

## Trend degli investimenti alberghieri

Panoramica di settore, transazioni e attrattività dell'Italia

*Zoran Bacic*

Milano, 10 Febbraio 2017



Global leader in hospitality consulting  
Celebrating 100 years in 2015

# Indice

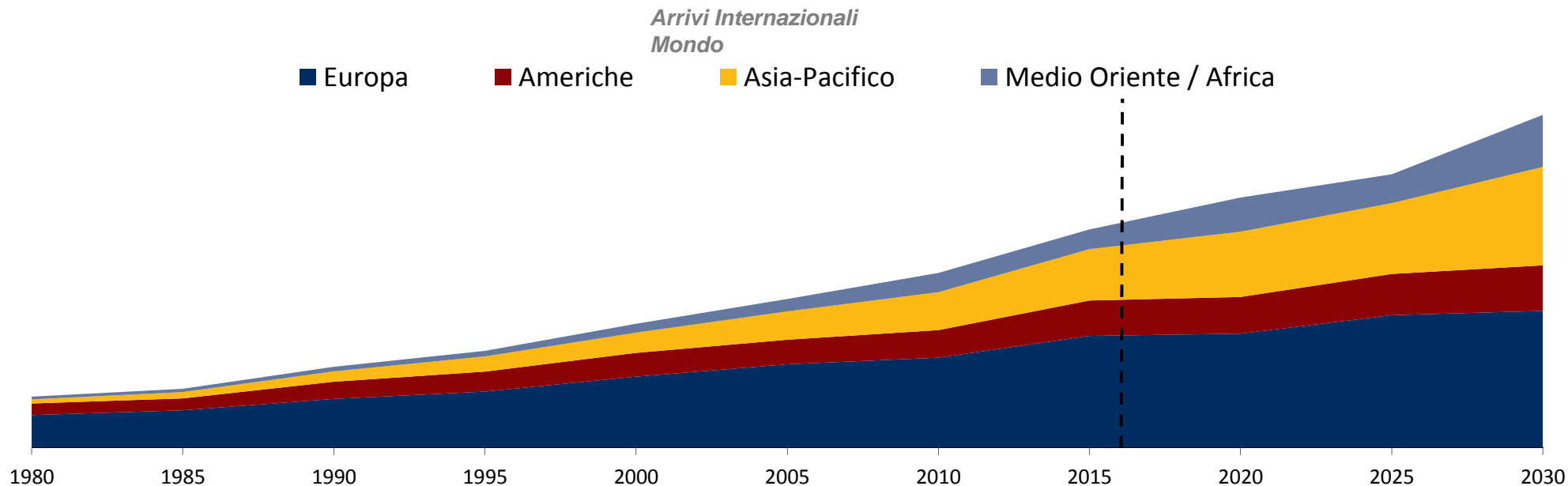
- 1 Scenari del turismo internazionale
- 2 Posizione dell'Italia e alcuni indicatori del turismo italiano
- 3 Offerta alberghiera in Italia
- 4 Alcuni dati sulle transazioni alberghiere in Italia

## Trend degli investimenti alberghieri

**Panoramica di settore, transazioni e attrattività dell'Italia**

# 1. SCENARI DEL TURISMO INTERNAZIONALE

## 1.1 Il peso dell'Europa è ancora predominante



*Storico*

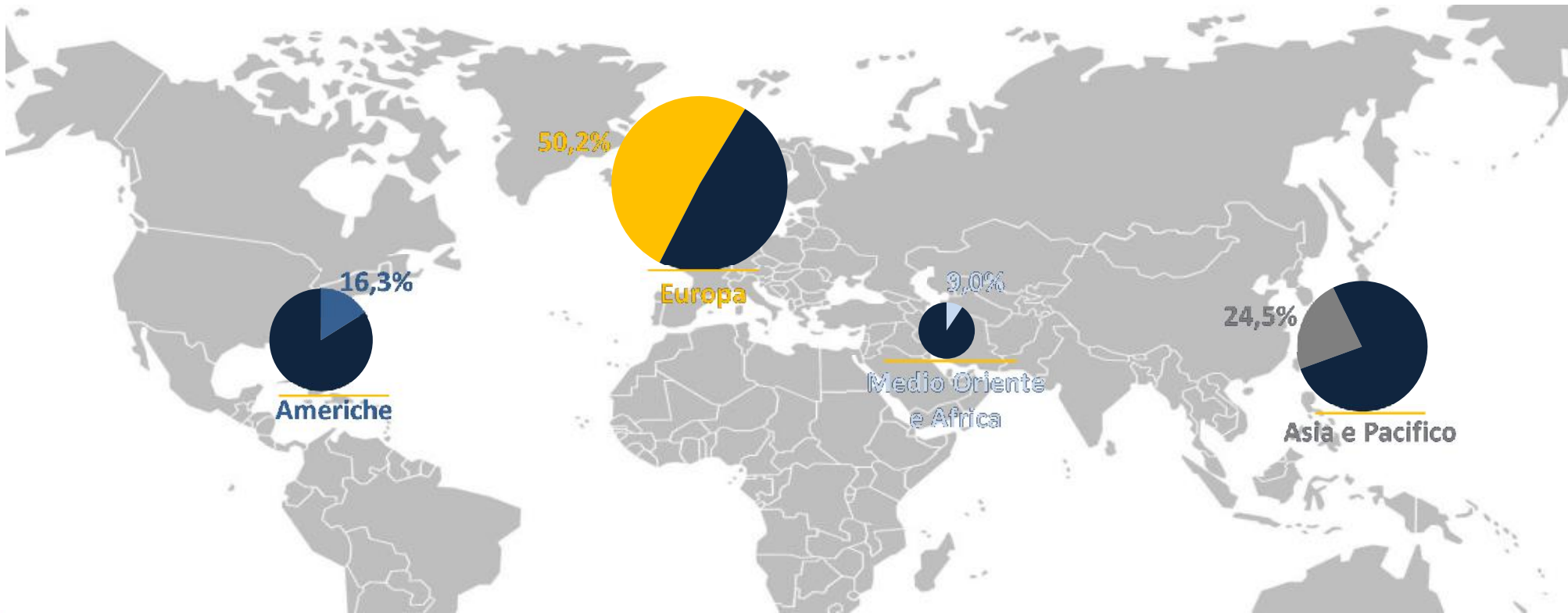
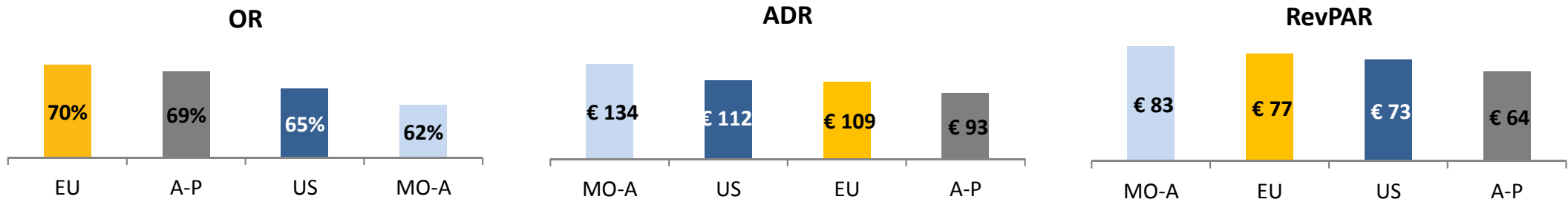
Area	Arrivi in Milioni		Incr. %
	1980	2016	
Americhe	62	201	222%
Asia e Pacifico	23	303	1205%
Europa	178	620	249%
Medio Oriente/Africa	15	112	655%
<b>Mondo</b>	<b>278</b>	<b>1.235</b>	<b>345%</b>

*Previsionale*

Area	Arrivi in Milioni		Incr. %
	2016	2030	
Americhe	201	248	23%
Asia e Pacifico	303	535	77%
Europa	620	744	20%
Medio Oriente/Africa	112	283	153%
<b>Mondo</b>	<b>1.235</b>	<b>1.810</b>	<b>47%</b>

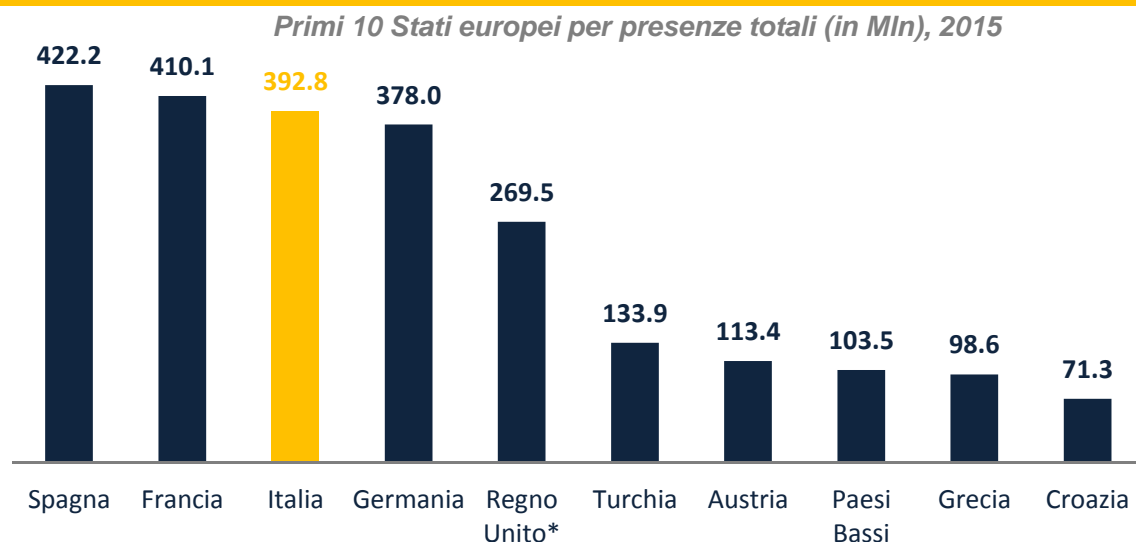
# 1. SCENARI DEL TURISMO INTERNAZIONALE

## 1.2 Peso dell'incoming e performance (2016)



# 1. SCENARI DEL TURISMO INTERNAZIONALE

## 1.3 Posizionamento dell'Italia nel contesto mondiale recentemente più marginale



*Evoluzione arrivi internazionali alle frontiere Italia e Mondo (Mln)*

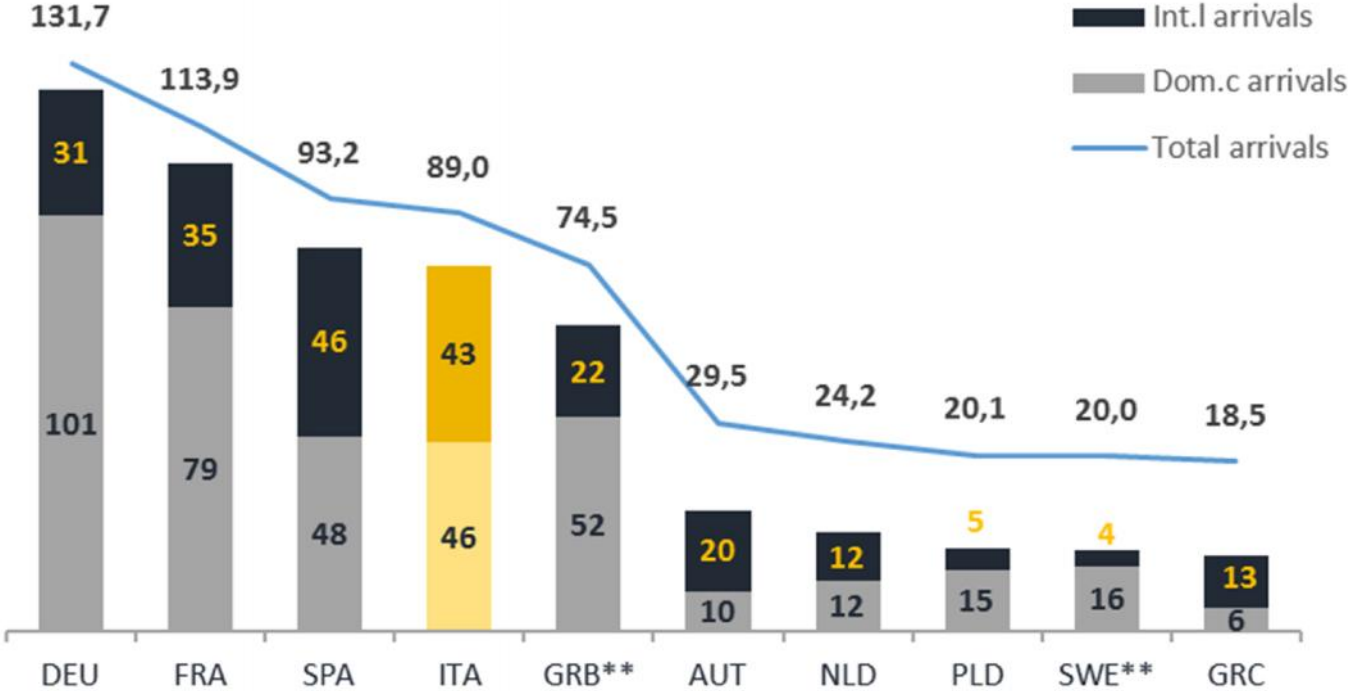
Anno	Italia	Mondo	Percentuale
1950	5	25	20%
1960	11	69	16%
1970	13	166	8%
1980	22	278	8%
1990	27	439	6%
2000	41	674	6%
2015	51	1.187	4%

Fonte: Eurostat;  
\*Elaborazione Horwath HTL su dati mensili

# 1. SCENARI DEL TURISMO INTERNAZIONALE

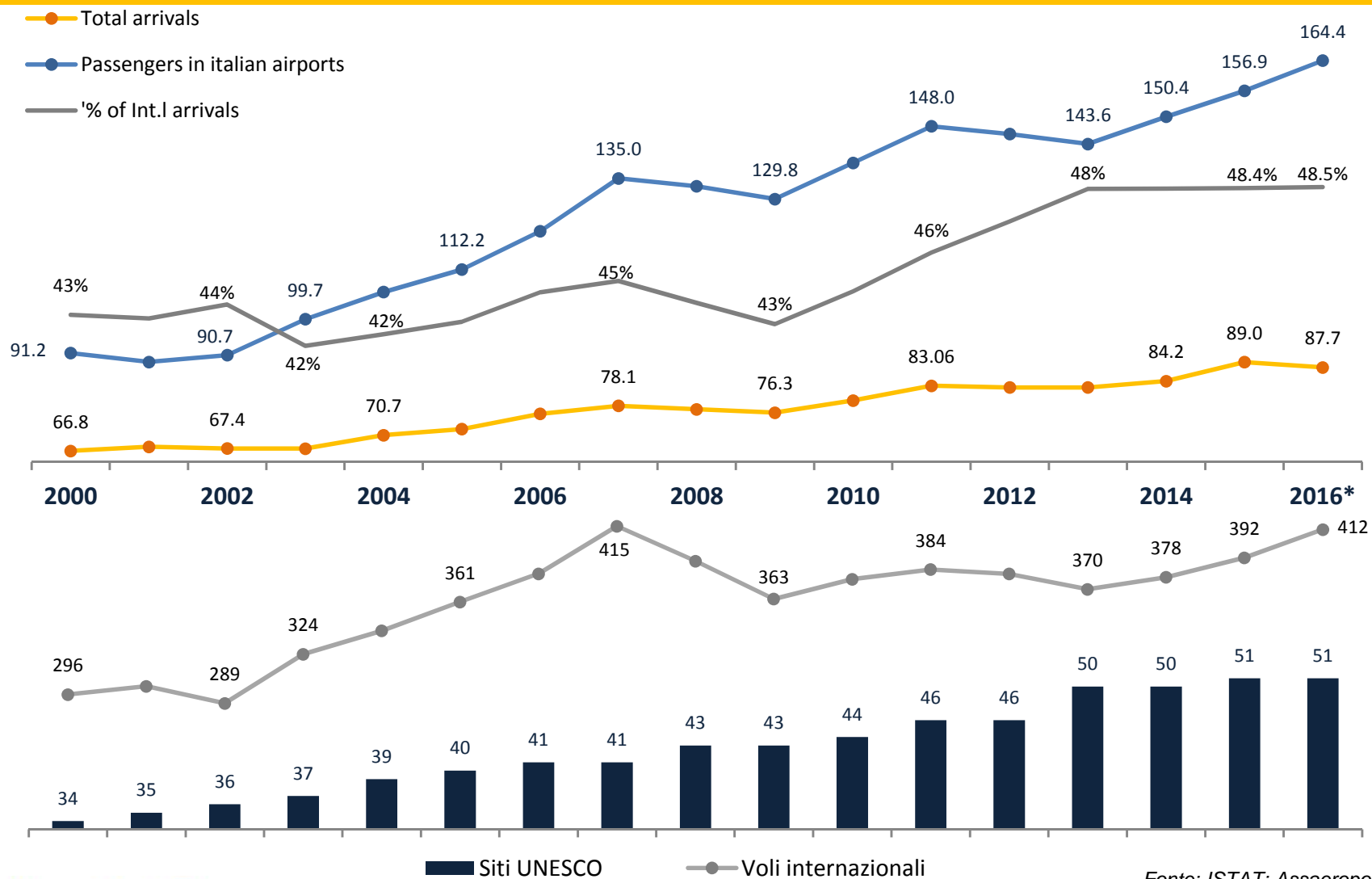
## 1.4 Italia secondo paese per arrivi alberghieri internazionali negli hotel (2015)

Primi 10 Stati europei per arrivi in hotel (in Mln), 2015



## 2. POSIZIONE DELL'ITALIA E ALCUNI INDICATORI DEL TURISMO ITALIANO

### 2.1 Performance sul mercato internazionale crescenti grazie a maggiore accessibilità aerea



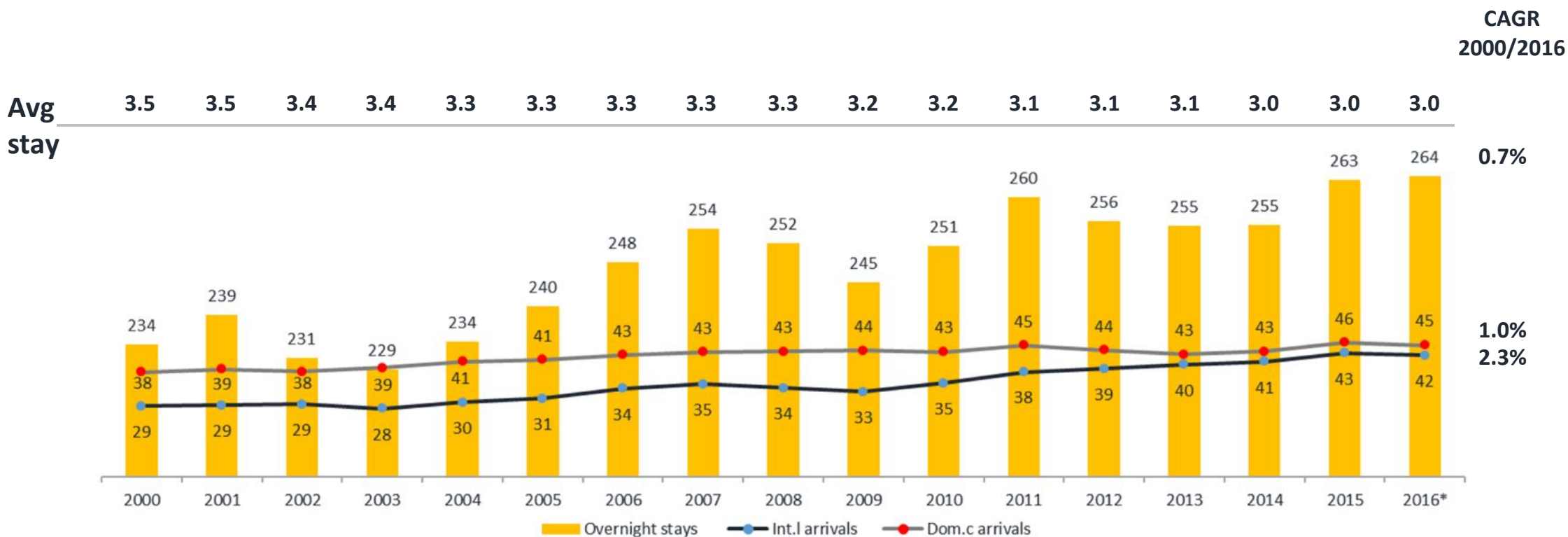
Arrivi in hotel (Mln),  
percentuale di arrivi  
internazionali e totale  
passeggeri negli aeroporti  
(Mln)

Offerta voli internazionali  
negli aeroporti italiani  
(migliaia),  
numero di siti UNESCO

## 2. POSIZIONE DELL'ITALIA E ALCUNI INDICATORI DEL TURISMO ITALIANO

### 2.2 Permanenza media arretrata il suo calo. Presenze in crescita anche nel 2016

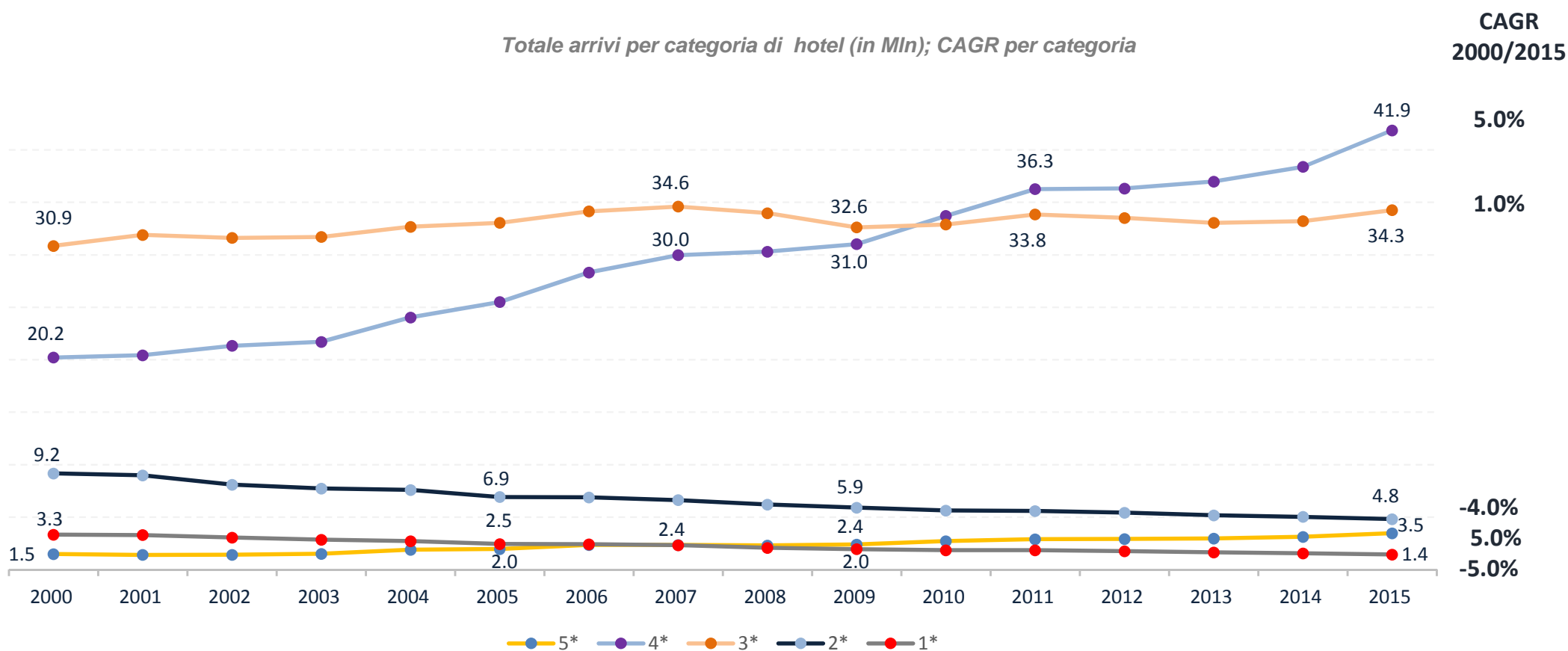
Presenze, arrivi domestici ed internazionali in hotel (in Mln); permanenza media e CAGR





## 2. POSIZIONE DELL'ITALIA E ALCUNI INDICATORI DEL TURISMO ITALIANO

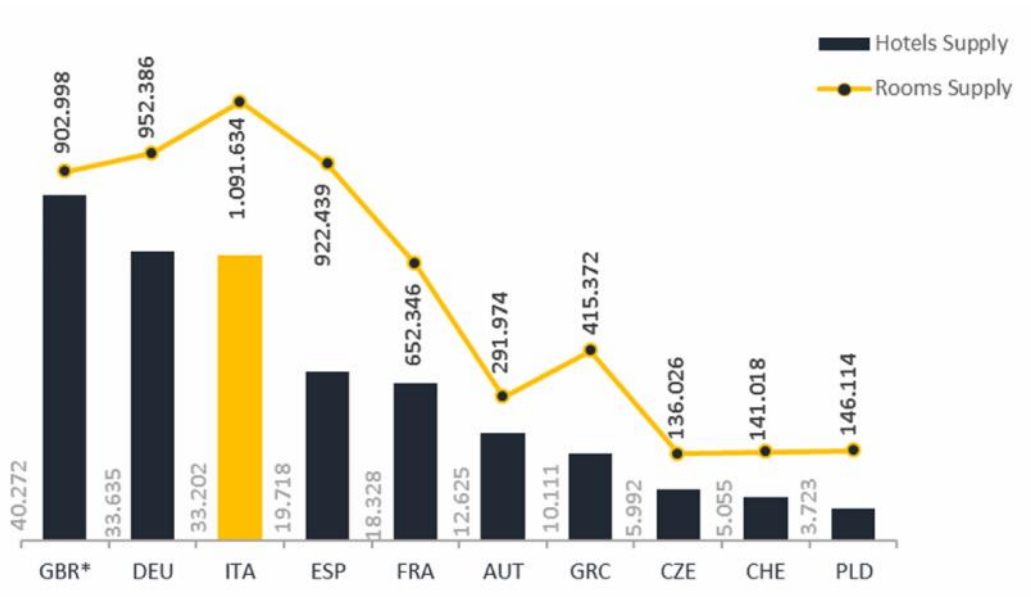
### 2.3 Crescita dei volumi trainata dal segmento Upscale: insieme al Lusso +5% costante ultimi 15 anni



# 3. OFFERTA ALBERGHIERA IN ITALIA

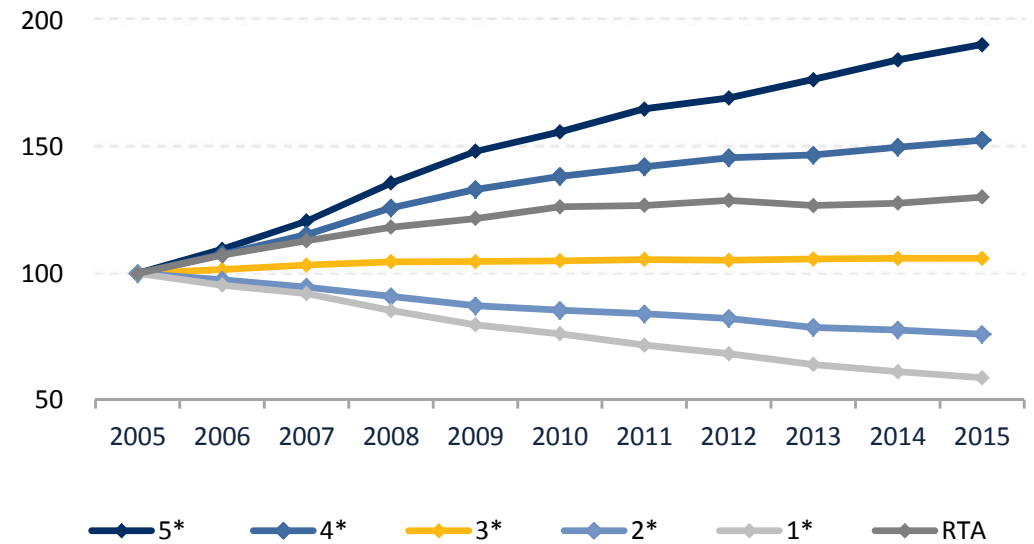
## 3.1. Un patrimonio alberghiero di imponenti dimensioni

Primi 10 Stati europei per numero di hotel e numero di camera, 2015



Fonte: EUROSTAT  
\*I dati fanno riferimento al 2013

Evoluzione delle categorie alberghiere in Italia – Esercizi  
Numeri indici, 2005=100

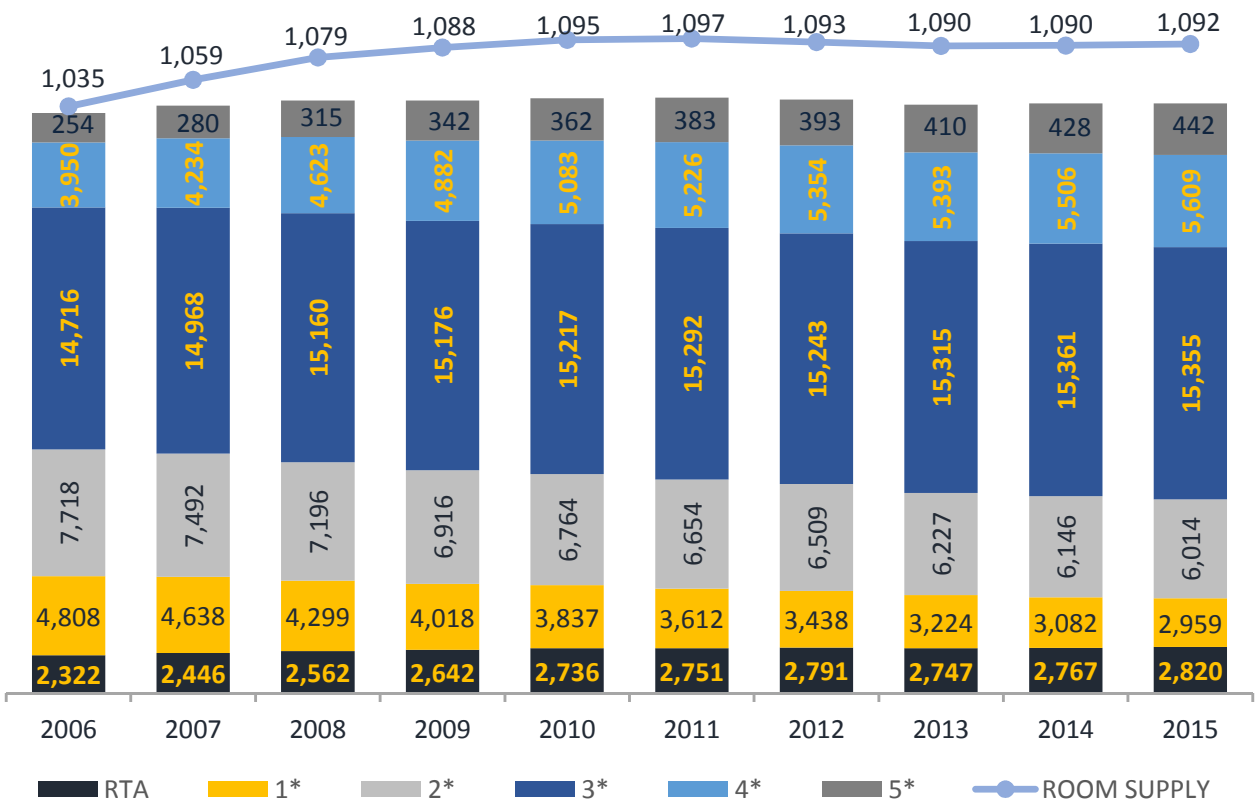


Fonte: ISTAT

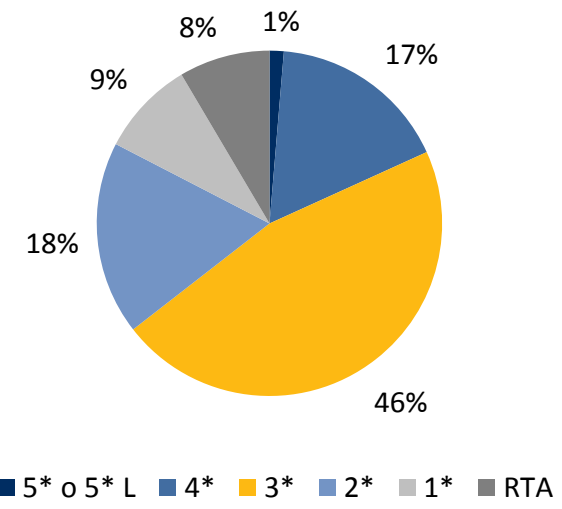
# 3. OFFERTA ALBERGHIERA IN ITALIA

## 3.2 Rivoluzione copernicana in atto a valori complessivi comunque stabili

Numero di hotel per categoria e offerta totale di camera, 2015



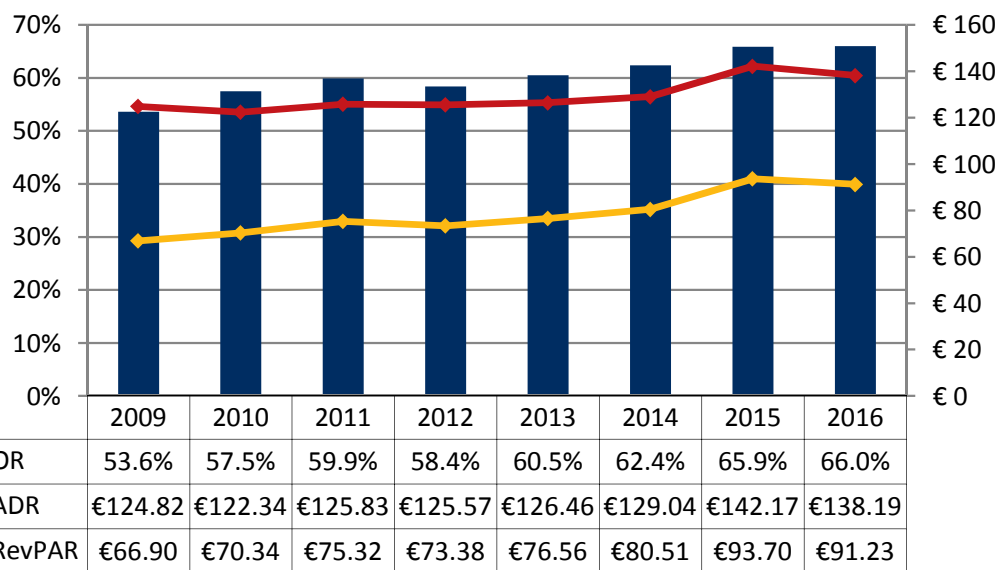
Ripartizione categorie alberghiere in Italia - Esercizi (2015)



# 3. OFFERTA ALBERGHIERA IN ITALIA

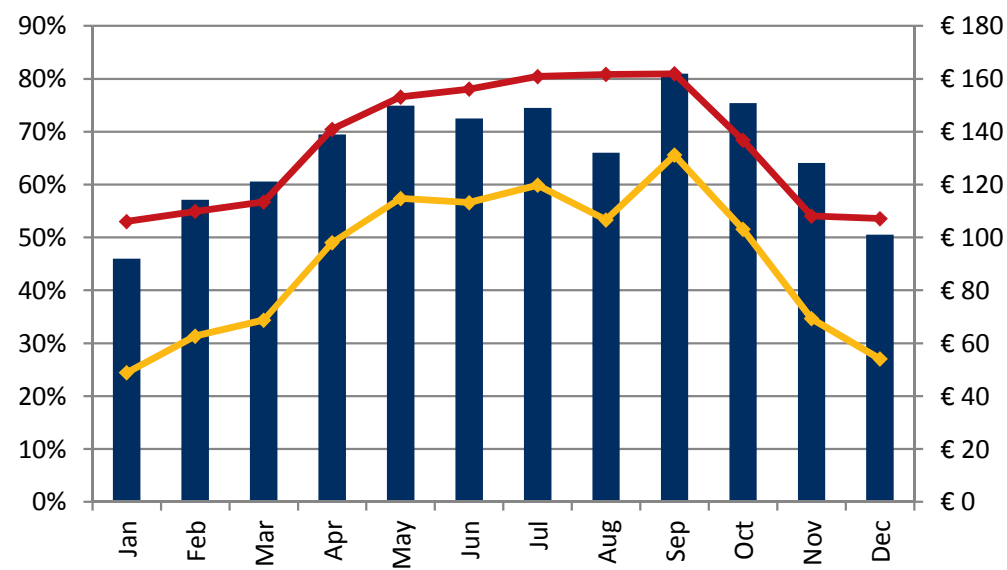
## 3.3 Performance (quasi) stabile 2016, resta la forte stagionalità del sistema

Performance storica del mercato alberghiero in Italia:  
dati annuali 2009 - 2016



Source: Horwath HTL processing of STR data

Performance storica del mercato alberghiero in Italia:  
dati mensili 2016



Source: Horwath HTL processing of STR data

# 4. ALCUNI DATI SULLE TRANSAZIONI ALBERGHIERE IN ITALIA

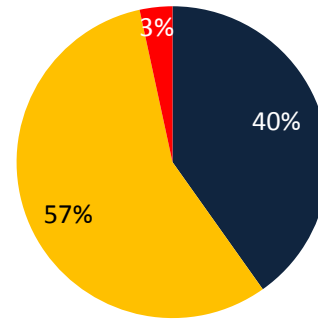
## 4.1 Il transato dell'alberghiero in Italia cresce in modo deciso dal 2014

Volume di transazioni alberghiere complessive in Italia nei periodi pre e post crisi finanziaria (in Mln €)



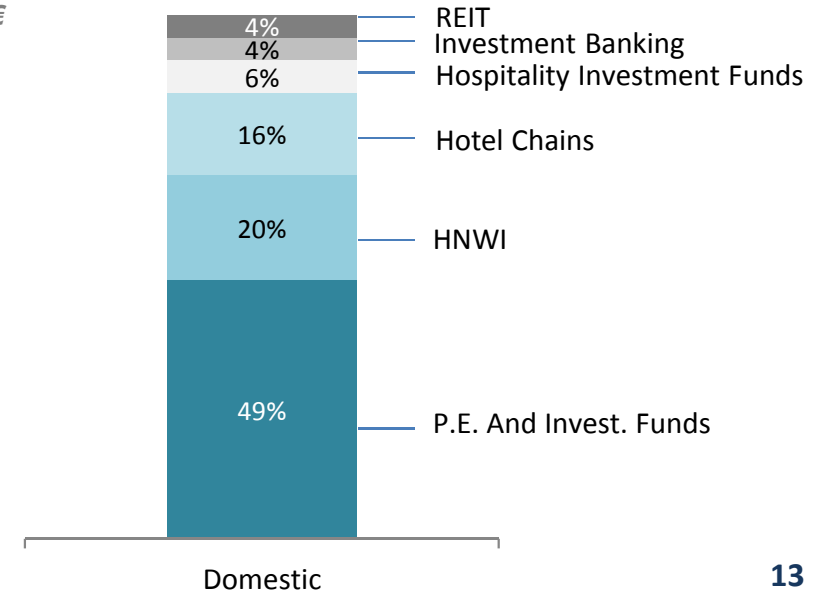
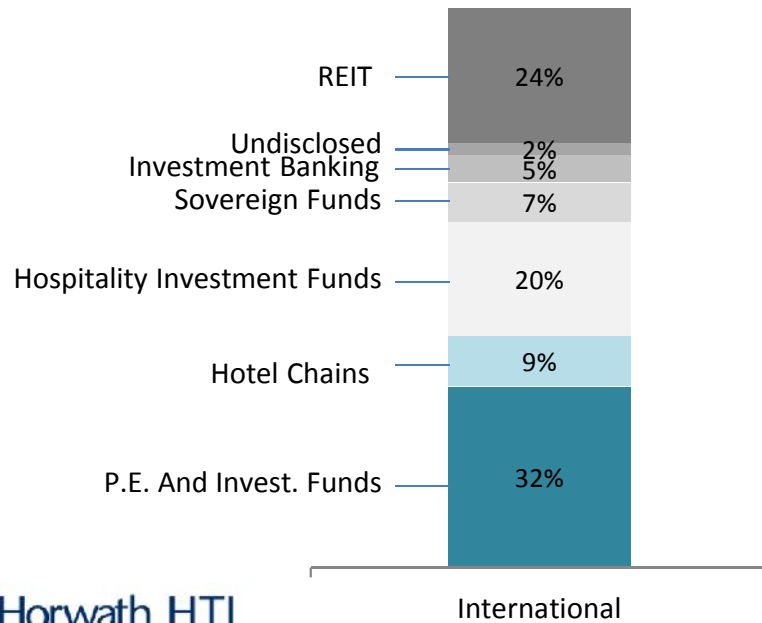
Fonte: Scenari immobiliari ;  
\* Stima

Transazioni alberghiere > di 10 Mln €



■ Domestic  
■ International  
■ Undisclosed

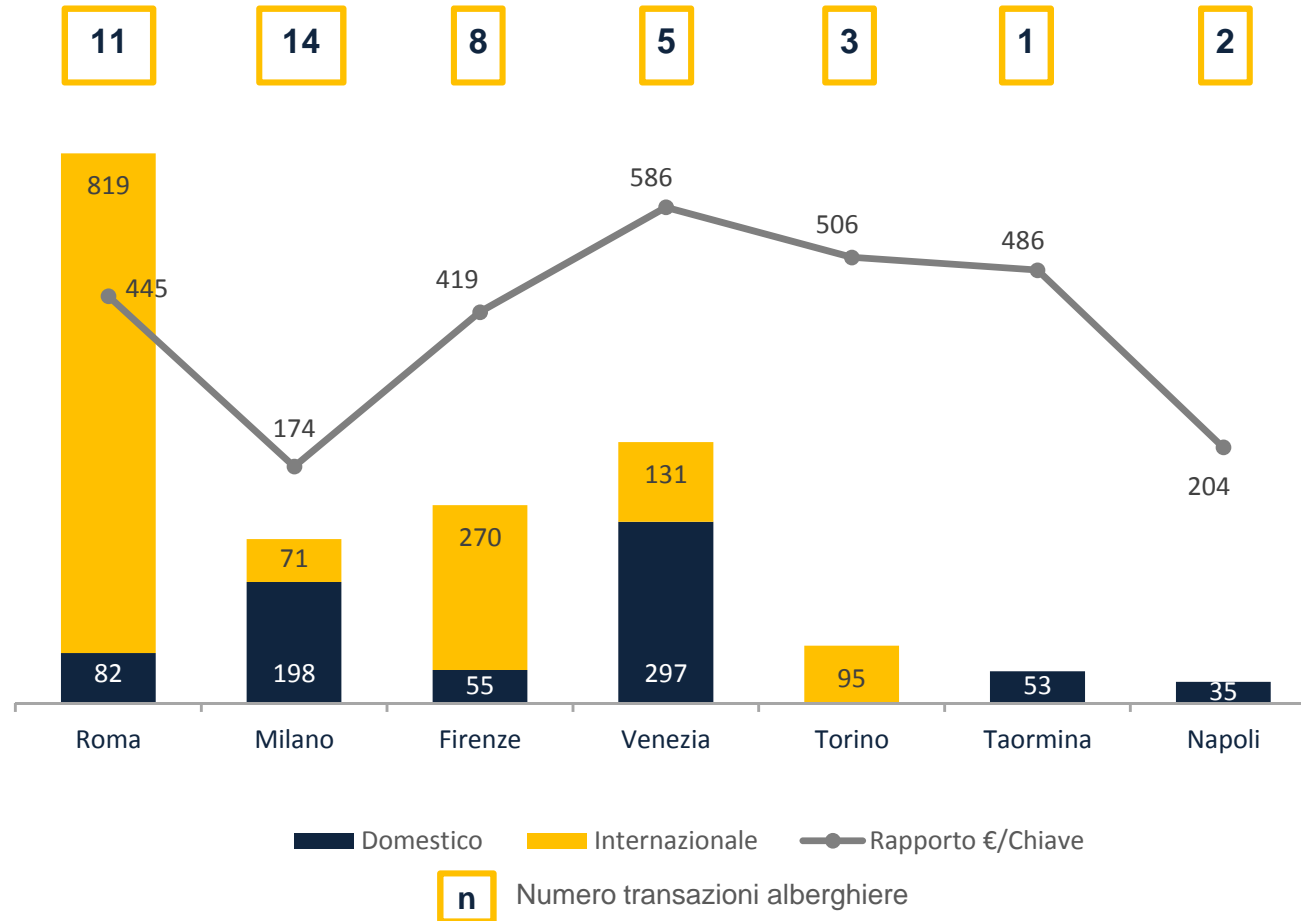
Fonte: Real Capital Analytics



# 4. ALCUNI DATI SULLE TRANSAZIONI ALBERGHIERE IN ITALIA

## 4.2 Roma e Milano attraggono il maggior interesse degli investitori

Transazioni alberghiere >10 Mln negli ultimi 36 mesi in alcune città italiane; volumi domestico ed internazionale (in Mln Euro), rapporto €/chiave (in migliaia Euro), numero di transazioni



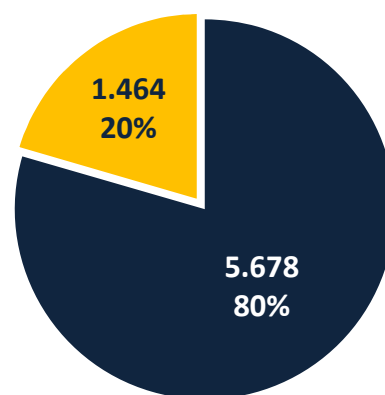
## 4. ALCUNI DATI SULLE TRANSAZIONI ALBERGHIERE IN ITALIA

### 4.3 Le pipeline invece indicano che anche altre destinazioni sono in target per il 2017-2018

*Hotel e camere in pipeline (re-branding incluso) 2017-2018 in alcune città italiane per categoria*

Categoria	Roma		Venezia		Milano		Bologna		Firenze		Como		Resto Italia		Totale Italia	
	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms
1* - 2*	1	114	1	319	1	131	1	400	1	394					5	1,358
3*	5	330	2	408									4	723	11	1,461
4*	4	391	4	519	1	299					1	162	8	1,211	18	2,582
5*	3	404	1	51	3	277							6	1,009	13	1,741
<b>Tot. per destinazione</b>	<b>13</b>	<b>1,239</b>	<b>8</b>	<b>1,297</b>	<b>5</b>	<b>707</b>	<b>1</b>	<b>400</b>	<b>1</b>	<b>394</b>	<b>1</b>	<b>162</b>	<b>18</b>	<b>2,943</b>	<b>47</b>	<b>7,142</b>

*Distribuzione Pipeline (re-branding incluso) 2017-2018 tra marchi Nazionali e Internazionali*



■ International ■ Domestic

Fonte: Horwath HTL Census 2016

## L'attrattività dell'Italia è più che mai forte

- ▲ Domanda estera costantemente crescente (+3,5% crescita media lungo periodo)
- ▲ Unicità della destinazione riconosciuta dalla presenza dei marchi internazionali (80 nel 2016)
- ▲ Distressed asset che hanno vero bisogno di rilancio
- ▲ Politiche di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio che, se da un lato frenano alcuni progetti, dall'altro proteggono il valore di decine di altri
- ▲ Processi di consolidamento in atto (fusioni, scorpori veicolo immobiliare-gestionale) prefigurano miglioramento scenari di redditività
- ▲ Redditività di altri settori (logistica, uffici, residenziale) modesta: alberghiero è vista come alternativa interessante, ma necessario atteggiamento di lungo periodo



## Horwath HTL - Italia

Horwath HTL è una società di consulenza con esperienza nel settore dell'economia e del marketing dell'ospitalità, ed è una società membro del Network internazionale Horwath HTL. Horwath HTL ha maturato una vasta esperienza nei diversi settori del turismo pubblico e privato.

Siamo specializzati in:

- Hotel Asset Management
- Protezione del Business
- Pianificazione e Sviluppo
- Tourism & Leisure
- Consulenza transazionale
- Valutazioni

## Zoran Bacic

Managing Director Horwath HTL Italia  
+39 342 89 39 610

Horwath HTL Italia  
Via Flaminia 21  
00196 – Roma, Italia  
Tel. +39 06 68 39 50 91  
Fax +39 06 68 58 15 65  
[zbacic@horwathhtl.com](mailto:zbacic@horwathhtl.com)

# Grazie per l'attenzione!