

## Settore alberghiero, un'ospitalità sempre più sartoriale

LINK: <https://www.we-wealth.com/it/news/investimenti/immobiliare/settore-alberghiero-unospitalita-sempre-piu-sartoriale/>



Immobiliare | Scenari Immobiliari  
Settore alberghiero, un'ospitalità sempre più sartoriale  
12 Luglio 2019 · Stefania Pescarmona · 5 min salva  
Nel 2018, nel mercato alberghiero europeo il volume degli immobili transati ha superato i 24 miliardi di euro, in crescita del 3,9% rispetto all'anno prima. In Italia, il fatturato è arrivato a quota 3 miliardi di euro di immobili scambiati con contratti di vendita o locazione (+9%). Dal punto di vista normativo, in Italia, sono stati realizzati diversi interventi di natura fiscale al fine di sostenere e accrescere la competitività del turismo, con ricadute positive sul settore alberghiero. Se tradizionalmente l'investitore primario è il proprietario dell'albergo, adesso la platea degli investitori si è molto allargata. Sulla scia della grande onda turistica che sta coinvolgendo il mondo intero, il mercato immobiliare alberghiero è in pieno sviluppo. In questo contesto, l'Italia ha ampie

potenzialità, trainata da Milano che - dopo l'assegnazione delle Olimpiadi invernali 2026 - si prepara a una nuova fase di crescita del turismo. "Il 2018 è stato un anno positivo per il mercato alberghiero europeo, il cui volume degli immobili transati ha superato i 24 miliardi di euro, un dato in crescita del 3,9% rispetto all'anno prima, che rappresenta circa il 6% degli investimenti nel real estate, escluso il residenziale". Lo ha detto Clara Garibello, direttore di ricerca di Scenari Immobiliari, che ha spiegato che sono state particolarmente attive le società di private equity (circa il 21% degli investimenti), seguite dagli investitori istituzionali (17%), dagli operatori alberghieri (11%) e dai Reit (9%). In particolare, tra gli investitori più attivi, Blackstone, attraverso la sua controllata Alzette Investment, ha acquistato il Reit spagnolo Hispania (con oltre 13 mila camere), per un corrispettivo di circa 2 miliardi, seguita da Covivio e da Vivion Capital

Partners, che hanno effettuato operazioni su interi portafogli. In generale, si assiste a un maggior interesse per il settore, supportato da diversi fattori: "la crescita del turismo, che in Europa ha superato i 6 punti percentuali negli arrivi internazionali; l'incremento delle prestazioni alberghiere, che hanno premiato soprattutto le città ma anche il segmento sun and beach; e infine, la contrazione dei rendimenti, avvenuta pressoché ovunque, in un'ottica di diversificazione del portafoglio", ha precisato Garibello. In questo contesto - favorevole al comparto alberghiero europeo (con Londra, Parigi e Amsterdam che si posizionano in vetta alle location a maggiore attrattività, così come Dublino e Francoforte) - anche l'Italia ha registrato un andamento positivo. Nel 2018, nel nostro Paese il fatturato è arrivato a quota 3 miliardi di euro di immobili scambiati con contratti di vendita o locazione, con un

incremento di 9 punti percentuali rispetto all'anno precedente. "In particolare, hanno avuto andamenti positivi, sia le città d'arte sia le location secondarie (Bologna, Torino, Napoli e Catania), così come pure alcuni resort al mare", ha illustrato Garibello, che ha indicato dei rendimenti lordi che oscillano tra il 6 e 7%. Rosee le previsioni per l'anno in corso che parlano di un ulteriore aumento del fatturato, che raggiungerà un ammontare complessivo di 3,4 miliardi. E una spinta in più arriverà dalle Olimpiadi invernali 2026. "A Milano, prevediamo investimenti per oltre 13 miliardi nei prossimi 10 anni, ma questo numero è destinato a crescere in vista del momento olimpico", ha quantificato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che stima un incremento dell'offerta alberghiera, sulla base di quanto accaduto nelle altre località dove ci sono stati i giochi, di circa il 10%, per un totale di 3 mila stanze. Dal punto di vista normativo, poi, in Italia, sono stati realizzati diversi interventi di natura fiscale al fine di sostenere e accrescere la competitività del turismo, con ricadute positive sul settore alberghiero. "In particolare, sono riconosciute diverse agevolazioni tributarie per

gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive", ha spiegato Marco Abramo Lanza, partner dello studio legale e tributario Biscozzi Nobili - Tali incentivi sono previsti sia a livello nazionale (quali ad esempio le detrazioni riconosciute per gli interventi di adozione di misure antisismiche, il cosiddetto "sisma bonus", o i contratti di sviluppo dedicati alle imprese turistiche di grandi dimensioni), sia a livello regionale (come i finanziamenti agevolati a tasso zero o i contributi a fondo perduto per alcune regioni del Sud, il cosiddetto bando "Cultura Crea" o "Smart Smart", che sono incentivi promossi dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo). È inoltre attualmente in discussione in Commissione al Senato un disegno di legge che, con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva per accrescere la competitività delle destinazioni turistiche, riconosce un Taxcredit su base quinquennale per la riqualificazione e ristrutturazione delle strutture alberghiere site in aree periferiche o comunque degradate". "L'Italia è un mercato davvero speciale, è uno dei pochi paesi infatti che può vantare una grande varietà

di destinazioni nel settore lusso ed extra-lusso, con un ricavo per camera più alto di 300 euro a notte", ha dichiarato Michele De Marco, senior vice president, hotels and hospitality di Jll Italia, ricordando - solo per fare degli esempi - località come Capri, la Costa Smeralda o Taormina, che rappresentano un fiore all'occhiello. Da parte degli investitori c'è una crescita di interesse per il mercato italiano. "Se tradizionalmente l'investitore primario è il proprietario dell'albergo, adesso la platea degli investitori si è allargata parecchio. È il caso ad esempio degli Hnwi privati con patrimoni importanti che vedono il prodotto alberghiero, di lusso o extra-lusso, come un asset da utilizzare per diversificare il proprio portafoglio di investimenti", ha precisato De Marco, che ha riscontrato anche un crescente interesse da parte degli istituzionali, che però cercano un prodotto differente: città e tipologie di immobili che possano garantire rendimenti più sicuri (come Venezia e Firenze) e contratti di locazione che generino un flusso di cassa costante. "Infine, ci sono investitori che operano in modo mirato per rilanciare o riposizionare determinati

asset alberghieri, per poi rivenderli a un prezzo più alto", ha proseguito De Marco, aggiungendo che spesso questo viene fatto, ad esempio, dai fondi di private equity. "Il settore alberghiero italiano rappresenta un'interessante opportunità di investimento per chi vuole mettere a frutto i propri capitali. E la modalità migliore potrebbe essere in partnership con compagnie di gestione del settore alle quali si possono aggiungere anche fondi di investimento che partecipano in tutto o in parte al progetto immobiliare". Questa l'opinione di Marco Ferrari, brand developer di hotel di lusso, che ritiene di non avere mai visto un momento migliore per lo sviluppo del mercato in generale e degli alberghi a 5 stelle in particolare. "Ancora oggi, oltre il 90% degli alberghi in Italia è di proprietà familiare e per loro la strada sarà in salita", ha detto Ferrari, precisando però che qualcosa sta cambiando e che sta crescendo in numero di multinazionali che entrano nel nostro Paese offrendo servizi di alta qualità. "La standardizzazione dei servizi offerti da questi colossi, però, mal si sposa con il concetto di lusso. Ecco perché stanno nascendo nuovi brand focalizzati su un concetto di

'sartorialità dell'ospitalità'. Tipico è il caso di Marriott (solo per citare un esempio) che ha creato 36 diversi brand per intercettare i diversi bisogni della clientela", ha spiegato Ferrari. Ultimamente si stanno diffondendo, infatti, diverse tipologie di soluzioni che vanno incontro alle nuove esigenze del pubblico e che incontrano il favore degli investitori. "A marzo 2018 è entrato in vigore il decreto che ha definito le condizioni di servizio di una interessante formula d'investimento immobiliare nel mercato alberghiero, nuova per il nostro Paese: i condhotel, soluzioni che combinano, all'interno della stessa struttura, camere a uso hotel e appartamenti venduti a clienti terzi", ha illustrato Cristina Pains, ceo & Founder di Lhm, aggiungendo che si tratta di una formula che presenta un duplice vantaggio, sia per gli investitori professionali (quali fondi immobiliari e sgr), sia per gli investitori privati: l'eccellenza del servizio d'hôtellerie con la comodità di una abitazione privata nei momenti d'uso e un interessante ritorno sull'investimento. "L'opportunità è interessante e può essere una nuova fonte di diversificazione del portafoglio immobiliare: con

un prezzo di acquisto in linea con quello di un appartamento residenziale, può generare un rendimento immediato e garantito che varia da un 3,5 a un 6%", ha concluso Pains. Stefania Pescarmona