



WORLD CAPITAL REAL ESTATE GROUP

LO STATO DELL'ARTE

Intervista con Monica Badin, Real Estate Consultant Hospitality Department di World Capital, società italiana di consulenza e intermediazione immobiliare, specializzata nel fornire servizi e soluzioni per privati, imprese, fondi e istituzioni in campo real estate

Sergio Fortebraccio



Monica Badin

L'offerta ricettiva italiana presenta numeri interessanti: 33 mila esercizi alberghieri, circa 1,1 milione di camere e 2,2 milioni di posti letto. L'Italia è il primo Paese in Europa per numero di camere, il secondo dopo il Regno Unito per numero di esercizi e il terzo dopo Francia e Spagna per numero di arrivi – esordisce

Monica Badin, Real Estate Consultant Hospitality Department di World Capital. Focalizzandoci sulla capacità ricettiva delle regioni italiane, abbiamo evidenziato che il Nord è la zona trainante a livello nazionale, con quasi il 60% degli esercizi. Le prime tre regioni per numero di strutture si trovano infatti al Nord: Trentino Alto Adige (5.530 esercizi alberghieri), Emilia Romagna (4.288) e Veneto (2.975). La percentuale degli esercizi alberghieri per regione risulta del 19,6% al Centro e del 21% al Sud.

Spostandoci sulla classificazione, notiamo che le strutture ricettive a tre stelle

sono preponderanti in Italia e costituiscono quasi la metà del totale degli esercizi (46%). Tuttavia, è importante evidenziare che, mentre il trend delle strutture ricettive 4 stelle è in crescita (+1,7% dal 2017 al 2018), quello degli esercizi di fascia basa è in calo; gli hotel a 1 e 2 stelle sono diminuiti, rispettivamente del 3,3% e del 2,6% sempre dal 2017 al 2018.

Per quanto riguarda l'analisi della situazione turistica italiana, abbiamo riscontrato che il Bel Paese nel 2018 risulta al quinto posto per arrivi a livello mondiale, preceduto soltanto da Francia, Spagna, Stati Uniti e Cina, ed il terzo a livello europeo con ben 62.1 milioni di arrivi. La maggior parte dei turisti stranieri proviene dalla Germania (16,3%), seguiti poi dagli statunitensi (9,8%) e dai francesi (7,4%).

Focalizzandoci sulle mete preferite dai turisti riscontriamo che nel mese di giugno 2019 il mare è stata la meta preferita sia dagli italiani che dagli stranieri (44,7%), seguono poi le città d'arte (14,2%), le località montane (12%) ed infine quelle lacustri (8%).

Possiamo dire che l'industria turistica italiana conferma il suo ruolo fondamentale per l'economia del Paese, il cui contributo nel 2018 è stato di 232,2 miliardi di euro, pari al 13% del PIL; valore superiore alla media mondiale ed europea. L'impatto economico del turismo si riflette anche sul mondo dell'occupa-

zione, infatti il settore turistico ha generato nel 2018 1.510.000 posti di lavoro, registrando una crescita del 1,3% rispetto al 2017. Parliamo di professioni relative agli impegni negli hotel, nelle agenzie viaggi, nelle compagnie aeree e trasporto passeggeri, ma anche attività legate alla ristorazione e allo svago, sempre connesse al turismo. Uno dei fattori che sviluppa maggiormente il contributo del turismo all'economia del paese è sicuramente la spesa effettuata dai turisti, che negli ultimi due anni è cresciuta del 13%, passando da 36.359 euro nel 2016 a 41.712 euro nel 2018.

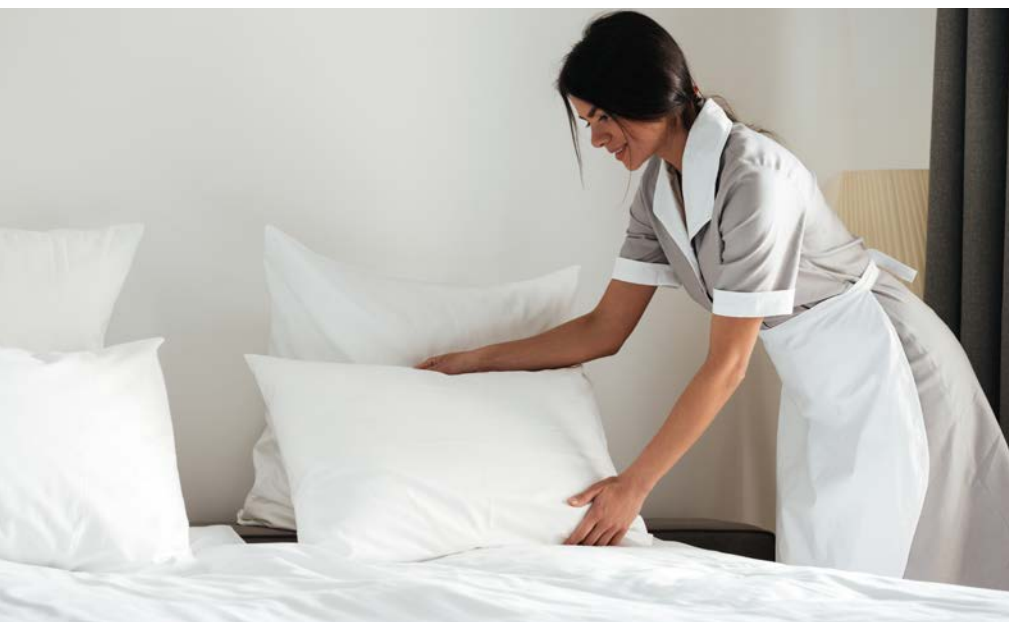
L'INDUSTRIA TURISTICA CONFERMA IL SUO RUOLO CHIAVE PER L'ECONOMIA DEL PAESE. 232,2 MILIARDI DI EURO IL SUO CONTRIBUTO NEL 2018

Ruolo e tendenze delle destinazioni italiane.

Come abbiamo detto, nel mese di giugno 2019 l'attrazione principale per i turisti, italiani e stranieri, è stata il mare. Analizzando nel dettaglio le tendenze dei turisti italiani, abbiamo registrato che il 50,4% nel mese di giugno 2019 ha preferito il mare, il 15,6% la montagna e infine l'8,8% le città d'arte. Percentuali diverse per i turisti stranieri, che nello stesso periodo preso in esame, hanno scelto per il 36,7% il ma-

Il 60% della capacità ricettiva nazionale è concentrato nel Nord del Paese. Seguono il Sud (21%) e il Centro Italia (19,6%)





L'impatto economico del turismo si riflette anche sull'occupazione: nel 2018 ha generato 1.510.000 posti di lavoro

re, il 21,9% le città d'arte e il 17,5% le località di lago. Soffermandoci sui tre indicatori fondamentali nel settore alberghiero: ADR, RevPar e Occupancy, notiamo che le città italiane a registrare le migliori performance alberghiere sono in ordine Venezia, Roma, Firenze e Milano. Buone performance anche per città minori come Napoli, Torino e Catania. Nelle Big 4 abbiamo registrato un valore immobiliare medio a camera di circa 303.000 euro. Da quanto emerso invece nel nostro Report Hotel - Focus Mare, realizzato in collaborazione con Nomisma, riscontriamo che le destinazioni più costose sono Capri per i 4 e

i 5 stelle, rispettivamente con un valore immobiliare di 343.000 euro e di 991.000 euro a camera, e Positano per i 3 stelle con un valore per camera di 253.000 euro. Per le strutture ricettive a 5 stelle, oltre a Capri, sul podio troviamo in fila Positano con un valore per camera di 830.000 euro e Portofino con 719.000 euro a camera. Dall'analisi svolta sull'attrattività turistica delle destinazioni di mare realizzata da Nomisma, notiamo inoltre che dei 12 cluster considerati è la Riviera Romagnola a registrare lo Score di Potenzialità turistica (indice sintetico compreso tra 0 e 100 che fornisce una valutazione su andamento e trend del settore turistico) più alto (87,4 su 100). Questo parametro premia anche i comuni del litorale campano, costiera amalfitana e Cilento (con uno score pari a 86 su 100) e le destinazioni marittime del Veneto e del Friuli Venezia-Giulia (82,3). Invece per l'occupazione è la Liguria a registrare la performance migliore a livello regionale.

Alberghi e appartamenti a uso alberghiero. Qual è la reale situazione?

Nel 2018 in Italia il comparto extralberghiero era pari al 56% del totale degli esercizi ricettivi, parliamo di campeggi e villaggi turistici, alloggi in affitto, agriturismo e B&B, ostelli, case per ferie e rifugi.

Tuttavia, nel 2018 soltanto il 35% dei turisti ha scelto

IL TREND DELLE STRUTTURE RICETTIVE A 4 STELLE È IN CRESCITA (+1,7% NEL 2018). IN CALO GLI ESERCIZI DI FASCIA BASSA

Dal 2016 al 2018 la spesa effettuata dai turisti è cresciuta del 13 per cento





Venezia, Roma, Firenze e Milano sono le città italiane che registrano le migliori performance alberghiere

una struttura extralberghiera per il proprio soggiorno. Se la domanda si concentra maggiormente sui campeggi e i villaggi turistici, in termini di offerta sono gli alloggi in affitto (64%) a superare di gran lunga tutte le altre strutture extralberghiere, con un totale di esercizi registrati nel 2018 di 109.906 strutture. Seguono poi i B&B (21%), gli Agriturismi (10%), Case Ferie (2%), Campeggi e villaggi turistici (2%) e infine i rifugi (1%). Soffermandoci sull'identikit del turista che sceglie di soggiornare in strutture ricettive extralberghiere, riscontriamo che il profilo è spesso quello del giovane professionista, magari freelance, che si sposta per lavoro piuttosto che per svago. Parliamo di imprenditori detti "nomadi digitali", che preferiscono un appartamento di design, una location centrale e un prezzo competitivo, piuttosto che una prestigiosa camera di hotel. Ci sono poi i turisti che rimangono in città e soggiornano per più giorni, in questo caso si prediligono gli alloggi dotati di aree comuni e con uno staff presente solo per necessità e per informazioni sul luogo. Negli ultimi anni si sta sviluppando anche un'altra tendenza nel comparto hotel, ovve-

ro quella del co-living, spazi di condivisione e di lavoro. Parliamo di strutture dotate di sale luminose a uso sia lavorativo che abitativo, aree F&B, spa e social hub dove socializzare e rilassarsi.

L'offerta extralberghiera risulta quindi molto flessibile e permette al turista di girare il mondo con facilità ed estrema indipendenza.

Qual è la situazione del made in Italy alberghiero rispetto al resto del mondo?

L'Italia in generale risulta al passo con i competitor mondiali, tuttavia le dimensioni medie delle strutture, che sfiorano le 35 stanze, e il copioso numero di alberghi indipendenti risultano delle pecche per il Made in Italy.

Dando uno sguardo a 360°, la tendenza generale del comparto alberghiero è quella di trasformare e ammodernare le strutture ricettive, al fine di soddisfare al meglio la clientela. Grande attenzione anche per la location, che deve essere unica e capace di far sentire speciale il cliente.

I servizi offerti vengono sempre più personalizzati, grazie all'utilizzo di specifiche APP e tool. Troviamo quindi assistenti vocali nelle camere per la gestione degli aspetti logistici e il face scan per accedere alla propria stanza di albergo.

Anche le lobby diventano più moderne, degli spazi interessanti e accoglienti, dove l'incontro con un turista di diversa nazionalità si traduce in un'esperienza inimitabile. Particolare attenzione per lo staff che deve essere di qualità e attento alle esigenze dei clienti. Il giudizio del cliente è fondamentale per il proprietario/gestore dell'albergo, diventa dunque indispensabile monitorare costantemente la reputazione dell'hotel tramite social media e analisi delle recensioni online.

A giugno 2019 il mare è stata la meta preferita sia dagli italiani che dagli stranieri, seguono le città d'arte, le località montane e quelle lacustre

