

OSPITALITÀ

Lusso per capitali esteri

World Capital elabora un appeal index che fornisce informazioni sulla fattibilità dei progetti

Gli alberghi cinque stelle attraggono sempre più investitori facoltosi, fondi sovrani e privati

di Paola Dezza

► L'Italia è un Paese a vocazione turistica chiamato a rivalutare il proprio patrimonio immobiliare nel settore. Terreno di caccia di molti investitori internazionali il patrimonio real estate si sta riconvertendo, lentamente, da proprietà di singole famiglie a mercato per società e grandi capitali.

«Negli ultimi dieci anni il settore alberghiero italiano è diventato sempre più specializzato - dicono dal team della società di consulenza World Capital -. E il segmento leisure sta attirando ingenti capitali per sviluppare nuovi hotel wellness. Per questo motivo aumentano le strutture quattro e cinque stelle a dispetto di quelle appartenenti a categorie inferiori».

Quattro le città che in Italia sono meta degli investimenti più consistenti: Milano, Roma, Venezia e Firenze. Ma anche i resort in location appetibili e con una stagionalità lunga richiamano l'attenzione degli investitori.

Secondo World Capital la domanda turistica a Milano registra trend positivi: +5,2% gli arrivi e +4,5% nelle notti di soggiorno. Oggi il segmento lusso beneficia anche di un euro debole che ha spinto americani, inglesi e svizzeri a prenotare le vacanze in Italia e a valutare acquisti immobiliari, anche nel settore dell'ospitalità. Come la coppia di cittadini svizzeri che solo qualche mese fa ha speso 50 milioni di euro per acquistare nel lucchese villa Reale di Marlia e farne un hotel extralusso.

L'occupazione degli hotel di prestigio a Milano - tutti concentrati nelle aree centrali della città - è stata pari al 71,8% nel 2014 e pari al 65,1% degli ultimi tre mesi dell'anno scorso. Inferiore l'occupancy delle strutture quattro stelle (62,8% nell'anno e 63,9% nell'ultimo quarter 2014). A Roma l'occupazione si è attestata a quota 73,4% nell'ultimo anno per i cinque stelle, ma scende al 67,9% nell'ultimo quarter del 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'appeal index per gli hotel cinque stelle elaborato da World Capital (il cui range va da zero a 1) è per Roma centro città pari allo 0,79 ma scende a San Pietro allo 0,52. A Milano in centro è 0,65.

Secondo un report di JLL, l'Italia rimane un importante brand per gli investitori e le

catene internazionali. L'Italia ha rappresentato il 4% del mercato in Emea (Europe, Middle East and Africa) negli ultimi 10 anni. Nel periodo menzionato per ogni transazione conclusa in Italia se ne sono concluse dieci nel Regno Unito, ma il nostro Paese resta secondo per valore medio dei deal: 47,2 milioni contro 49,1 milioni in Uk.

A Milano nel segmento del lusso il RevPar (Revenue Per Available Room, quindi fatturato generato per camera disponibile) è salito del 7% a quota 291,7 euro a fine 2014. Roma è stabile e ha rappresentato il 40% dei valori transatlantici l'anno scorso, mentre a Venezia dopo l'anno record del 2013 il RevPar scende del 2,1%. A Firenze il fatturato per camera sale del 5,5% a 209 euro, grazie alla forte domanda soprattutto in arrivo dagli Stati Uniti.

«Milano, tra le piazze d'Italia più importanti per il suo ruolo di capitale del business e della moda e per essere custode di uno dei monumenti più prestigiosi - prosegue Neda Aghabegloo, head of research di World Capital - è tra le città del Bel Paese che più richiama l'attenzione di potenziali investitori orientati al settore hospitality. Per questo, poco più di un anno fa, World Capital ha sviluppato un tool atto a fornire informazioni oggettive e a identificare sul territorio la reale fattibilità di introdurre attività correlate al mondo alberghiero, un indice da 0 a 1 che indichi il livello di appeal di una zona rispetto a un'altra. L'attenta analisi di idoneità/propensione a impiego nel comparto hotel delle strutture ricettive 3, 4, 5 stelle esistenti e potenziali del capoluogo sulla base di oltre 60 parametri ci ha guidato nell'elaborazione di indici di appetibilità per le singole categorie alberghiere nelle aree urbane di Milano di maggior interesse per gli investitori».

Secondo JLL le prospettive per il 2015 sono positive, con una crescita attesa del 7-10%. Dal 2012 la crescita degli investimenti è stata pari al 7% all'anno. Il mercato finora è stato dominato da investimenti di grandi patrimoni privati e da vendite di trophy asset.

Quali operazioni si profilano all'orizzonte? Secondo le ultime indiscrezioni sarebbe alle battute finali la gara per l'ex sede Inps di piazza Augusto Imperatore a Roma che Investire Immobiliare, in quanto gestore del fondo Fip al quale appartiene l'immobile, ha messo sul mercato. Alle trattative riservate sarebbe stata ammessa la cordata che agisce sotto il nome di Prime ed è formata da Amancio Ortega patron della Inditex (che possiede tra gli altri il marchio di abbigliamento Zara) e dalla famiglia saudita Al Sayed, investitori finanziari pronti a rilevare l'immobile per aprire poi un Bulgari hotel. Anche se nonostante le trattative in esclusiva molti investitori si sono fatti avanti pronti a fare un'offerta nel caso in cui non si trovi l'accordo.

Al tempo stesso il fondo sovrano di Abu Dhabi Adia è in trattativa per acquistare sempre a Roma un immobile in via del Corso da trasformare in hotel di lusso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La fotografia dei 4 e 5 stelle

Occupazione (in %) e ricavi per camera disponibile (in euro)

MILANO PROVINCIA

	OCC %		REVPAR	
	2014	2013	2014	2013
5 stelle	71,8	70,6	193,63	180,24
4 stelle	62,8	62,1	74,18	72,02

VENEZIA PROVINCIA

	OCC %		REVPAR	
	2014	2013	2014	2013
5 stelle	68,1	65	277,59	275,53
4 stelle	73,1	75,1	81,81	81,9

ROMA PROVINCIA

	OCC %		REVPAR	
	2014	2013	2014	2013
5 stelle	73,4	70,1	207,49	195,53
4 stelle	70,4	66,7	70,95	67,39

FIRENZE

	OCC %		REVPAR	
	2014	2013	2014	2013
5 stelle	-	-	-	-
4 stelle	74,9	73	68,19	65,33

Fonte: Aica Observatory - Survey by STR Global



Roma. Piazza Augusto Imperatore, l'immobile ex Inps diventerà probabilmente un hotel di lusso