

# IL FASCINO DEGLI HOTEL DI FASCIA ALTA

*Analisi di un segmento di mercato  
che riscuote sempre più interesse*

*di Claudio Santucci*



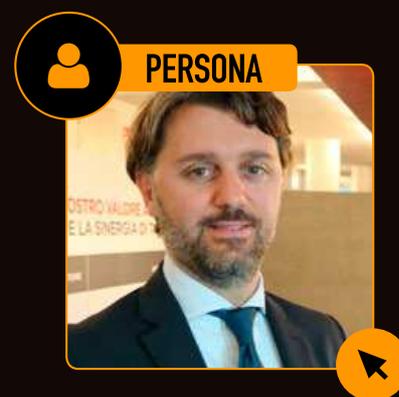
# HOTEL

Il settore ricettivo di fascia alta nel nostro Paese sta riscontrando un interesse che non ha precedenti se si guarda al passato. Un interesse che si muove su un duplice binario: da un lato abbiamo i gestori, ovvero nuovi operatori, soprattutto orientali, interessati a entrare nel mercato italiano e altri che, essendo già presenti, hanno invece interesse a consolidare, incrementando il numero di camere gestite; dall'altro abbiamo gli investitori, che considerano questa asset class soprattutto per il mercato italiano, in quanto capace più di altri di adeguarsi sempre più alla domanda, ampliando l'offerta con strutture di pregio più allineate agli standard internazionali.





Entrando nel dettaglio degli investimenti, nei primi tre mesi del 2018 si è registrato un volume di complessivo nel comparto alberghiero pari a 170 milioni di euro; in questo contesto si conferma un maggiore interesse da parte degli investitori verso le strutture alberghiere di fascia più elevata (4 e 5 stelle), le quali hanno rappresentato la quasi totalità delle transazioni e del capitale investito, riprendendo il trend del 2017 in cui avevano rappresentato circa l'80% del totale. Roma, Milano, Firenze e Venezia, risultano essere le città nel radar degli investitori italiani e internazionali, rappresentando dal 2014 a oggi oltre il 55% del volume totale delle operazioni di investimento in 4 e 5 stelle nel comparto. Non a caso, proprio Milano, Roma, Venezia e Firenze, per la loro naturale e storica vocazione, sono le città nelle quali da tempo è in atto una dinamica positiva di aperture di nuove strutture luxury, perché è in queste città che si intercetta la clientela più esigente, proveniente da oltre confine, dove gli importanti investimenti per la realizzazione di un hotel di lusso riescono a intercettare i capitali necessari e a garantire i ritorni attesi.



**CLAUDIO SANTUCCI**



## REPORT ALBERGHI Q1 2018



SCARICA L'ABSTRACT

Tra le transazioni più significative a Roma in termini di valore nell'ultimo anno si segnala la transazione di due alberghi 4 stelle in zona Aeroporto per un valore complessivo di 68 milioni di euro e un immobile oggetto di riconversione in hotel 5 stelle ubicato nel centro della capitale (60 milioni di euro), mentre a Milano si segnalano tre transazioni di fascia alta, due con oggetto un hotel a 4 stelle e un hotel a 5 stelle. A Venezia sono stati transati hotel prevalentemente all'interno di portafogli sparsi nelle principali città italiane (Milano, Roma, Firenze), mentre a Firenze si segnalano transazioni che hanno riguardato immobili oggetto di interessanti progetti di riconversione in hotel di fascia alta.



SOCIETÀ

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS  
AGENCY



**GABETTI AGENCY**



Il maggiore interesse verso le strutture di fascia più alta trova riscontro anche nell'andamento e nella distribuzione dello stock alberghiero in Italia; se da un lato il saldo complessivo degli alberghi è negativo, dall'altro si nota come la riduzione del numero di alberghi abbia riguardato le categorie 1-2 stelle, 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%. Attualmente gli hotel 4 e 5 stelle rappresentano il 17 e 1% dell'offerta di esercizi alberghieri e il 34 e 9% dell'offerta di posti letto (64 e 74 camere a esercizio). Si evidenzia così un ampio potenziale di sviluppo in questo comparto, anche e soprattutto per quanto riguarda la ricerca di immobili da convertire e riposizionare verso la destinazione ricettiva, che prevediamo sarà uno dei trend che caratterizzeranno i prossimi anni.



*Attualmente gli hotel 4 e 5 stelle rappresentano il 17 e 1% dell'offerta di esercizi alberghieri e il 34 e 9% dell'offerta di posti letto*

