



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
14.06.2022
*La Situazione
del Mercato
Immobiliare
Nei Suoi Vari
Segmenti*

Il Settore Alberghiero in Italia

Fabrizio Trimarchi MRICS



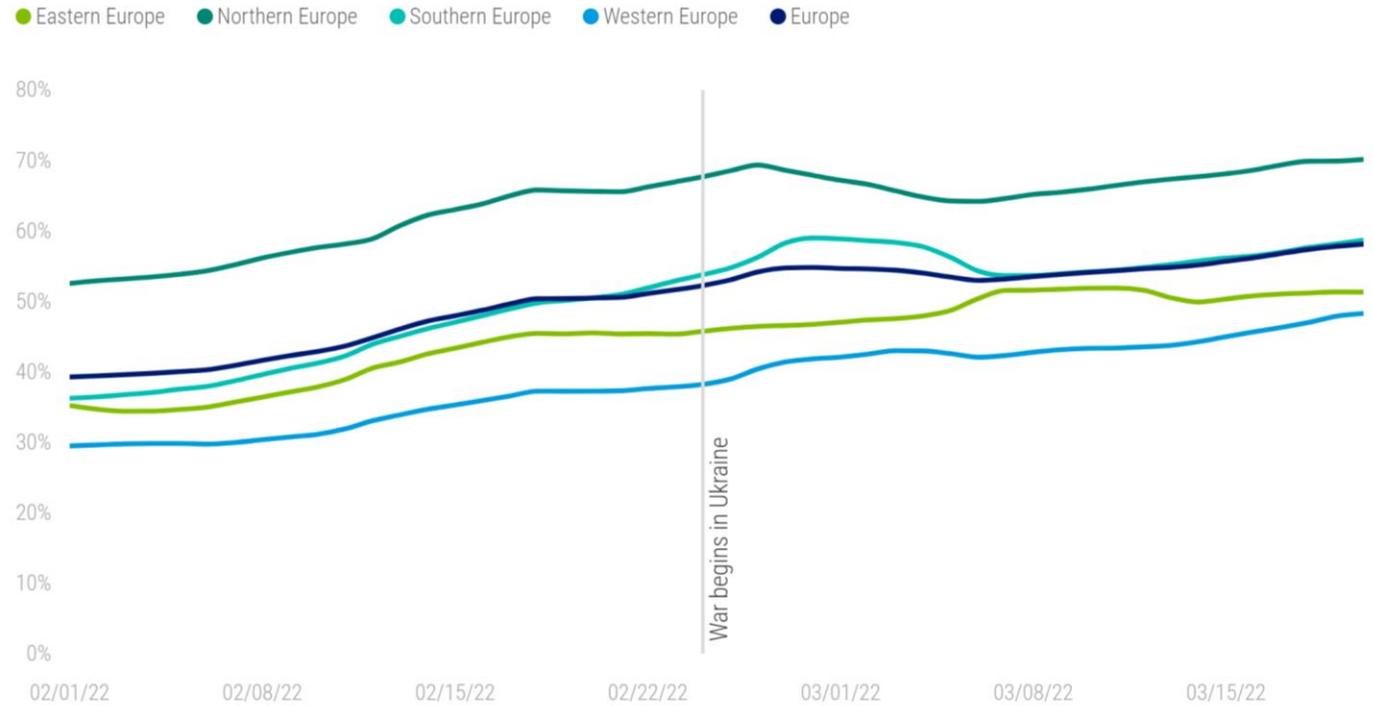
Agenda

- **Scenario**
- **Sentiment sul Trading Alberghiero Estate '22**
- **Investimenti Alberghieri**
- **Conclusioni**

**Scenario:
*Post-Covid &
European War***

Europe hotel occupancy remains stable

Running 7-day occupancy (standard), 1 Feb 2021-20 Mar 2022



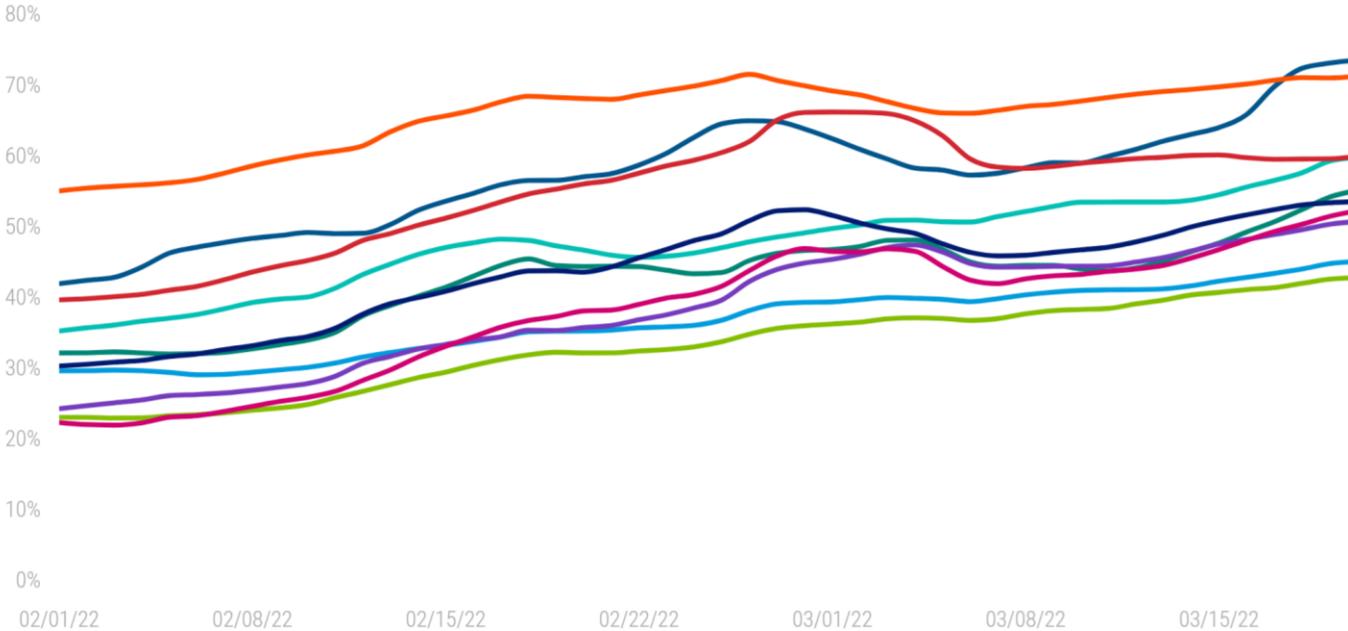
Source: STR. © 2022 CoStar Group

Scenario:
*Stable
Increase*

Western and Southern countries continue to advance

Running 7-day occupancy (standard), 1 Feb 2021-20 Mar 2022

● Austria ● Belgium ● France ● Germany ● Ireland ● Italy ● Netherlands ● Portugal ● Spain ● United Kingdom



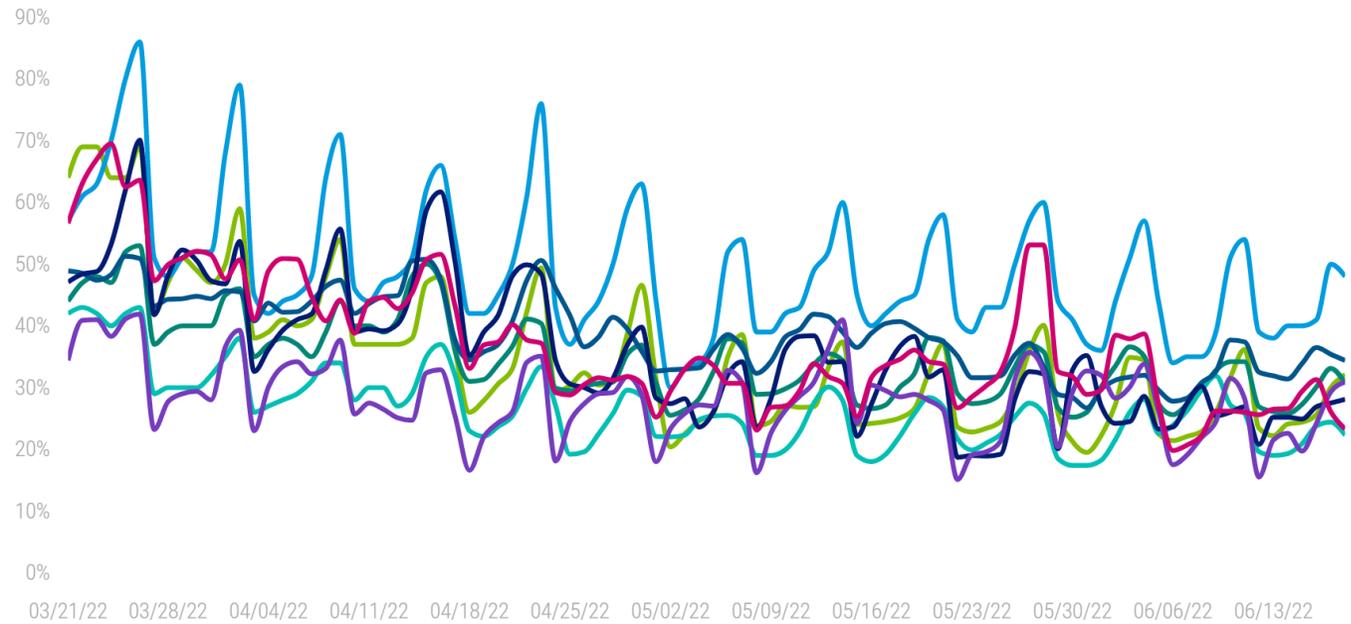
Source: STR. © 2022 CoStar Group

Scenario:
Latest
Quarter 2022

Forward bookings remain consistent

Occupancy on the books, next 90 days (as of 21 March 2022)

United Kingdom Spain Italy Ireland Portugal Netherlands Germany France



Source: STR. © 2022 CoStar Group

Sentiment sul Trading Estate '22

VACANZE & «PONTI» GIA' PASSATI

Le festività pasquali e i differenti «ponti» del 25 aprile e del 2 giugno hanno finalmente visto una robusta ripresa delle presenze domestiche e internazionali: tutti i principali comparti di vacanza (cultura, enogastronomia, sport, balneare) sono apparsi essere in espansione, con un ottimo livello di prenotazioni e di presenze (spesso sold-out)

INCOMING BOOMING

Si assiste ad una ripresa molto rilevante dei flussi di turismo dalle principali destinazioni internazionali – limitate nel 2021 dalle restrizioni covid ancora attive – pertanto USA, UK, AU, e tutti i principali mercati UE guardano all'Italia come meta tradizionale del turismo per il 2022

AEROPORTI, HOTEL, RISTORANTI, STABILIMENTI BALNEARI & C

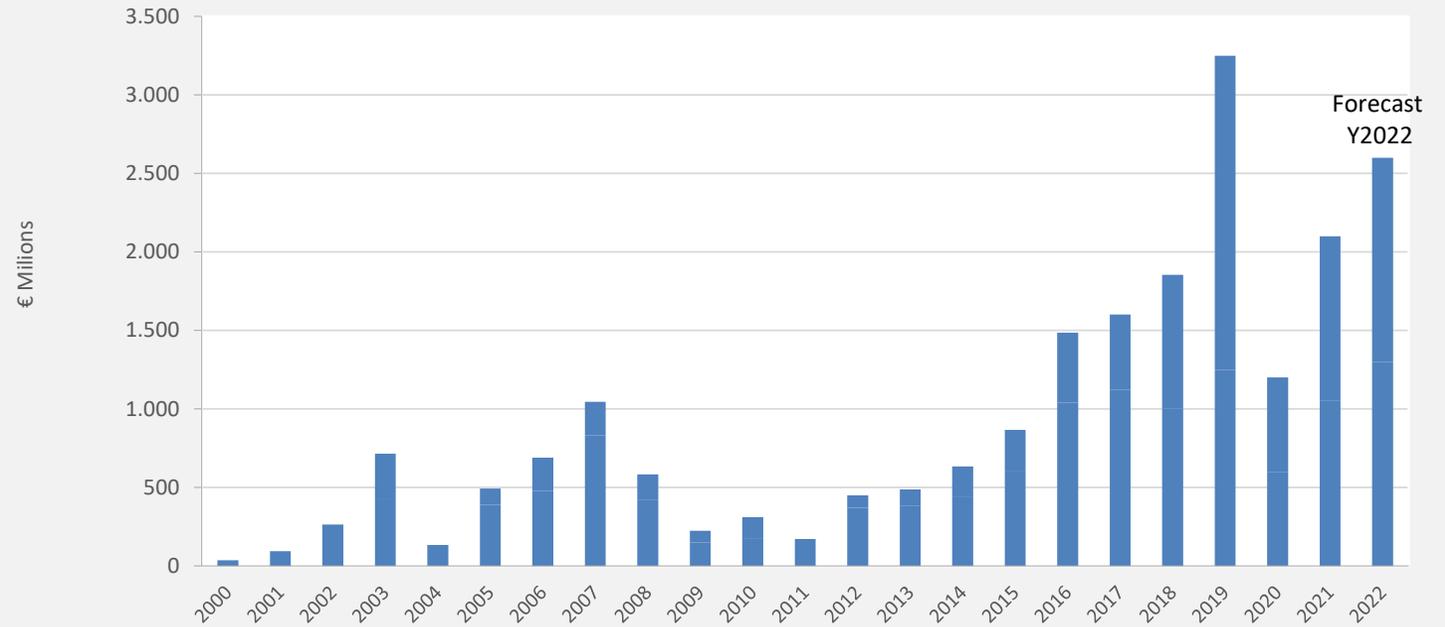
L'intera filiera dei servizi del settore ha presentato alcune difficoltà organizzative per rimettere in funzione in tempi brevi la «macchina» dei servizi per i viaggi: quale risultato, si prevedono possibili elevate cancellazioni per i voli da parte delle aeroline, i servizi di handling subiscono rallentamenti, gli alberghi e i ristoranti hanno difficoltà nella ricerca del personale, i servizi ancillari subiscono difficoltà per l'utente finale

RUSSI & PREZZI

Se c'è preoccupazione per la (eventuale, limitata) presenza dei turisti russi in Italia, la sensazione di fondo è che molte «frizioni» del sistema si scaricheranno sull'utente finale sotto forma di aumento dei prezzi, sia degli alberghi per i soggiorni, sia per tutti i principali servizi di supporto alla vacanza

Investimenti Alberghieri: Volumi

Volumi Stimati Transazioni Immobiliari Alberghiere - Serie Storica Italia



Fonte: Elaborazioni Hotel Seeker su fonti diverse

Investimenti Alberghieri: Trend

PRODUCT

L'interesse degli investitori è oramai a 360° sul mercato: dopo una concentrazione per i prodotti lusso e i business hotel city, sia i resort, sia – in casi specifici – i prodotti midmarket fanno parte delle sub-categorie di prodotti immobiliari alberghieri acquistati

LOCATION

Se le città turistiche principali rappresentano ancora il «core» per gli investitori, sia le città secondarie sia le location leisure guadagnano peso nella composizione delle location destinazione di investimenti, sia per gli investitori domestici sia per gli internazionali

PRICING

Non si è verificato un sostanziale abbassamento dei prezzi nelle transazioni, almeno per i prodotti prime e per quelli con location centrali: segno che l'emergenza sanitaria 2019 ha avuto un effetto tutto sommato ridotto sul mercato delle transazioni alberghiere

YIELD

I rendimenti differenziati per prodotto, tipologia di investimento (*core, core+, value add, opportunistic*) hanno registrato generalmente una compressione: per i prodotti leased, in location prime, si attestano intorno al 5%, 5,5%

Conclusioni: Hotel Asset Class

- **Ripresa della pipeline di sviluppo per nuove camere**
- **Sentiment molto positivo, forte richiesta di prodotto**
- **Prodotti distress in vendita sul mercato, compravendite all'asta in crescita**
- **Prezzi sostanzialmente stabili, soprattutto per le location primarie**
- **Attesi volumi complessivi di transazioni per il 2022 in crescita rispetto al 2021**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
14.06.2022
*La Situazione
del Mercato
Immobiliare
Nei Suoi Vari
Segmenti*

Q&A

Il Settore Alberghiero in Italia

Fabrizio Trimarchi MRICS

www.hotelseeker.it | fabrizio.trimarchi@hotelseeker.it

