



Italia al centro

Gli investimenti immobiliari nel settore alberghiero della Penisola crescono, grazie a una congiuntura favorevole: ora non bisogna lasciarsi sfuggire le occasioni... **di Dante Daverio**

Il settore real estate dell'hotellerie italiana è vivace e in piena espansione. A dirlo, ovviamente, non siamo (solo) noi, ma anche la fotografia scattata da "Tourism Investment", evento andato in scena lo scorso aprile al Lambrate Design District di Milano, durante l'ultimo Fuorisalone. «C'era una bella energia positiva e tanta gente», spiega **Giorgio Bianchi** head of Italy per Pkf hotelxperts, «Per una intera settimana si è parlato di hotel, regeneration e progetti in corso con le aziende presenti. Gli esperti del settore hanno avuto anche l'opportunità di confrontarsi e riflettere sulle ragioni del boom del settore dell'immobiliare turistico negli ultimi anni». Negli ultimi 3 anni il comparto ha registrato un +150% di giro d'affari con transazioni, nel 2017, per oltre 1,6 miliardi di euro, con Roma che da sola ha assorbito quasi un terzo. Ovviamente di

questo trend se ne è accorta anche l'Europa, ad esempio durante il recentissimo Ihif di Berlino, il più importante appuntamento continentale per gli investimenti nel settore turistico: «Lo stato dell'arte a livello internazionale è molto positivo», commenta Giorgio Bianchi, «sia in termini di consuntivo che di previsioni. Per quanto riguarda l'Italia, ci aspettiamo una forte attenzione soprattutto in Lombardia, Veneto, Toscana, Sardegna, Puglia e Sicilia: il numero di transazioni è già cresciuto in questi ultimi due anni, soprattutto in termini di acquisizione di portfolio e non solo di singoli asset. Nel Paese ci sono opportunità con ritorni importanti sugli investimenti, sopra al 5-6%. Anche per gli investimenti nelle ristrutturazioni e nella regeneration alberghiera, c'è un sentiment positivo, legato sia alla presenza di incentivi che ai risultati degli ultimi anni, che permettono di



Giorgio Bianchi head of Italy per Pkf hotelxperts



investire i proventi della gestione. Ovviamente non mancano le criticità: tra le principali richieste rivolte alla politica c'è quella di prestare maggior attenzione alle "necessità" del comparto turismo, oltre, ovviamente, alla definizione di regole chiare e comuni a tutte le regioni».

Belpaese protagonista nel mondo

«La crescita dell'interesse per il mercato immobiliare italiano», ha spiegato, invece, **Michael Widmann**, managing partner di Pkf hotelexperts, «è stata favorita dallo know how e dalla situazione venutasi a creare in Europa, in particolare a seguito della Brexit. Oggi la classifica vede Portogallo, Spagna, Italia e Grecia insieme sul podio. È importante non perdere i vantaggi di questa favorevole congiuntura». «In un'Europa, che rappresenta un terzo degli investimenti immobiliari turistici del mondo», sottolinea **Tom Leahy**,



senior director Emea di Rca Analytics, «l'Italia è un mercato sottodimensionato. Potrebbe attrarre molti più capitali. Basti pensare che la Spagna ha attratto 4 miliardi nel 2017, l'Italia 3 miliardi nell'ultimo triennio, con una prospettiva di crescita proprio perché a differenza di quanto sta avvenendo in Spagna, in Italia non c'è stata una ripresa dei prezzi, pertanto ci aspettiamo ulteriori investimenti nell'immediato futuro, soprattutto nel lusso. L'orizzonte è quello di ampliamento dei capitali nel 2018, con una Spagna come

La piscina del Four Seasons di Milano, città che oggi attrae molti investimenti e proprio nel segmento dell'hotellerie di lusso

Nell'ultimo triennio l'Italia ha attratto 3 miliardi di euro, con una prospettiva di crescita





Tom Leahy, senior director EMEA di RCA Analytics



Michael Widmann, managing partner di Pkf hotelexperts



Arnaldo Aiolfi, amministratore delegato di Club Med per l'Italia

terzo mercato globale nell'immobiliare alberghiero e l'Italia sesta».

Club Med, "Project Regeneration 2018"

Durante l'evento "Tourism Investment" sono stati consegnati gli Awards per le due categorie: "Project regeneration" e "Investment & Management". A spuntarla nella prima è stato il Club Med Cefalù, in gara insieme al Melià Calvia Beach Maiorca e al milanese Savona 18 Suites di Blu Hotels. Mentre per la seconda categoria, ha vinto il Th Campiglio Golf Hotel che si è sfidato con l'Ethra Reserve Bluserena e il Park Hotel Casimiro di Blu Hotels. **Arnaldo Aiolfi**, amministratore delegato di Club Med per l'Italia, ritirando il premio ha commentato: «Con il nuovo resort scriviamo una nuova pagina nella storia di Club Med. Il primo "Cinque Tridenti d'Europa" rappresenta il modello della nostra strategia di investimento per il riposizionamento verso l'alta gamma. Continueremo a sviluppare la nostra Exclusive Collection, che raggruppa i resort più raffinati, con nuove imminenti aperture».

Th Campiglio Golf Hotel, "Investment & Management 2018"

«Siamo il principale gruppo italiano in termini di gestione di camere nel segmento montagna», ha poi spiegato **Giorgio Palmucci**, vicepresidente del gruppo Th Resorts, commentando il premio "Investment & Management 2018" al Th Campiglio Hotel, «e sappiamo bene che le esigenze dei clienti di montagna sono uniche: devi progettare spazi per indoor e outdoor, ristoranti in grado di accogliere contemporaneamente tutti gli ospiti dell'hotel. In generale, come è emerso anche dal Forum, il mercato oggi chiede un'offerta di sempre maggiore qualità. da un hotel ci si aspetta qualcosa in più rispetto a una semplice stanza: chi soggiorna è alla ricerca di un'esperienza da ricordare. Il nostro settore ha una grande opportunità: l'hospitality è tra i primi servizi che il turista sperimenta quando arri-

va nel Belpaese e attraverso il quale approfondisce la conoscenza del made in Italy. Dal design alle nuove tendenze, dall'arredamento agli stili di vita, la capacità di offrire suggestioni attraverso un nuovo concetto degli ambienti rappresenta un cardine sul quale si fonda l'offerta».

In Italia, troppe strutture vetuste

Durante l'evento milanese, infine, ottimismo sul trend positivo del settore immobiliare turistico è arrivato anche dal mondo bancario e dagli "investors" che hanno confermato le opportunità da cogliere, mentre la vitalità del comparto è stata riaffermata anche dagli esponenti dei nuovi brand alberghieri. Questi ultimi si sono anche confrontati durante un panel moderato da Andreas Martin, managing partner di Hotelforum Management GmbH. Pochi giorni dopo il Fuorisalone milanese la tematica, davvero molto di attualità, è quindi stata ripresa in Sardegna, a Porto Cervo: in occasione della 68a edizione dell'Assemblea di Federalberghi, gli esperti di World Capital Group hanno infatti presentato il "preliminary summary" del primo "Rapporto sul Sistema Immobiliare Turistico Italiano". Il testo fornisce alcune informazioni generali sullo stato dell'arte del mercato immobiliare turistico in Italia e sulla propensione ad investire nel mercato da parte degli operatori coinvolti. Secondo il report l'Italia, pur essendo al vertice dell'ospitalità Europea in albergo con oltre 2,2 milioni di posti letto (e seconda solo alla Francia nell'offerta extralberghiera, ma con una maggior varietà nell'offerta) ha molte strutture vetuste.

Momento propizio per investire

Per competere nel mercato del prossimo futuro, che sarà dominato dai millennials e dai turisti cinesi, gli alberghi dovranno quindi essere necessariamente ammodernati per adeguarsi alle esigenze della clientela. Questa opinione è stata confermata da oltre il 70% degli albergatori che hanno risposto all'indagine di World Capital e Federalberghi. La buona notizia

però c'è ed è appunto quella che dice che siamo in un momento alquanto favorevole per effettuare investimenti; la situazione reddituale degli alberghi Italiani, dopo quasi 15 anni di risultati poco confortanti, dal 2015 è tornata a salire a tassi di crescita superiori alla media europea; aumenta l'indice di occupazione delle camere e crescono anche i prezzi che, finalmente nel 2018 torneranno ai valori del 2001.

Gli alberghi, la tipologia più ricercata

«Dal nostro Rapporto», ha spiegato **Emilio Valdameri**, Head of Hospitality di World Capital, «è soprattutto emerso che, nel 2017, l'incidenza dell'asset class alberghiero sul totale delle transazioni immobiliari in Italia è del 2,5%, (+3,9% rispetto al 2016). Pur se in crescita costante, le compravendite di alberghi in Italia "corporate" rappresentano ancora comunque una quota minima (poco più del 3%) del totale di quelle registrate in Europa. Significativo è comunque il numero di alberghi che hanno cambiato gestore nell'ultimo anno: dall'indagine infatti emerge che il 2% degli alberghi italiani, ovvero circa 600 esercizi, due terzi dei quali con categoria 3 stelle, sono pas-

sati di mano. Inoltre, sempre nel 2017, sono state stimate oltre 150 aperture di nuovi hotel. Insomma, si vede bene come le previsioni per il futuro sono decisamente positive: l'incremento atteso delle presenze negli alberghi italiani, con conseguente aumento dell'occupazione camere e della redditività della gestione, alimenta il desiderio di espansione degli albergatori; sempre dall'indagine si rileva infatti che il 13,8% degli albergatori intende aprire una nuova struttura entro i prossimi 3 anni, mentre solo il 4,5% uscirà probabilmente dal mercato. E ancora, dalle ricerche effettuate sul nostro sito (oltre 20.000 utenti negli ultimi 12 mesi), emerge ad esempio che il 62% di chi è interessato ad aprire una nuova struttura ricettiva è disponibile anche ad acquistare l'immobile o il ramo d'azienda, mentre il 38% la cerca solo in affitto. Con il 76%, proprio gli alberghi risultano essere la tipologia più ricercata, con una prevalenza di quelli a 3 stelle (43%) rispetto ai 4 stelle (28%) ed ai 5 stelle (9%); il 12% invece si orienta sui B&B, il 5% su residence/aparthotel, il 4% su villaggi turistici ed il restante 3% sugli agriturismi. Tra coloro che cercano di acquistare alberghi, il 40% li preferisce al mare, il 38% in città, il 15% in montagna e il 7% al lago».



Giorgio Palmucci,
vicepresidente del
gruppo Th Resorts



Emilio Valdameri,
Head of Hospitality
di World Capital



Il Savona 18 Suites
di Blu Hotels, premiata
come struttura
all'avanguardia durante
l'evento "Tourism
Investment"