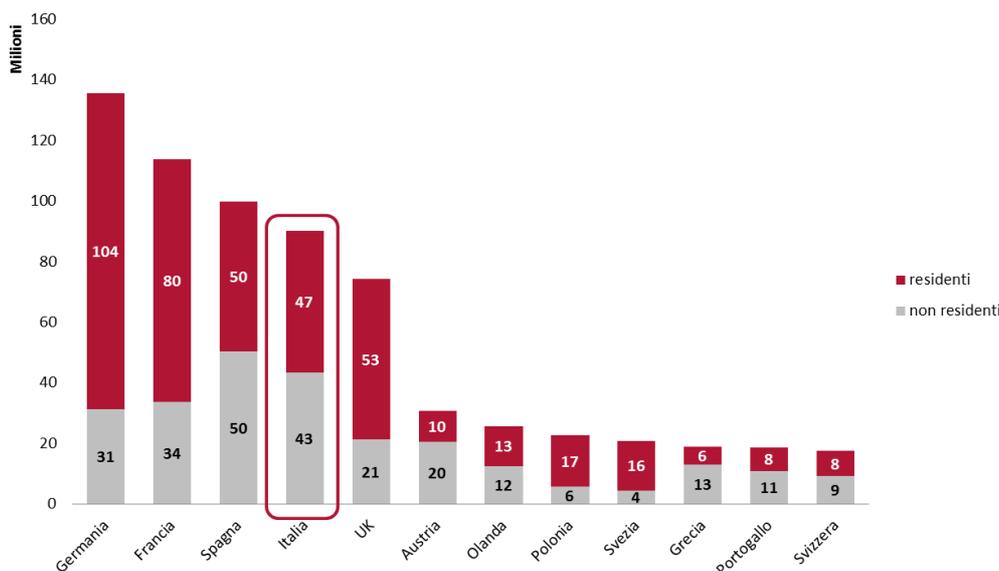


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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

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

### ARRIVI IN ALBERGHI E STRUTTURE SIMILARI - ANNO 2016



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat (dati UK riferiti al 2013)

## OCCUPAZIONE POSTI LETTO E CAMERE

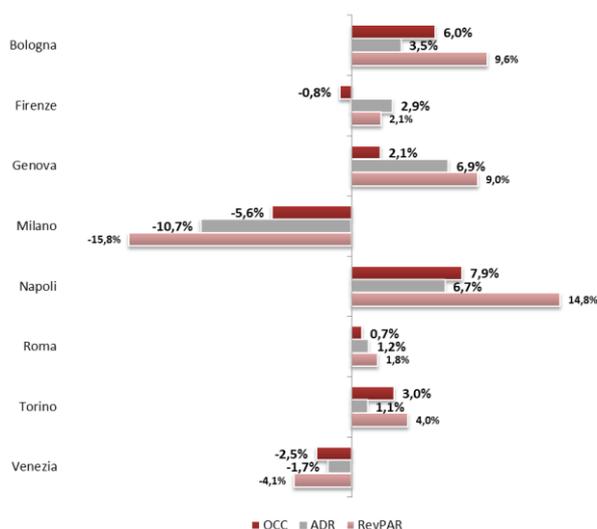
Secondo i dati AICA, nel periodo Gennaio-Settembre 2015–2017, si è registrato un tasso di occupazione delle camere in aumento per tutte le tipologie ricettive analizzate.

Questa tendenza trova riscontro anche nel ricavo medio per camera occupata e disponibile che, dopo un calo nel 2016, ha registrato una tendenza alla ripresa nel 2017.

	Tasso Occupazione Camere			Ricavo Medio per Camera Occupata			Ricavo Medio per Camera Disponibile		
	Gen-Set 2017	Gen-Set 2016	Gen-Set 2015	Gen-Set 2017	Gen-Set 2016	Gen-Set 2015	Gen-Set 2017	Gen-Set 2016	Gen-Set 2015
<b>Alberghi 5 Stelle</b>	<b>69,0%</b>	<b>67,6%</b>	<b>66,9%</b>	<b>410</b>	<b>377</b>	<b>401</b>	<b>283</b>	<b>255</b>	<b>268</b>
<b>Alberghi 4 Stelle</b>	<b>69,6%</b>	<b>67,0%</b>	<b>67,9%</b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>75</b>	<b>71</b>	<b>75</b>
<b>Alberghi 3 Stelle</b>	<b>69,7%</b>	<b>69,2%</b>	<b>67,9%</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>38</b>
<b>Media Italia</b>	<b>69,8%</b>	<b>67,4%</b>	<b>68,0%</b>	<b>152</b>	<b>146</b>	<b>155</b>	<b>106</b>	<b>98</b>	<b>105</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Aica

LOCALITA'	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

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.

## DEFINIZIONI

<b>NTN</b> <b>(Numero Transazioni Normalizzate)</b>	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.
<b>OCC/TOC</b> <b>(Occupancy Rete)</b>	Rapporto fra il numero di camere vendute e il numero di camere disponibili in un determinato periodo.
<b>RevPar</b> <b>(Revenue Per Available Room)</b>	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.
<b>ADR</b> <b>(Average Daily Rate)</b>	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.
<b>Arrivi</b>	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)
<b>Presenze</b>	Numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi nel periodo considerato. (Istat)
<b>Esercizi alberghieri</b>	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 garnì, 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.
<b>Esercizi extra-alberghieri</b>	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.

*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. 2017*

## Ufficio Studi Gabetti Property Solutions

**Contatti:**

**Francesca Fantuzzi - Responsabile**  
[ffantuzzi@gabetti.it](mailto:ffantuzzi@gabetti.it)

**Giulia Sanna - Analista**  
[gsanna@gabetti.it](mailto:gsanna@gabetti.it)