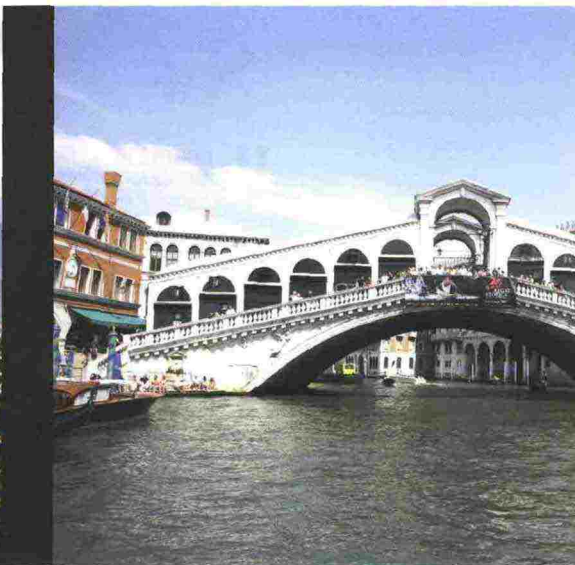


MANAGEMENT

osservatorio



# Calano le tariffe medie, migliora l'occupazione

BILANCIO 2013 IN CHIAROSCURO  
PER I **4 STELLE** DI CITTÀ. CRESCE  
IL LUSSO, 3 STELLE IN DIFFICOLTÀ

di **Andrea Mongilardi**

**A**ltalenante: riassunto in una parola, è l'andamento del business degli alberghi a 4 stelle di città negli ultimi anni secondo l'osservatorio Italian Hotel Monitor di **Trademark Italia**. Se nel 2012, infatti, i 4 stelle cittadini avevano registrato una lieve crescita del prezzo e un calo dell'occupazione, nel 2013 il trend si è invertito. L'anno appena concluso mette a bilancio, infatti, una lieve crescita (0,8 punti percentuali) del tasso di occupazione, arrivato al 64,2%, ma una discreta caduta del prezzo medio per camera, in discesa dell'1,7%. Dei 45 capoluoghi di provincia monitorati (più San Marino), solo tre registrano un saldo positivo rispetto al 2012 in entrambi gli indicatori: Firenze, Torino e, seppur in misura minima, Como. Le prime due,

insieme a Genova, sono quelle che registrano gli incrementi nel tasso di occupazione più consistenti. Firenze si conferma la piazza più in salute: è l'unica città ad avere stabilmente un tasso di occupazione riferito ai 4 stelle superiore al 70% (nel 2013 ha raggiunto la ragguardevole cifra del 74,5%); «Le performance di Firenze - afferma Alessandro Lepri, partner di **Trademark Italia**, la società di consulenza riminese che realizza l'Italian Hotel Monitor - sono la dimostrazione evidente che gli investimenti pagano. L'offerta alberghiera cittadina, infatti, negli ultimi anni

## PROSPETTIVE INCERTE PER IL 2014

Le indicazioni degli albergatori

- 1. Occupazione stabile.** Sette albergatori su dieci si aspettano per il 2014 di confermare i livelli di occupazione raggiunti lo scorso anno, ma a scapito di un'ulteriore riduzione del prezzo medio per camera e, quindi, della redditività aziendale.
- 2. Stranieri in crescita.** Le più significative previsioni di crescita arrivano dagli albergatori delle città con maggiori quote di ospiti stranieri. Previsioni rosee per Milano e dintorni per l'Expo.
- 3. Attenzione ai costi.** Il 40% degli albergatori prevede nuovi tagli nei costi, anche a discapito della qualità del servizio.

OCCUPAZIONE E PREZZO NEGLI HOTEL 4 STELLE DI CITTÀ NEL 2013



CITTÀ	OCCUPAZIONE % CAMERE			PREZZO MEDIO		
	Gen-dic 2013	Gen-dic 2012	Var. 13/12	Gen-dic 2013	Gen-dic 2012	Var. % 13/12
▼ Aosta	50,5	51,9	-1,4	86,93	87,71	-0,9%
▲ Torino	60,6	58,4	2,2	107,02	104,95	2,0%
▲ Genova	63,6	59,1	4,5	96,35	96,50	-0,2%
▲ Milano	66,9	66,5	0,4	125,97	131,48	-4,2%
▲ Como	59,5	58,5	1,0	109,58	109,43	0,1%
▲ Brescia	45,4	45,2	0,2	86,76	89,15	-2,7%
▼ Bergamo	61,9	62,6	-0,7	90,57	94,56	-4,2%
▼ Parma	56,2	57,7	-1,5	91,07	94,91	-4,0%
▼ Reggio Emilia	49,3	51,1	-1,8	86,16	88,50	-2,6%
▼ Modena	50,6	51,9	-1,3	87,59	90,30	-3,0%
▼ Trento	56,7	57,9	-1,2	90,05	92,61	-2,8%
▲ Bolzano	60,1	59,9	0,2	89,90	91,53	-1,8%
▲ Venezia	67,4	66,9	0,5	145,09	145,79	-0,5%
▼ Verona	58,9	59,5	-0,6	97,82	99,71	-1,9%
▲ Vicenza	51,1	50,3	0,8	86,62	87,05	-0,5%
▲ Padova	58,2	56,3	1,9	83,25	85,52	-2,7%
▼ Treviso	56,0	56,4	-0,4	84,05	85,78	-2,0%
▲ Udine	53,5	53,4	0,1	88,27	89,09	-0,9%
▲ Trieste	60,2	60,2	0,0	93,04	94,85	-1,9%
▼ Ferrara	48,8	49,7	-0,9	91,51	94,52	-3,2%
▲ Bologna	56,4	54,5	1,9	96,56	99,23	-2,7%
▼ Ravenna	62,3	62,4	-0,1	87,64	90,70	-3,4%
▼ Rimini	62,5	63,7	-1,2	90,17	93,65	-3,7%
▼ Rep. San Marino	57,3	57,8	-0,5	65,14	68,92	-5,5%
▲ Firenze	74,5	70,8	3,7	124,37	121,34	2,5%
▼ Pisa	61,8	62,7	-0,9	88,50	91,75	-3,5%
▲ Siena	65,3	64,3	1,0	96,73	97,65	-0,9%
▲ Ancona	59,4	57,9	1,5	85,70	89,16	-3,9%
▼ Pesaro	59,6	61,8	-2,2	83,77	88,27	-5,1%
▼ Perugia	47,9	48,3	-0,4	87,70	90,48	-3,1%
▲ Roma	69,8	68,5	1,3	117,18	118,51	-1,1%
▼ Viterbo	48,5	49,8	-1,3	85,06	86,52	-1,7%
▼ Latina	47,2	48,4	-1,2	85,29	86,39	-1,3%
▼ Rieti	49,2	49,6	-0,4	83,16	85,14	-2,3%
▼ Pescara	52,6	53,7	-1,1	90,34	91,52	-1,3%
▼ Napoli	61,4	62,0	-0,6	99,94	103,81	-3,7%
▼ Bari	56,2	57,8	-1,6	90,97	93,98	-3,2%
▲ Foggia	44,0	43,9	0,1	84,45	84,90	-0,5%
▼ Taranto	53,0	54,9	-1,9	81,94	82,96	-1,2%
▼ Potenza	44,0	45,2	-1,2	79,88	78,73	1,5%
▼ Reggio Calabria	48,0	51,2	-3,2	84,61	83,97	0,8%
▼ Palermo	56,6	57,5	-0,9	92,73	96,73	-4,1%
▼ Messina	51,6	53,6	-2,0	84,39	84,30	0,1%
▲ Catania	59,3	57,9	1,4	89,77	93,74	-4,2%
▼ Cagliari	56,6	57,0	-0,4	91,38	95,19	-4,0%
▼ Sassari	53,8	54,1	-0,3	86,78	87,69	-1,0%
▲ TOTALE ITALIA	<b>64,2</b>	<b>63,4</b>	<b>0,8</b>	<b>110,04</b>	<b>111,98</b>	<b>-1,7%</b>

1. Firenze è l'unica città italiana che ha registrato un tasso di occupazione nei 4 stelle superiore al 70%. 2. Gli alberghi di Venezia si confermano quelli capaci di tenere tariffe medie più alte sia nel lusso, sia nei 3 e 4 stelle.

Fonte: Trademark Italia

## MANAGEMENT

## osservatorio

OCCUPAZIONE E PREZZO  
PER CATEGORIA ALBERGHIERA

OCCUPAZIONE CAMERE			
TIPOLOGIA	Gen-dic 2013	Gen-dic 2012	VAR. '13/'12
Luxury	63,8	63,1	0,7
Upscale	64,2	63,4	0,8
Midscale	61,5	62,1	-0,6

PREZZO MEDIO			
TIPOLOGIA	Gen-dic 2013	Gen-dic 2012	Var. % '13/'12
Luxury	336,13	336,08	0,0%
Upscale	110,04	111,98	-1,7%
Midscale	59,05	60,86	-3,0%

## LE TARIFFE NELLE CITTÀ TOP

PREZZO MEDIO CAMERE			
CITTÀ	Luxury	Upscale	Midscale
Venezia	403,77	145,09	90,76
Milano	318,40	125,97	68,33
Firenze	379,56	124,37	63,95
Roma	301,27	117,18	66,86
Torino	-	107,02	57,23
Napoli	-	99,94	57,01
Verona	-	97,82	61,22
Bologna	-	96,56	66,03
Genova	-	96,35	55,47
Bari	-	90,97	56,31
<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>336,13</b>	<b>110,04</b>	<b>59,05</b>

Torino (nella foto) Firenze e Como sono le uniche città dove gli alberghi a 4 stelle nel 2013 hanno saputo incrementare sia l'occupazione sia il prezzo medio



è decisamente cresciuta dal punto di vista qualitativo: sono state aperte nuove strutture di pregio, riqualificati alcuni alberghi, con l'introduzione di nuovi servizi. In più, Firenze ha dalla sua una elevata percentuale di clientela straniera, quella che negli ultimi anni sta tenendo a galla il settore in Italia». La crescita più significativa dell'occupazione arriva però da Genova, con 4,5 punti percentuali in più del 2012.

Maglia nera a Pesaro, che perde 2,2 punti di occupazione con un calo del prezzo medio di oltre il 5%.

### Usa e Giappone in salute

I migliori risultati in termini di occupazione, nel 2013, vengono dalle città con le più alte percentuali di clientela leisure: «Sono cresciuti gli stranieri da quasi tutti i principali mercati - spiega Lepri -: le performance migliori arrivano da Stati Uniti e Giappone, ma sono cresciuti in maniera sensibile anche Germania, Regno Unito e Paesi Scandinavi. Per quanto riguarda i nuovi mercati, è continuata la loro crescita, ma a tassi

inferiori rispetto agli anni precedenti: la Russia, in particolare, è stata penalizzata dalla perdita del potere d'acquisto del rublo. E anche i flussi provenienti da Brasile e Cina registrano un rallentamento, mentre l'India è ancora su numeri troppo ridotti per essere statisticamente rilevanti».

### Bene i 5 stelle, male i 3 stelle

Le diverse categorie alberghiere analizzate mostrano andamenti differenti: i 5 stelle si confermano i più impermeabili ai marosi della crisi: nel 2013 hanno incrementato l'occupazione e tenuto stabili i prezzi.

Si acuiscono, invece, le difficoltà dei 3 stelle, che chiudono con segni meno sia nell'occupazione (scesa sotto il 62%), sia soprattutto nei prezzi, scesi di un ulteriore 3% dopo il quasi 2% dei due anni precedenti: «A pesare - spiega Lepri - è da un lato la concorrenza sempre più agguerrita dei 4 stelle, dall'altra il peso sempre più opprimente delle Ota». È tempo che gli albergatori riprendano in mano i propri destini.//