

IN AUMENTO GLI INVESTIMENTI IN STRUTTURE ALBERGHIERE: +10,5% NEL 2017

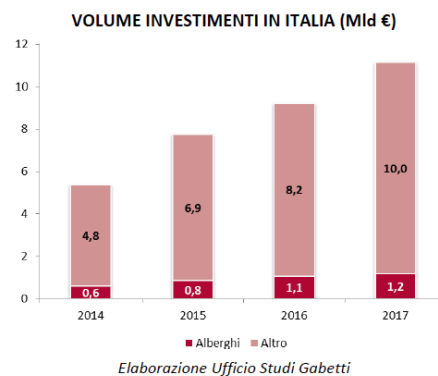
*Sono i 4 e 5 stelle le strutture più richieste.
In testa gli investimenti di Francia, USA e UK*

Il mercato degli investimenti immobiliari nel comparto alberghiero in Italia ha mostrato negli ultimi anni un incremento del volume complessivo investito, arrivando con 1,18 Miliardi di euro investiti nel 2017, a raddoppiare il volume del 2014. Dai 594 milioni di euro registrati nel 2014, il volume totale di investimenti ha superato il miliardo nel 2016, registrando una variazione, rispetto al 2015, del +26%.

Nel 2017 si è avuta una ulteriore crescita, con una variazione del +10,5% rispetto all'anno precedente.

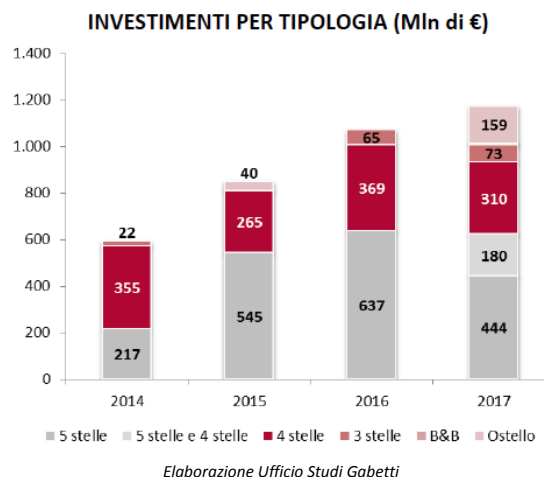
Roma, Milano, Firenze e Venezia sono le città nel radar degli investitori italiani e internazionali, i quali puntano soprattutto ad alberghi di fascia alta. Non sono però mancati investimenti importanti in catene di resort turistici nelle località di villeggiatura e investimenti in tipologie alternative, quali gli ostelli di design.

Negli ultimi anni l'offerta ricettiva alberghiera italiana è stata caratterizzata da un mutamento nella sua composizione, che ha visto la progressiva riduzione del numero di esercizi, a fronte invece dell'incremento di camere e letti. Contestualmente si è verificato un calo del numero di strutture di fascia bassa, a vantaggio di un aumento del numero di alberghi di categoria media, che costituiscono oggi la quota maggiore, e di categoria alta, per cui si rilevata la crescita più significativa.



A interessare agli investitori risultano soprattutto le strutture alberghiere di fascia più elevata (4 e 5 stelle), le quali hanno rappresentato nel 2017 circa l'80% del totale investito (95% negli anni 2014-16), mentre gli alberghi di categoria inferiore raccolgono meno interesse da parte degli investitori istituzionali.

In questo contesto si escludono attività localizzate in posizioni strategiche e possibile oggetto di riqualificazione e riapertura o strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli ostelli di nuova concezione, di design e localizzati in posizioni strategiche. Proprio questi ultimi hanno pesato nel 2017 per circa il 13,5% del totale.



Nel 2017 gli **investitori esteri** hanno rappresentato circa il 53% del totale investito. A ricoprire la quota principale troviamo **Francia, USA e UK**, che insieme hanno rappresentato circa il 66% del capitale estero, mentre nel 2016 la quota principale è stata riconducibile al Qatar (56%), seguito dalla Turchia (25%). Anche il 2015 aveva visto il Qatar come investitore estero principale (circa il 46%), seguito però da USA e UK (29% circa), mentre nel 2014 il primato era spettato alla Russia, con il 38% del totale internazionale investito, seguita dal Qatar con il 27% circa.

Nel 2017, secondo le stime Ufficio Studi Gabetti, sono state transate sul territorio nazionale circa 9.800 camere, distribuite in maniera più uniforme rispetto al 2016, con una prevalenza nel Centro Italia (37% circa), seguito dal Sud (36%) e dal Nord (27%).

A livello regionale, il Lazio detiene il 21,3% circa del totale, seguito dalla Toscana con il 14,6%, dalla Puglia con il 12,2% circa e dalla Lombardia con il 10,2% circa.

Roma risulta la città con il maggior numero di camere transate (20,2% del totale), seguita da Firenze (9,5%), Castellaneta (8,1%) e Milano (5,9%).

Di seguito vengono riportate alcune delle principali transazioni rilevate nel corso del 2017:

Nome	Città	Camere	Stelle	Prezzo in mln €	Compratori	Venditori	Capitale
Nova Yardinia: 4 alberghi	Castellaneta	790	5 e 4	120	Serenissima SGR SpA - Fondo Rainbow	Nuova Concordia	Domestico
Ex sede società di armatori*	Roma	160	5	60	Kryalos Asset Management - Fondo Pantheon	Fratelli D'Amico Armatori	NON EU
Hotel NYX	Milano	299	4	60	Fondo DeA Capital Real Estate SGR	Caltagirone Family	nd
Fondo DeA Capital: 3 resort turistici	Maracalagonis, Cutro, Montesilvano	1.310	4	60	Bluserena SpA	DeA Capital Real Estate SGR Fondo Delta	Domestico
Hotel La Lama*	Roma	439	4	51	Icarus SpA	Eur SpA	Domestico
Strutture Valtour: 3 resort turistici	Marina di Ostuni, Marilleva, Pila	904	3	44	CDP Investimenti Sgr - Fondo Turismo (FTT)	Valtur Group (Investindustrial)	Domestico

* non operativo da convertire in hotel o in fase di completamento

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Si riscontra inoltre negli ultimi anni un aumento degli **investimenti in portafogli di immobili ad uso alberghiero**. Da un peso totale del 7,4% circa registrato nel 2014 (44 milioni di €), si è passati a 180 milioni di euro nel 2015 (21,2%), a 666 milioni nel 2016 (62,2%), per poi stabilizzarsi nel 2017 a 643 milioni di euro, il 54,3% del volume totale investito.

Dopo un 2014-2015 che ha visto il capitale investito in portafogli provenire prevalentemente da USA e UK e un 2016 diviso fra operatori domestici già attivi nel settore (circa 71%) e investitori provenienti dal Qatar (29%), nel 2017 gli investimenti in portafogli sono risultati più equamente distribuiti fra investitori domestici e non, con un peso rispettivamente di circa il 40 e 60%.

Nell'ambito dell'offerta ricettiva, a livello italiano, secondo i dati Istat elaborati dall'Ufficio Studi Gabetti, gli alberghi coprono circa il 19% del totale (178.449), che comprende anche esercizi extra alberghieri quali alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (46% del totale), bed and breakfast (18%), agriturismi (10%), campeggi e villaggi turistici, case per ferie, ostelli per la gioventù e rifugi di montagna (circa il 4% del totale). Tra il 2008 e il 2016 tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri hanno rilevato un incremento del numero di strutture, con un totale complessivo di 39.175 esercizi extra alberghieri in più.

In particolare si segnala la sensibile crescita dei bed and breakfast, che hanno visto un totale di oltre 14 mila unità in più nel 2016 rispetto al 2008. Tale fenomeno deriva anche dallo sviluppo di portali online dedicati, come booking.com, che favoriscono la prenotazione di tali soluzioni.

La situazione degli alberghi presenta alcune differenze al proprio interno: da un lato il saldo complessivo è negativo (989 strutture in meno rispetto al 2008), dall'altro si nota come la riduzione del numero di alberghi sia avvenuta solo per le categorie dai 2 stelle in giù, mentre, al contrario, le categorie di fascia più elevata, 4 e 5 stelle, siano aumentate in modo significativo, rispettivamente con una crescita del 24 e del 46%.