

Top hotel: Italia vs mondo

Le tariffe degli alberghi delle principali città italiane sono lo specchio dell'hotellerie nazionale: se a prezzi alti non corrisponde alta qualità nell'ospitalità si perdono quote di mercato

➡ **Dario Daverio**



L'NH Verdi a Milano: gli hotel del capoluogo lombardo hanno tariffe simili a quelli delle città top al mondo

Italia al top nel mondo per l'offerta alberghiera? Solo in parte e potrebbe fare meglio. Questa la considerazione che emerge dai dati dell'Osservatorio di Pronto Hotel, sulla base del PHPI (Pronto Hotel Price Index) motore di ricerca che raccoglie e confronta le tariffe, riferite al costo di una camera doppia standard, proposte da circa 550mila strutture sui principali siti di prenotazione "on line").

Analizzando i dati si vede infatti come la comparazione tra i prezzi delle strutture

ricettive nelle principali città italiane, europee e mondiali abbia confermato, a fine 2014, il trend precedente: nella maggior parte delle città italiane, i prezzi si equiparano a quelli delle analoghe destinazioni europee, ma sono decisamente inferiori a quelli "top" di Londra e Parigi. Fanno eccezione Venezia e Milano che invece hanno valori vicini a quelli più alti in Europa e nel mondo, sia per quanto riguarda i valori medi che quelli massimi, e che si distaccano visibilmente da Roma, Firenze, Torino, Napoli.

Tra le città relativamente meno costose, c'è Firenze con un costo medio inferiore comunque del 40-50% a quello degli hotel milanesi e veneziani. Interessante rilevare anche che, per quanto riguarda i prezzi medi, Firenze, Roma, Torino e Napoli sono allineate tra loro con valori compresi tra 104 e 120 euro. Sui valori massimi, invece, Roma e Firenze sono vicinissime su un ordine di grandezza superiore a quello di Torino e Napoli, a loro volta con prezzi molto simili.

Un sguardo al globo

Puntando la lente d'ingrandimento sull'Europa, invece, a dicembre, si vede come Londra presenta un prezzo massimo poco superiore a 1.000 euro, nettamente al di sopra di tutte le altre città; Venezia, al secondo posto, raggiunge i 790 euro; poi, Milano e Monaco con valori intorno ai 650 euro e Parigi a 619 euro. Bisogna però tenere conto che il dato della capitale inglese risente della dinamica valutaria che in questi mesi ha penalizzato la moneta dell'Unione e quindi ridotto il prezzo relativo degli alberghi nei Paesi dell'area euro.

Tra le altre città europee, Istanbul mostra valori piuttosto sostenuti, superiori ad esempio a quelli di Roma, ma anche di Berlino e Madrid. È, invece, molto econo-

I prezzi medi nel 2014

Il Pronto Hotel Price Index (PHPI) è l'indice dei prezzi relativo alla media delle tariffe delle strutture ricettive (hotel, bed & breakfast, agriturismi, resorts, appartamenti) nelle principali destinazioni a livello internazionale. Prezzi in euro)

Destinazioni	Gen 2014	Feb 2014	Mar 2014	Apr 2014	Mag 2014	Giu 2014	Lug 2014	Ago 2014	Set 2014	Ott 2014	Nov 2014	Dic 2014
Roma	122	102	125	168	183	161	126	116	148	152	109	121
Venezia	163	155	183	207	246	252	218	213	269	259	163	201
Milano	151	156	173	195	155	160	129	156	176	181	173	151
Firenze	133	107	124	163	201	182	149	131	170	166	120	125
Londra	176	185	196	217	213	233	236	225	244	238	226	214
Parigi	168	162	171	184	198	205	171	175	222	215	208	194
Barcellona	112	130	116	128	170	142	134	144	167	149	117	114
Berlino	87	91	103	92	112	105	103	103	106	106	105	96
Amsterdam	154	125	138	174	191	172	153	161	181	174	152	156
Madrid	87	88	92	96	111	104	87	92	141	110	112	102
Bruxelles	118	115	128	125	138	119	100	111	159	132	126	137

*L'indice viene calcolato sul prezzo applicato per una camera doppia standard.

mica Francoforte, con valori sia medi che massimi analoghi a quelli di Napoli. Le differenze tra le varie città però si riducono se si considerano i prezzi medi e diventano ovviamente ancora più modeste in valore assoluto nel caso di quelli minimi. Ancora a dicembre, il prezzo medio più alto si registra di nuovo a Londra (241 euro), ma non è molto lontano da quello di Venezia e Parigi (intorno a 200 euro); le altre città europee sono più distanziate, con Milano e Monaco intorno ai 150 euro e gran parte delle altre con valori tra i 100 e 120 euro.

Nel mondo, infine, sveltano le città americane, New York e Los Angeles in particolare; anche nel loro caso, una parte almeno dell'apprezzamento deriva però dalla consistente rivalutazione del dollaro.

A Oriente Shangai e Beijing continuano a rimanere relativamente poco costose con valori sia medi che massimi ancora lontani da quelli di Londra, Parigi, Venezia, Milano. In Asia sono abbondantemente avanti a Bangkok e Kuala Lumpur, mentre rimangono indietro a Singapore, sia per quanto riguarda i prezzi medi che massimi. Anche Sidney presenta prezzi decisamente superiori a quelli delle due principali città cinesi.

Ci vuole flessibilità

Un'analisi interessante che spiega come interpretare i dati espressi dal Pronto Hotel Price Index è quella fatta dagli esperti dell'Osservatorio di Impresa Turismo Isnart Unioncamere, secondo i quali «con l'eccezione di Venezia e in parte di Mila-

no, dormire in tutte le grandi città italiane non costa molto, almeno relativamente alla spesa che occorre sostenere in metropoli italiane e internazionali di analogo rilevanza». Anche una meta importante a livello mondiale come Roma, rimane, nonostante il generale buon andamento della domanda, tutto sommato «a buon mercato». Secondo gli esperti dell'Osservatorio occorrerà a questo punto attendere di conoscere i valori dei prossimi mesi per capire se questo dato ha o meno natura

Il Townhouse 70 Hotel a Torino: l'antica capitale ha prezzi delle camere inferiori del 40-50% a quelli top di Milano e Venezia





Posto strategicamente dentro la Galleria Vittorio Emanuele, il Seven Stars di Milano è il tipico hotel di lusso destinato al pubblico dei “super ricchi”

strutturale, anche se già ora si possono fare alcune riflessioni sulla competitività dell’offerta turistica delle nostre grandi città: in prima battuta il fatto che i prezzi degli alberghi di Roma siano decisamente inferiori rispetto a quelli di Parigi, Londra, e molto lontani da quelli di New York, Los Angeles o Hong Kong appare un dato positivo. Se poi si considera che la rilevazione ha preso in esame un trimestre di “bassa stagione”, i prezzi piuttosto convenienti delle nostre principali città indicherebbero anche una certa capacità dell’offerta nell’adeguarsi alla dinamica della domanda, applicando efficacemente le tecniche di “revenue management”.

A controbilanciare la positività del dato

c’è tuttavia una considerazione: il prezzo relativamente più contenuto diventa un effettivo indicatore di competitività a patto, però, che a questo corrisponda un maggior coefficiente di riempimento delle strutture, cioè un aumento degli arrivi e soprattutto della permanenza media dei turisti. Altrimenti il dato segnala semplicemente il minor valore dell’offerta cui è riferito, rispetto a quello delle offerte concorrenti.

Il valore dell’esperienza

Altro importante aspetto evidenziato dall’analisi di Impresa Turismo Isnart Unioncamere è la valutazione del differenziale dei prezzi degli alberghi nelle diverse città: «a determinare le tariffe non è quasi mai la semplice legge della domanda e dell’offerta bensì l’opportunità di usufruire o meno di determinate attrattive del territorio». Nel costo, in pratica si tiene conto anche del valore immateriale offerto da una camera d’albergo, valore intrinsecamente connesso a quello del contesto. «Da questo punto di vista», continua dall’Osservatorio, «il fatto che gli alberghi a Roma, Firenze, Torino e Napoli abbiano valori molto lontani da quelli “top” riscontrati in altre destinazioni del mondo potrebbe indicare un minor valore percepito dell’esperienza turistica in queste città. Naturalmente, anche in questo caso, il ragionamento non è così semplice perché



esistono altri fattori che influenzano il differenziale di prezzo osservato. In primo luogo il costo della vita: è quasi inevitabile che gli alberghi a Londra costino più che altrove, considerato che è la più cara tra le grandi città dell'UE. Poi, la dinamica valutaria: considerato che i valori rilevati da ProntoHotel sono in euro, è ovvio che nello scorso trimestre, il forte apprezzamento del dollaro, iniziato proprio dopo l'estate, ha naturalmente spinto verso l'alto i prezzi delle città americane».

Le suite italiane troppo "cheap" per i super ricchi

C'è un altro dato che, pur con i motivi di attenzione richiamati, va considerato nella prospettiva della capacità competitiva delle nostre grandi città; si tratta del valore relativamente contenuto dei prezzi "massimi", degli alberghi di alta gamma. Anche in questo caso, fa eccezione Venezia che, anzi, è posizionata sui valori più alti in Europa; mentre Roma mostra un costo analogo a quelli delle capitali dell'Europa orientale, Mosca, naturalmente, esclusa. Sempre nei limiti di valori di un solo, particolare trimestre, si tratta probabilmente di un segnale della difficoltà delle nostre città di posizionarsi con forza nel segmento del lusso del mercato turistico mondiale. Le suite negli alberghi più costosi di Roma e Firenze o di Napoli e Torino non sembrano essere per le tasche dei super-ricchi del mondo; ma nel senso che sono troppo "cheap". Quanto di questo deriva dalla qualità dell'offerta delle stesse strutture ricettive, quanto dal posizionamento competitivo delle nostre città, e quanto da fattori al di fuori del mercato turistico è tutto da capire; certamente, però, si tratta di una notevole opportunità di crescita economica che, almeno per ora, stiamo lasciando ad altri.

Un settore in difficoltà

«Il 2014 per il turismo italiano è stato un anno a corrente alternata», spiega il Presidente di Federalberghi, **Bernabò Bocca** (a sin.), «con i turisti stranieri che ancora una volta hanno confermato l'attacco al nostro Paese con una crescita dell'1,5% delle presenze in albergo, consolidando un risultato pari a +6,8% negli ultimi tre anni. La domanda italiana, pur in presenza di un timido segnale positivo pa-

Tariffe minime, medie e massime applicate nei mesi di novembre e dicembre 2014 per una camera doppia nelle strutture ricettive

L'indice dei prezzi è relativo alla media delle tariffe delle strutture ricettive (hotel, bed & breakfast, agriturismo, resorts, appartamenti) presenti nelle Ota (Online travel agencies). Prezzi in euro

Italia	Novembre			Dicembre		
	Minimo	Massimo	Medio	Minimo	Massimo	Medio
Roma	45	380	109	45	421	121
Venezia	55	710	163	458	790	201
Firenze	48	400	120	49	473	125
Milano	55	808	1473	50	650	151
Napoli	49	270	104	50	532	122
Città europee						
Parigi	71	685	208	70	619	194
Londra	69	1.040	226	75	1.042	241
Istanbul	45	500	132	40	456	115
Praga	34	450	117	32	559	117
Berlino	48	304	105	46	263	96
Francoforte	52	269	107	48	260	99
Budapest	25	379	76	25	389	80
Madrid	38	434	112	40	330	102
Barcellona	44	390	117	42	379	114
Monaco	69	719	210	69	649	151
Città extraeuropee						
Beijing	30	416	122	29	398	115
Bangkok	18	312	73	19	447	83
Shanghai	26	487	141	27	477	138
New York	111	1.419	351	103	1.690	377
Los Angeles	65	1.091	204	60	603	177
Buenos Aires	31	470	117	31	325	103
Sydney	62	561	196	30	501	197
Chicago	65	759	251	64	630	174
Rio de Janeiro	42	519	146	47	496	156
Kuala Lumpur	18	325	77	16	307	77
Singapore	47	615	185	47	576	165

Fonte: www.prontohotel.it

ri a +0,6% nel 2014, rimane saldamente attestata sotto i livelli del 2011, periodo dal quale si somma un -7,65% di pernottamenti. Più nello specifico vediamo che la clientela straniera però non si distribuisce omogeneamente su tutta la penisola e, di conseguenza, desta particolare preoccupazione la condizione di profonda sofferenza delle località che si rivolgono in prevalenza al mercato interno. Infatti, la flessione dei lavoratori si è attestata ad un -1,7%, frutto di un -3,2% di lavoratori a tempo indeterminato ed un -0,2% di quelli a tempo determinato, a conferma del fat-

“PRICE RADAR”: UN ANNO DI AUMENTI

Il 2014 è stato un anno di forti rincari per le strutture alberghiere italiane. Roma e Milano, le città simbolo del turismo leisure e business, hanno fatto registrare incrementi pari rispettivamente al 7,5 e al 4,7 per cento. Questo è il dato che emerge dall'Hotel Price Radar relativo al 2014 condotto da HRS, l'hotel solutions provider leader in Europa per i viaggi d'affari. Dormire all'ombra del Colosseo costa in media 104 euro mentre non si potrà partecipare agli eventi Expo per meno di 111 euro. Aumenti che vanno contro tendenza rispetto alle strategie turistiche e commerciali adottate da alcuni dei nostri vicini europei: dormire a Berlino, nonostante un lieve aumento dell'1,1%, costa solo 86 euro, Madrid con un aumento del 10% offre notti in albergo a 90 euro. In forte calo i prezzi di tutta l'Europa del nord, Stoccolma (130 euro a notte), Oslo (115) e Helsinki (117) hanno infatti abbasso i prezzi rispettivamente del 13,3%, 5,6% e 2,1%. Londra ha scalzato Zurigo dalla sua posizione di città più cara d'Europa con tariffe pari a 165 euro a notte. La città svizzera è al secondo posto con 144 euro, seguita da Parigi (139 euro) e Copenaghen (138 euro). A causa del drastico crollo del rublo, con 125 euro si dorme a Mosca spendendo l'11,6 per cento in meno rispetto al 2013 (141 euro). Con oltre il 35%, Atene ha registrato l'aumento record. Nel 2013 la capitale greca faceva parte delle destinazioni dai prezzi per camera medi inferiori agli 80 euro. Nel 2014 sono saliti a 106 euro. Una delle possibili ragioni è l'instabile situazione egiziana che, in generale, ha fatto aumentare le richieste di soggiorno nei paesi del Mediterraneo. L'aumento della domanda ha però indotto gli albergatori ad aumentare i prezzi. Vantaggioso dormire a Praga (tariffa media di 71 euro), Budapest (72 euro) e Varsavia (74 euro). In circa tre quarti delle metropoli internazionali i prezzi degli hotel sono notevolmente aumentati. Soprattutto a New York dove il prezzo di una camera è pari a 206 euro (+10,3 per cento rispetto all'anno precedente). Forti rincari anche a Kuala Lumpur (+22,8%), Washington (+17,2%), Città del Messico (+14,8%) e Toronto (+13,1%). Interessanti i prezzi delle città di Seoul (-17,1%), Mumbai (-11,1%) e Bangkok (-10,7%). La metropoli di Bangkok è anche la più economica al mondo. Trascorrere una notte nella capitale della Thailandia costa solo 58 euro. Quattro notti a Bangkok costano come una a New York.

to che le imprese sono costrette a navigare a vista, private della possibilità di programmare gli investimenti. Mentre i ricavi



calano – continua Bocca – i costi aumentano con la progressiva crescita della pressione fiscale che assume un peso opprimente, accanendosi su imprese in perdita, costrette ad indebitarsi per pagare le tasse ed i contributi. Confidiamo a questo punto invece in un contributo positivo dell'area del dollaro, sotto la spinta del tasso di cambio favorevole, mentre purtroppo una notevole contrazione si sta registrando sul mercato russo. Da non trascurare inoltre l'effetto negativo che crisi internazionali di vario genere possono generare sull'andamento del settore. Tutte le parti in causa devono fare sistema per sostenere la riqualificazione delle strutture turistiche e lo sviluppo del settore, opera fondamentale per intercettare sempre di più quel turismo top internazionale che è anche quello che spende di più».

C'è ancora da lavorare

«Guardiamo alle performance più recenti del nostro comparto purtroppo con poca soddisfazione», spiega **Giorgio Palmucci** (foto a sin.), Presidente di Aica, Associazione Italiana Confindustria Alberghi – anche se sapevamo che, ad esempio durante il Natale, le strutture avrebbero penato un po' e confidavamo nella settimana successiva per raggiungere livelli superiori rispetto alle performance dello scorso anno. Di buono c'è certamente il ritorno degli italiani nelle nostre strutture


Prezzi medi e incrementi per una notte in hotel

Città europee	Prezzo medio € di una notte in hotel	Incremento % tariffe 2014/2013
Amsterdam	126	+3,5
Atene	106	+35,3
Barcellona	111	+5,8
Berlino	86	+1,1
Copenaghen	138	+6,6
Budapest	72	+0,5
Helsinki	117	-2,1
Istanbul	88	-5,3
Lisbona	90	-15,2
Londra	165	-16,1
Madrid	90	+9,9
Milano	111	+4,7
Mosca	125	-11,6
Oslo	115	-13,3
Parigi	139	+3,7
Praga	71	+1,0
Roma	104	+7,5
Stoccolma	130	-5,6
Varsavia	74	-0,6
Vienna	91	-1,6
Zurigo	144	-0,6

Fonte: Hotel Price Radar

ma siamo ancora lontani dal poter cantar vittoria. Detto questo ci si affaccia al nuovo anno consapevoli della mole di lavoro che ci attende in primis con la partenza di Expo che da maggio a ottobre polarizzerà l'attenzione sul nostro Bel Paese, un'opportunità che non possiamo permetterci di perdere. La componente straniera rappresenta comunque una costante favorevole nel nostro business grazie al consolidamento del mercato tedesco, francese ed inglese e ad un cospicuo ritorno dei tu-

risti Usa. E ancora una volta infine le migliori performance sono state realizzate dalle aziende del segmento upscale nel quale – conclude Palmucci – si è registrato anche un segno positivo per quanto riguarda anche le presenze di italiani con un +1,5% rispetto al 2013. ■

Sopra, hotel a grande vocazione business, l'NH Machiavelli di Milano è in prima fila per la partenza dell'ospitalità legata all'Expo.

Sotto: il soggiorno di una suite del Seven Stars Galleria: è un hotel flessibile che cerca di aprirsi a tutte le possibilità commerciali

