



Lombardo, Gabetti: “Nell’H1 ’21 asset hotel trainato dai trophy asset”

Di **Redazione** -

11 Ottobre 2021



Il primo semestre 2021 ha visto per il **settore immobiliare alberghiero investimenti** in crescita del **37%**, rispetto allo stesso periodo 2020, a quota 480 milioni di euro, pari al 16% del totale investito in Italia (circa 3 miliardi di euro).

Nei primi sei mesi dell’anno la prevalenza degli investimenti si è concentrata quasi esclusivamente sui **singoli asset a uso alberghiero**, una peculiarità rispetto al 2020, anno in cui le transazioni di portafogli hanno rappresentato il 45,8% del totale, sostanzialmente in linea con lo stesso rapporto del 2019.

La quota principale del capitale investito (42%) si è infatti focalizzata su **Venezia** con l'acquisto di due importanti hotel, **Baglioni Luna Hotel e Palazzo Bonvecchiati**, entrambi del valore di **100 milioni di euro**.

È questo il quadro degli investimenti in hotel del primo semestre 2021 tracciato da **Alessandro Lombardo**, chief commercial officer, **Gabetti property solutions**.

Confermato l'interesse per 4 e 5 stelle

Seppure ridotte nel numero, le transazioni dell'H1 2021 **confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta, principalmente 4 e 5 stelle**, che spesso vengono acquisite per essere ristrutturate, riposizionate, affittate a operatori specializzati di caratura internazionale al fine di creare un portafoglio da valorizzare nel giro di 4/5 anni.

Una tendenza già manifestatasi in passato, soprattutto nel 2019 anno in cui le strutture alberghiere **4 e 5 stelle avevano rappresentato la quasi totalità delle transazioni e del capitale investito (85% del totale)**.

Lombardo riporta che negli ultimi tempi è comunque cresciuto anche l'interesse da parte di **gruppi internazionali**, orientati a una domanda più **business**, verso alberghi di categoria inferiore purché localizzati in posizioni strategiche, anche in questo caso, per essere ristrutturate, riposizionate, affittate a operatori specializzati di caratura internazionale al fine di creare un portafoglio da valorizzare in un quinquennio.

Sempre nella prima parte dell'anno i **capitali investiti sono stati in prevalenza di stranieri che hanno rappresentato il 63% del totale**, in linea con la tendenza in atto: nel 2020 avevano costituito l'85% e nel 2019 il 77,3%.

A livello territoriale, oltre alla già citata **Venezia**, le città maggiormente interessate da compravendite sono state **Roma (25%) e Firenze (17%)**. A fronte di questi dati si possono fare alcune considerazioni: innanzitutto dopo un 2020 in cui il volume investito negli hotel è diminuito a causa degli impatti diretti e indiretti della pandemia – frenando il trend di crescita che aveva visto nel 2019 un record di investimenti – adesso **si torna progressivamente a crescere**.

Confermando che l'Italia è nel mirino degli investitori, soprattutto esteri, alla ricerca di **asset di qualità**, o da trasformare in tali, per quanto riguarda sia i business hotel, con attenzione a

città come Milano, Roma, Bologna, Firenze, Genova, Torino, sia il comparto leisure: qui si spazia da città come Venezia, Firenze a località come Cortina d'Ampezzo, a regioni quali Sardegna, Sicilia, Puglia.

L'obiettivo principale è l'**alto di gamma**, ovvero strutture 4 o 5 stelle, o che per upgrading possono diventare tali. Particolarmente **interessati i grandi brand internazionali** dell'hôtellerie di lusso: **non a caso i più importanti deal di quest'anno sono stati i trophy asset di Venezia.**

Investitori che credono nel sistema turistico italiano e nelle sue ulteriori potenzialità di sviluppo, anche determinate dall'emergenza sanitaria, che ha indotto molti turisti a riconsiderare le proprie mete.

Investimenti che, soprattutto al centro-sud, vengono fatti puntando alla **destagionalizzazione**, per sfruttare le strutture almeno 8/10 mesi l'anno: opportunità resa, a maggior ragione, possibile quando si tratta di **prestige collection hotel**, perché diventano essi stessi una **destination indipendentemente** dalla **stagione** e dalla località.

La tendenza guarda ai deal di qualità

A livello di previsioni, il 2021 presumibilmente si chiuderà confermando la **tendenza in atto a investire su singoli deal di qualità**, anche se non si può escludere la presenza di un'attività sui portafogli, ancora una volta facilitata da ristrutturazioni finanziarie o passaggi generazionali.

Per questi ultimi motivi l'attenzione sui portafogli probabilmente tornerà prioritaria nel 2022, a fronte di una diminuzione delle acquisizioni singole. Infine, un altro trend interessante che riguarda investimenti però di medio o lungo termine sarà quello della **riqualificazione** in un'**ottica leisure di marine e waterfront.**

Alessandro Lombardo, chief commercial officer, Gabetti property solutions