



Hotel, locomotiva dell'edilizia

Il settore alberghiero fa da traino alle ristrutturazioni e alle nuove costruzioni in Italia. Puntando sull'innovazione tecnologica e digitale
di Barbara Ainis



Riprende vigore il mercato delle costruzioni e ristrutturazioni, anche grazie alle agevolazioni e alla forza dell'hôtellerie. *Recovery time has come for the construction industry, thank to the fiscal instruments and to the power of top hotellerie*

Dopo anni di crisi e numeri in picchiata, sembra proprio arrivato il momento della ripresa per il settore dell'edilizia. I dati più recenti inducono a un cauto ottimismo e, del resto, questo è l'andamento proprio del comparto, che storicamente reagisce lentamente ai periodi di maggiore complessità. Ma le previsioni per il 2019 parlano di una prospettiva di crescita per 122,6 miliardi di euro, ancora sostenuta in particolare dal rinnovo residenziale (38,10%), ma con progressi importanti sul fronte delle nuove costruzioni (15,90%) e degli edifici commerciali (46% in totale, tra pubblico e privato). A presentare recentemente le stime del proprio osservatorio, sulla base di dati ANCE, è stata MADE Expo, la principale fiera dell'architettura

e delle costruzioni che aprirà i battenti della IX edizione nel marzo 2019. Alla testa di questa ripresa si posiziona il settore alberghiero, che si dimostra essere, negli altrettanto recenti dati CRIF Real Estate Services, la vera e propria locomotiva per le ristrutturazioni e per le nuove costruzioni nel nostro Paese, capace di convogliare investimenti con forza e resilienza decisamente maggiori rispetto ad altre tipologie immobiliari e, soprattutto, orientata con convinzione alle novità e all'innovazione, tecnologica e digitale.

Il rilancio del Real Estate

La domanda si sta riprendendo, in particolare in alcune città e alcune regioni. Secondo i dati Istat, i primi tre mesi del

2018 hanno mostrato una crescita delle compravendite immobiliari, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, pari al 4,2%. Le piazze con maggior crescita, si legge nel rapporto di MADE Expo, sono Milano (+8,2%), Napoli (+7,4%), Torino (+4,9%) e Roma (+4,1%). Milano, in particolare si impone al centro di questo rilancio, i cui riflessi coinvolgono virtuosamente il settore dell'edilizia: 6 milioni di metri quadri di nuovi sviluppi sono previsti per i prossimi 15 anni nel capoluogo lombardo (dal Life Science Park, alle ulteriori due torri di Citylife, dallo Scalo Farini ai progetti di Segrate, Cascina Merlata e dell'ex Area Falk). E in questo panorama, finalmente più lieve, l'hôtellerie, in particolare quella di alta gamma, si mostra in grado di fare la differenza. La crisi del settore nel nostro Paese, infatti, ha avuto come effetto positivo, se così si può dire, quello di ricomporre l'offerta alberghiera italiana, riducendo proporzionalmente il numero delle strutture di qualità inferiore (a una e due stelle), favorendo, al contrario, la crescita dei quattro e cinque stelle. Questa ridefinizione verso l'eccellenza si sposa con l'evoluzione qualitativa della domanda turistica e con la crescita quantitativa delle presenze in Italia, ormai ininterrotta dal 2014 ad oggi.

Private equity, privati e grandi investitori specializzati: i più interessati agli hotel di fascia alta

Di pari passo gli investimenti immobiliari in hotel tra il 2014 e il 2017 nel Belpaese sono passati, stando ai dati riportati da CRIF Real Estate Services, da 600 milioni di Euro a 1,2 miliardi, rappresentando circa il 10-12% degli investimenti immobiliari complessivi. Benché nel primo semestre del 2018 si sia registrata una flessione rispetto allo stesso periodo del 2017, questa riduzione è stata significativamente più contenuta a confronto di quanto non si sia avvertito nel mercato nel complesso, a dimostrazione comunque dell'interesse che questo segmento continua a mostrare rispetto ad altre tipologie. Private equity, privati e grandi investitori specializzati, con un interesse più focalizzato verso le strutture alberghiere di fascia elevata, sono le categorie



Una foto d'epoca della costruzione del Waldorf Astoria di New York.
An old-timey picture from Waldorf Astoria building in New York

di investitori che si rivolgono al comparto ricettivo, un segmento che da solo costituisce circa l'80% delle transazioni effettuate. CRIF Real Estate Services propone esempi di benchmark per il mercato degli alberghi, con l'individuazione della media di valore di mercato delle strutture e, ancor più importante, delle singole camere. Le valutazioni, basate non solo sul valore al metroquadro, ma anche su altri dati socio-economici di contesto, mostrano tra le grandi città la supremazia di Firenze, con un valore medio degli hotel di 13,2 milioni di euro e un valore medio per camera da 240mila euro; a seguire Milano, con un valore medio delle strutture pari a 15 milioni e un valore medio per camera di 205mila euro, e Roma con una media per hotel di 12,3 milioni di euro e 174mila medi per camera. Tra le località turistiche emerge su entrambi i fronti il Lago di Como, con 8,8 milioni di valore medio per struttura e 169mila euro per camera.

Le agevolazioni per l'edilizia

La ripresa del settore, e in particolare dell'edilizia per il comparto alberghiero, è favorita anche dagli strumenti fiscali messi in campo e riconfermati per il 2019. Innanzi tutto il cosiddetto Bonus Alberghi e Agriturismi. Si tratta di un'agevolazione riconfermata e ampliata dalla scorsa Legge di Bilancio 2017-2018 che prevede, con proroga fino al 2020, la possibilità di accedere a un credito d'imposta del 65% sulle spese di ristrutturazione per hotel, agriturismi e in generale per immobili ad uso turistico. Rientrano in questa fattispecie: la riqualificazione edilizia (interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di tra-



sformazione); l'eliminazione delle barriere architettoniche (rimozione ostacoli fisici, progettazione/realizzazione di prodotti e ambienti utilizzabili da tutte le persone, eliminazione di barriere sensoriali e della comunicazione); l'incremento dell'efficienza energetica (riqualificazione energetica, interventi sull'involucro edilizio, sostituzione parziale/integrale di impianti di climatizzazione); l'acquisto di mobili e componenti d'arredo destinati esclusivamente alle strutture alberghiere (rifacimento o sostituzione di cucine, mobili e complementi di arredo da interno e da esterno, mobili fissi, pavimentazioni di sicurezza, realizzazioni di centri benessere). La percentuale di detrazione aumentata dal 30 al 65%, la fruibilità in

due quote annuali anziché tre, l'aumento della spesa massima su cui calcolare la detrazione, 200mila euro, sono tra gli elementi che hanno reso più efficace questo strumento per il settore. A beneficiare di questa agevolazione possono essere le strutture che svolgono attività agrituristica ai sensi della Legge 96/2006; le strutture alberghiere, ossia, in attesa dell'emanazione dei decreti attuativi, gli alberghi e gli alberghi diffusi, le residenze turistico-alberghiere, i villaggi-albergo, le strutture intese come "alberghiere" da specifiche leggi regionali, le strutture termali (solo esercizio 2018). Il credito di imposta riconosciuto è pari al 65% del totale delle spese eleggibili sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2018 e può essere concesso a ciascuna impresa fino al valore massimo, come si è detto, di 200 mila euro nel biennio di riferimento. Per le spese sostenute nel corso del 2018 sarà possibile presentare domanda di agevolazione a partire dal 18 febbraio 2019.

Agevolazioni e strumenti fiscali più efficaci stanno favorendo il settore.
Subsidies and fiscal instruments promote the recovery of the construction sector



TOURISM SCENARIOS

Hotel, the construction industry engine

Hotel trade drives restorations and new buildings in Italy, betting on technological and digital innovation **by Barbara Ainis**



After the years of crisis and decrease numbers, it looks like the recovery time for the construction industry has come. The latest facts induce cautious optimism and, after all, this is exactly the industry trend, that historically reacts slowly to more complex periods. The forecasts for 2019 show a growth prospect of 122.6 billion euros, that's still mainly led by residential (38,10%), but it is increasing the number of new buildings (15,90%) and of commercial buildings (46% in total, public/private sector).

The MADE Expo, the main fair of architecture and construction, will open the doors of the 9th edition in march 2019, and it has recently submitted the outcome of its observatory, based on ANCE data. Hotel trade leads this recovery, it shows to be, in the recent CRIF Real Estate Services data, the real engine for restorations and new constructions in our country. This trade is able to convey

investments with strength and resilience much more than other real estate sectors and, especially, it's highly focused on technological and digital innovation and news.

The Real Estate relaunch

The demand is taking back, especially in some cities and regions. According to IS-TAT data, in the first three months of 2018 there was a growth of real estate buying and selling rate of 4,2%, compared with the same period of last year. As MADE Expo report states, the fastest growing stock exchanges are Milan (+8,2%), Naples (+7,4%), Turin (+4,9%) and Rome (+4,1%).

Most of all Milan is in the core of this relaunch, whose reflections involve virtuously the construction industry: 6 million square metres of new developments are planned for the next 15 years in Lombardy capital (such as the Life Science Park, the additional two towers of

Gli alberghi trainano la ripresa degli investimenti in Real Estate.

Hotels lead the recovery of Real Estate investments

Citylife, Scalo Farini, the projects of Segrate, Cascina Merlata and the ex Area Falk). Here, the top hotellerie is able to make the difference.

Indeed, in our country, the crisis produced a positive effect, in a manner of speaking, on the Italian hospitality offer. It recreated the offer, by proportionally reducing the number of lower quality structures (one and two stars) and promoting, instead, the growth of four and five stars hotel. This orientation to excellence embraces tourism demand qualitative evolution and the tourist quantitative growth in Italy. This trend hasn't stopped since 2014.

Private equity, private companies and qualified major investors: the most interested to high end hotels

Similarly, according to CRIF Real Estate Services data, the hotel real estate in-

vestments increased from 600 million euros to 1.2 billion euros between 2014 and 2017 in Italy, representing about 10-12% in all real estate investments. Although, in the first half of 2018 it has been registered a decrease compared with the same period of 2017, this decrease was significantly lower than that of the total market. It's a proof that this segment continues to be interesting against other ones. Private equity, private companies and qualified major investors, with a more focused interest in high range hotel facilities, are investors who turn to the hospitality industry, a segment which alone accounts for about 80% of the transactions carried out. CRIF Real Estate Services proposes benchmarks for hotel markets by identifying the average of market value for facilities and, most importantly, for individual rooms. The evaluations are based on

Il settore alberghiero interessa l'80% delle transazioni effettuate dagli investitori del Real Estate.

The hospitality industry accounts for the 80% of the transactions carried out by the Real Estate investors



the value per square meter and on other socio-economic data. They show the supremacy of Florence among the big cities, with a hotel average value of 13.2 million euros and a mean value of 240 thousand euros per room; followed by Milan, with an average value of 15 million euros per facility and a mean value of 205 thousand euros per room, next there is Rome, which has an average value of 12.3 million euros per facility and an average of 174 thousands euros per room.

Among the tourist destinations, Lake Como stands out on both side, with 8.8 million euros of average value per facility and 169 thousands euros per room.

Subsidies for construction industry

The recovery of the construction industry, especially, the one related to the hospitality sector, is also promoted by the fiscal instruments deployed and re-confirmed for 2019. First of all, let's start with the so called "Bonus Alberghi e Agriturismi". It's a tax break that was re-confirmed and extended by the last 2017-2018 Budget Law. This law, that has been prolonged until 2020, provides for the chance to access a tax credit of 65% on restructuring costs for hotels, agritourisms and, generally, to buildings for tourist use.

This law includes: construction redevelopment (extraordinary maintenance interventions, restoration and preservative recovery activities, processing measures); architectural boundaries removal (physical barriers removal, planning/realisation of areas open to all the people, the removal of sensory barriers and communication); increasing energy efficiency (energy reclassification, interventions to the building; partial/full replacement of air conditioning systems); the purchase of furniture that are exclusively intended to hotel facilities (the remake or substitution of kitchens, indoor and outdoor furnishings, fixed furnitures, safer flooring, the building of new spas). This tool has become more efficient since the deduction rose from 30 to 65%, since it can be

available in two tranches along the year rather than three, and since it can be applied up to 220 thousand euros.

This tax break can be applied to facilities performing agritourism activities according to the Law 96/2006; hotel facilities, or rather, pending of implementing decrees enactment, hotels and alberghi diffusi, hotel-type tourist residences, hotel-villages, the facilities which are intended as "hotel" by specific regional laws, thermal facilities (only from 2018).

The approved tax credit is 65% of the total amount of the allowable costs incurred from January 1st, 2017 to December 31st, 2018. As exposed before, up to the maximum value of 200 thousand euros may be granted to each company within two-year reference. For costs incurred during 2018, it will be possible to submit facility request from February 18th, 2019.

Milano è al centro del rilancio del Real Estate.
Milan is in the core of this Real Estate relaunch

