

Trova casa su **immobiliare.it**

Residenziale

Luogo

Scegli Tipologia

Cerca

Locazioni & hotel

Capri si prepara ad accogliere i turisti internazionali

Sempre ambite le ville. Previsioni positive per gli hotel, anche se il patrimonio ne ha risentito

di Laura Dominici

24 maggio 2021



I punti chiave



- [I valori immobiliari negli hotel](#)
- [Prezzi in aumento per il segmento lusso](#)
- [Il costo delle locazioni](#)
- [Trend positivo negli hotel](#)

🕒 5' di lettura

Lo scorso anno l'isola di Capri ha visto crollare del 70% circa il proprio turismo, in quanto prevalentemente legato ad una clientela straniera, ma le strutture ricettive in questi mesi di fermo si sono dedicate a interventi di restyling e sono pronte – anche dopo la vaccinazione di massa dei suoi abitanti, decisa dal presidente della Regione Campania, Vincenzo De Luca – a riaprire convinte di poter fare una buona stagione, anche se il patrimonio immobiliare-alberghiero ha risentito del calo del fatturato.

I valori immobiliari negli hotel

«Le oscillazioni dei valori immobiliari a Capri – spiega Monica Badin, *real estate consultant hospitality department* di World Capital – si attestano tra il -12% e il -24% a seconda della tipologia della struttura, facendo riferimento ai risultati della stagione estiva 2020, anche se i 5 stelle hanno mostrato maggiore resilienza, mentre l'oscillazione è più marcata per strutture piccole e di categoria 3 stelle. I valori patrimoniali, per quanto riguarda le strutture ricettive, vanno parametrati a quanto prodotto – aggiunge Badin – e la fase pandemica ha penalizzato il settore. Nel 2020

la stagione estiva è stata discreta, ma non certo paragonabile a quella del 2019, quando “dettava legge” il turista internazionale». Secondo l’analisi di World Capital sono 53 gli alberghi sull’isola (dalle 3 alle 5 stelle), di cui 18 a 3 stelle, 25 a 4 stelle e 10 a 5 stelle con una dimensione media di camere rispettivamente di 14, 33 e 50 unità. «Per quanto riguarda il costo immobiliare per camera – prosegue Badin – si va dai 222 mila euro nei 3 stelle, ai 343 mila nei 4 stelle fino a 991 mila nei 5 stelle».

Loading...

Prezzi in aumento per il segmento lusso

Diverso il discorso per il settore residenziale, dove la villa sull’isola è sempre particolarmente ambita. Rispetto alla fase pre covid i valori sono in aumento e i tempi di vendita si sono accorciati perché c’è più richiesta. A dirlo è Dimitri Corti, amministratore delegato della Lionard Luxury Real Estate, che di recente ha preso in carico la vendita della villa di Christian De Sica a Capri: «È un momento particolarmente favorevole per il mercato degli immobili di pregio in Italia, le ville al mare si confermano un asset tra i più richiesti e ambiti, soprattutto in location esclusive come Capri. L’esperienza pandemica – sottolinea Corti – ci ha insegnato che i mercati fluttuano, creando opportunità e disagi, ma il mattone dà garanzie». Nel segmento lusso l’amministratore delegato della Lionard afferma che «eccezion fatta per il marzo 2020, con il primo lockdown, subito dopo si è assistito ad un’impennata significativa di richieste. Inoltre l’Italia resta interessante perché, in valori assoluti, è un mercato dai prezzi ancora contenuti e ha un ottimo potenziale».

Fino a poco tempo fa si potevano trovare nel nostro Paese ville di lusso da 3 o 4 milioni di euro, con quotazioni attorno ai 10 mila euro al mq in top location, anche se i valori si stanno adeguando a quelli di altri Paesi europei come Francia o Spagna, dove si parla di 20-25 mila euro al metro quadro per ubicazioni fronte mare. «Sono convinto – dichiara Corti – che nell’arco di due o tre anni ci allineeremo ai valori europei». La Lionard Luxury Real Estate vanta un’alta percentuale di clientela internazionale con budget da 6,5-7 milioni di euro per transazione, rispetto ad un’utenza italiana con budget più ridotto tra i 3,5 e i 4 milioni di euro. «Può capitare – spiega ancora Corti parlando di tendenze in atto – che per qualche top spender si offra un servizio di consulenza per la ricerca di personale. Teniamo presente che si tratta di mini aziende in grado di creare indotto economico sul territorio con l’assunzione a volte di una decina di figure professionali».

NEWSLETTER

RealEstate+, la newsletter premium sul mondo dell'immobiliare

Scopri di più →



Il costo delle locazioni

L’Osservatorio Santandrea Luxury Houses e Gabetti Short Rent – società che si occupa di locazione di ville di lusso – dichiara che l’anno scorso il turismo è stato prevalentemente italiano «con clienti che potremmo definire high spender, alla ricerca di immobili di lusso – sottolinea Ferdinando Elefante, relationship manager Campania Gruppo Gabetti –. Per quest’anno, visto il permanere della pandemia, si prevede un 80% di clienti italiani interessati alla locazione e un 20% estero con prevalenza di americani e inglesi. Per quanto riguarda la locazione, abbiamo un’alta domanda per ville indipendenti con almeno 6-10 posti letto. Si tratta di immobili di almeno 150-200 mq. per soluzioni con soggiorno living e 3-5 camere da letto. Ampiamente richiesto è ovviamente lo spazio esterno attrezzato con piscina, giardino e aree relax. Molto ambita è la vista sui faraglioni». La configurazione morfologica di Capri non consente di avere

la discesa al mare indipendente dalla villa e il parcheggio auto, se non per rarissime eccezioni. «Per tale ragione – commenta Elefante – molti turisti sono disposti a spostarsi dal centro di Capri per trovare soluzioni più esterne ma con le caratteristiche sopra descritte. Le soluzioni abitative di pregio che godono di una maggiore vicinanza al mare si trovano in località Marina Piccola, quindi distanti dalla piazzetta centrale di Capri, il fulcro della vita caprese».

Se parliamo di locazione, per una soluzione con almeno 6 posti letto, i canoni, secondo [Gabetti](#), partono da 5-6mila euro a settimana con punte superiori per [immobili](#) di particolare pregio. Molto dipende dalla distanza dalla piazzetta. Ad esempio, per una villa di pregio in posizione centrale, con 2.500 mq di area totale e 350 mq di villa, 10 posti letto per 5 camere, *dépendance*, 6 bagni, piscina, aree svago, sauna, idro massaggio, il canone richiesto può arrivare a 17.000 euro a settimana. Altre soluzioni più ampie (intorno ai 15 posti letto) con piscina privata possono arrivare a superare i 20mila euro a settimana nel periodo centrale di agosto.

Trend positivo negli hotel

La buona notizia del green pass in arrivo, insieme al messaggio del Premier Draghi che durante il G20 ha invitato alle vacanze in Italia e con il termine della vaccinazione a Capri, rappresentano tappe importanti nella promozione del turismo campano e caprese in particolare. «Le previsioni sono abbastanza positive» conferma Sergio Gargiulo, presidente Federalberghi Capri e proprietario dell'hotel Syrene, 4 stelle di Capri con 32 camere, e del Bellavista, 3 stelle di Anacapri (15 camere) che proprio quest'anno festeggia cento anni di attività ininterrotta. «Il Bellavista è stato aperto dalla mia bisnonna – spiega pieno di orgoglio Gargiulo – e stiamo ricostruendo il libro degli ospiti dal 1921, con le foto degli americani che durante la liberazione hanno occupato l'albergo». Una tradizione alberghiera che negli ultimi due anni ha attirato investitori stranieri come il gruppo tedesco Oetker o il Jumeirah Group di Dubai e che il presidente della Federalberghi locale e i suoi associati intendono mettere a frutto accogliendo prima gli italiani e quanto prima gli stranieri, che danno già segnali di movimento. «Per il mese di settembre stiamo ricevendo diverse prenotazioni di stranieri sia europei che americani – sottolinea Gargiulo –. Per quanto riguarda le procedure di sicurezza, è stato messo in atto un protocollo sanitario ad hoc studiato con l'università di Napoli per dare maggiori garanzie ai clienti e ne è stato firmato uno con la Regione Campania per la vaccinazione dei dipendenti degli alberghi». Ottimismo prima di tutto, la regola di Gargiulo, che sottolinea: «Dobbiamo preservare il lavoro ai dipendenti e agli stagionali, che sono lo zoccolo duro dell'isola». Intanto gli albergatori rendono più flessibili le pratiche commerciali, non vengono richieste cauzioni, si riducono le penali in caso di cancellazione e si punta sugli eventi per garantire una buona accoglienza all'ospite. Fiducioso anche Ori Kafri, fondatore di J.K. Places (Roma, Capri, Parigi), che commenta: «Per il JK Capri c'è parecchia richiesta e molte camere sono state prenotate già da diversi mesi. Ci auguriamo di tornare ai risultati del 2019 il prima possibile, con la speranza di poter fare ancora meglio, in termini economici. La visione è sempre quella di offrire un servizio più personalizzato ai nostri ospiti, che da sempre ci contraddistingue».

Riproduzione riservata ©

ARGOMENTI [Isola di Capri](#) [Capri](#) [villa](#) [Dimitri Corti](#) [Sergio Gargiulo](#)

loading...