

Come si evince dal secondo capitolo dello studio condotto da Keytel in collaborazione con Braintrust Consulting Services

New York punta sul lusso indipendente: tre nuovi hotel di fascia alta su quattro saranno unbranded

13 febbraio 2025. - Lo studio rivela che il 75,5% dei nuovi hotel di lusso che saranno costruiti a New York nei prossimi anni saranno hotel indipendenti. Negli ultimi anni, la città ha visto i prezzi degli hotel di lusso in strutture indipendenti (senza marchio) superare le aspettative, soprattutto in un contesto in cui l'offerta di camere nelle categorie inferiori si è notevolmente ridotta.

Negli ultimi anni, la città ha visto i prezzi degli hotel dalle categorie Upscale al lusso registrare aumenti notevoli. Il 78% delle camere di nuova costruzione previste per i prossimi anni dovrebbe essere di hotel Upscale, Upper Upscale e Luxury, rafforzando il posizionamento premium di New York.

Espansione caratterizzata dalle grandi catene

Il 72% delle nuove aperture saranno hotel di marca, ovvero gestiti o in franchising da grandi marchi. Il 28% sarà costituito da hotel senza marchio, gestiti in modo indipendente e che puntano sul proprio marchio. Midtown Manhattan concentrerà l'85% delle nuove camere, rafforzando la sua posizione di epicentro alberghiero della città.

Meno offerta economy e maggiore posizionamento nel lusso

Se ci concentriamo su questi tre segmenti, il rapporto fornisce un'idea chiara sul futuro degli hotel di lusso. Gli hotel gestiti con il proprio marchio stanno guadagnando peso nel segmento di lusso, a differenza del mercato generale dominato dai grandi marchi.

Il fatto che 3 camere su 4 previste per la costruzione in hotel di lusso a New York siano indipendenti rivela una tendenza contraria a quanto sta accadendo in altre categorie alberghiere, anche se alcuni di questi progetti finiranno sotto l'egida di un marchio che non è ancora stato assegnato.

L'offerta economica continua a non riprendersi, dopo la conversione di 16.000 camere in alloggi per immigrati e l'impatto della regolamentazione sugli appartamenti turistici.

Impatto sulle tariffe e sulla redditività

La riduzione dell'offerta alberghiera a basso costo ha favorito la crescita dell'ADR (+21,4%) e del RevPAR (+26%) negli ultimi anni. Tuttavia, il rapporto avverte che l'inflazione cumulativa nel periodo 2019-2024 (+22%) e i costi del lavoro stanno limitando la redditività delle strutture.



Inoltre, la differenza di RevPAR tra hotel di marca e non di marca si è ridotta dal 18,4% nel 2019 all'11,1% nel 2024, il che potrebbe stimolare nuove strategie di mercato per gli hotel indipendenti. Tra le principali conclusioni, spicca il fatto che l'ADR (tariffa media giornaliera) degli hotel indipendenti di New York è aumentata del 21,4% rispetto al 2019.

Un mercato in equilibrio o a rischio di sovrapprovvista?

L'Osservatorio sottolinea che la crescita dell'offerta potrebbe moderare l'aumento dei prezzi, soprattutto se le autorità renderanno più flessibile la Legge Locale 18, che ha eliminato 20.000 appartamenti turistici nel 2023.

Con un panorama normativo in evoluzione e l'espansione delle strutture alberghiere, la grande incognita è se New York sarà in grado di mantenere il suo modello di turismo selettivo o se, ancora una volta, l'aumento dell'offerta porterà a un adeguamento delle tariffe e dell'occupazione nei prossimi anni.

Il futuro del lusso a New York

Sebbene la crescita del lusso negli hotel indipendenti sia promettente, lo studio avverte anche che esistono sfide in termini di sostenibilità dei prezzi e dei costi operativi. Tuttavia, il settore sembra essere ben posizionato per continuare a crescere, con una solida domanda da parte di turisti che apprezzano sempre più l'esclusività e la personalizzazione.

Informazioni sull'Osservatorio degli hotel indipendenti

L'Osservatorio degli hotel indipendenti, guidato da Keytel e Braintrust, ha lo scopo di fornire dati chiave sul comportamento del settore alberghiero nelle principali destinazioni internazionali, con un'attenzione particolare alle prestazioni degli hotel indipendenti rispetto a quelli delle catene.

Informazioni su Keytel

Keytel è la prima alleanza di hotel indipendenti al mondo con un portafoglio di oltre 3.600 strutture in 87 paesi. L'azienda si definisce come la 19^a organizzazione specializzata nell'accelerazione dei processi di trasformazione alberghiera, una formula che combina consulenza, un'ampia offerta di servizi e strumenti tecnologici per aumentare la velocità di trasformazione e crescita dei suoi hotel associati.

Informazioni sul Gruppo Hotusa

Il Gruppo Hotusa è un'organizzazione dinamica composta da un numero significativo di aziende legate ai più svariati settori del turismo. Con oltre 47 anni di storia, il Gruppo opera in più di 130 paesi, ha un organico di 6.000 dipendenti e nel 2023 ha fatturato oltre 1,4 miliardi di euro.



>> Per ulteriori informazioni:

Ufficio Comunicazione Keytel

Ana Viladot

Tel. 93 268 10 10 (Ext. 211)

E-mail: ana.viladot@keytel.com