

Hotel

Cresce il settore alberghiero, investimenti in arrivo in Italia

PAOLA DEZZA PAG. 18



OSPITALITÀ

Hotel, più investimenti in Italia

Prossime aperture a Roma, Milano e Trieste
Gli acquirenti arrivano in prevalenza dall'estero

di Paola Dezza

◆ Il mondo dell'ospitalità internazionale sta vivendo una fase positiva, nonostante le incognite dovute al terrorismo e ai flussi migratori. La situazione si sta comunque rasserenando, anche se alcune parti del mondo restano off limits.

Per il 2018 gli esperti si aspettano un proseguimento del trend di crescita globale degli arrivi e un incremento degli investimenti in Europa, in particolare da parte di fondi di private equity americani.

Nel mondo, stando ai dati di JLL, l'America ha visto investimenti stazionari nel settore, l'area Emea ha registrato un incremento del 5%, ma l'Asia crolla del 25-30%. Solo il Giappone vive un vero e proprio boom del turismo, con un numero record di turisti internazionali.

In Europa, la Francia recupera terreno e potrebbe vedere salire il valore delle transazioni, cercando di dimenticare gli effetti

negativi degli attentati terroristici. Resta alto anche l'interesse per il Regno Unito, anche se i volumi saranno lievemente inferiori all'anno passato, che ha registrato passaggi di proprietà di portafogli interi.

Secondo i dati di JLL, l'Italia rappresenta il 5% delle transazioni a livello europeo. Ultima operazione in ordine di tempo l'acquisizione da parte di Belmond per circa 40 milioni di euro del complesso alberghiero Castello di Casole in provincia di Siena. Una proprietà del X secolo con 39 camere, 1500 acri di terreni agricoli, vigneti e uliveti.

Chi acquista hotel in Italia? Gli investitori esteri sono decisamente più numerosi: il 60% contro il 40% degli investitori domestici. Il mercato italiano che da sempre ha attratto capitali nelle mete più ambite come Milano, Roma, Venezia e Firenze, in alcuni casi soffre di una mancanza di prodotto in vendita. «La maggior parte degli immobili in vendita risulta libero da vincoli contrattuali mentre una parte residuale è soggetta a contratti di locazione ed una componente

ancora più esigua rappresentata da contratti di management» recita una nota della società di consulenza.

L'hotellerie italiana mostra un sistema di offerta ancora estremamente frammentato, e la presenza dei brand internazionali è ancora limitata. Molte catene e molti investitori setacciano il mercato in cerca di oggetti in vendita. E di rendimenti. Nel nostro Paese i Trophy Asset rendono, secondo Duff & Phelps Reag il 5-5,5%, nelle prime location (come il centro città di Roma, Milano, Venezia, Firenze) gli yield viaggiano intorno al 5,5-6,5%, mentre se si passa alla periferia delle prime location e alle città secondarie si sale al 6,5-7,5%.

Molte le riqualificazioni e le novità nel nostro mercato. Procedono a pieno ritmo i lavori per la conversione in hotel del palazzo di Giuseppe Statuto in piazzetta Bossi a Milano. A ottobre 2017 Blu Hotels ha inaugurato a Milano l'hotel Savona 18, quattro stelle ricavato dalla ristrutturazione di una casa di ringhiera del 1900. Dispone di 43 camere e suite, una sala meeting e una corte interna.

H.n.h. Hotels nel primo semestre 2019 aprirà il primo albergo romano della catena, in un edificio di Reale Group.

A Trieste, invece, aprirà un Hilton nella ex sede di Ras Assicurazioni. L'edificio di proprietà Allianz è locato a H.n.h. Hotels e sarà gestito con l'insegna doubleTree by Hilton.

A Roma, invece, il fondo americano Kingstreet ha investito 100 milioni di euro in due edifici in via Liguria. Qui nel 2021 aprirà il primo hotel a marchio W di Marriott International in Italia. E sempre a Roma nel 2018 riaprirà dopo la ristrutturazione l'hotel De la Ville diventato del gruppo Rocco Forte hotels.



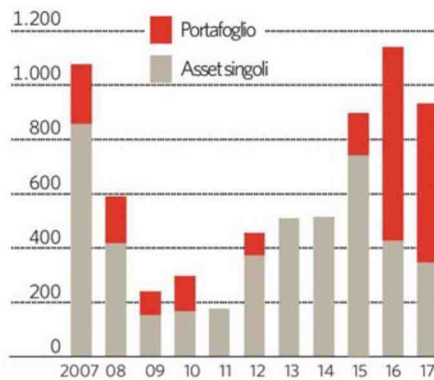
In campagna e in città. A sinistra la foto del Castello di Casole appena acquistato per una cifra pari a 40 milioni di euro dal gruppo Belmond (già proprietario del Caruso di Ravello e del Cipriani di Venezia). A destra il cortile interno dell'hotel milanese Savona 18, ricavato da una casa di ringhiera



I volumi in Italia

INVESTIMENTI

In milioni di euro



I CONTI DEGLI HOTEL

Tasso di occupazione e ricavi per camera

	OCCUPAZIONE (%)	ADR* (€)	REVPAR** (€)	VAR.% REVPAR 2016/2017
Milano	66,6	454	301	+7,4
Roma	65,0	421	274	+1,0
Venezia	70,8	464	329	+13,5
Firenze	72,6	368	267	+12,4