

Hotel nel mirino degli stranieri Più di un miliardo di investimenti

Venezia è la città in grado di calamitare il maggior interesse
Nel primo trimestre 2021 rilevate operazioni per 100 milioni

Nell'hôtellerie le acquisizioni sono guidate dai gruppi esteri: inglesi e austriaci in prima linea

ROBERTA PAOLINI

Negli ultimi due anni il settore alberghiero nel Nordest ha registrato operazioni per oltre 1,2 miliardi di euro, 100 milioni nel primo trimestre 2021, 413 milioni nel 2020 e 718 milioni nel 2019. In termini di volume di investimenti per città negli ultimi due anni e mezzo è stata Venezia, che da sola ha assorbito il 76 per cento degli investimenti registrati e in seconda posizione Trieste con il 17% del totale degli investimenti.

L'analisi è stata effettuata dal Gruppo **Gabetti** per Nordest Economia.

Dal punto di vista degli investimenti capital market nel settore alberghiero, Venezia rappresenta la città maggiormente dinamica dell'area Nordest, seguita dall'emergente Trieste. In quest'ultima, si segnala l'acquisto, nel quarto trimestre 2020, del Palazzo Compartimentale da parte di JP Immobilien, sarà ristrutturato per diventare un grande hotel.

In generale il settore alber-

ghiero nell'area Nordest ha registrato nel 2020 un fisiologico calo delle operazioni dovuto all'emergenza Covid: il totale ha di poco superato i 400 milioni di euro, a fronte di oltre 700 milioni di euro nel 2019. Nel primo trimestre del 2021, però, il volume totale è stato pari a 100 milioni di euro. Questo risultato è in aumento rispetto sia al volume del primo trimestre 2020 (19 milioni di euro), sia a quello del primo trimestre 2019 (18 milioni). La crescita del primo trimestre del 2021 è dovuta a un'unica operazione riguardante l'acquisto del Baglioni Hotel Luna a Venezia da parte di Reuben Brothers, gruppo inglese tra i leader mondiali nel private equity, negli investimenti in real estate e nel venture capital.

COVIVIO IN MANOVRA

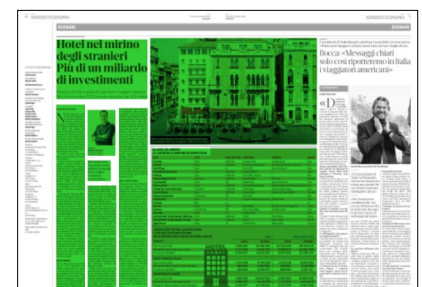
Tra le principali operazioni che si sono registrate nel 2020, si segnalano due hotel a Venezia facenti parte di un portafoglio di 8 hotel di lusso operanti con il marchio "The Dedic Anthology" acquistati da Covivio (società immobiliare francese) e affittati a NH. Si segnala anche il Bauer Hotel che, sempre a Venezia, dopo essere stato acquistato nel 2019 dall'holding finanziaria lussemburghese Blue Sky, passa nuovamente di mano nel 2020 al gruppo immobiliare austriaco Signa per un valore pari a 250 milioni di euro.

Nel 2019 i principali investimenti hanno riguardato il Complesso alberghiero di via Ca' Marcello a Venezia Mestre sviluppato dall'austriaca MTK e acquistato dai tedeschi di Deka Immobilien e il complesso turistico di Portopiccolo a Trieste acquistato da H.I.G Capital (società di investimento in private equity e alternative asset con sede a Miami) e dall'italiana Investire Sgr.

«Dal 2019 a oggi, l'immobiliare ricettivo nel Nordest ha registrato operazioni per oltre 1,3 miliardi di euro (oltre 30 immobili), a dimostrazione della dinamicità di questa asset class in un'area che vanta una tra le maggiori concentrazioni di presenze turistiche d'Italia» spiega Tommaso Santini, Strategic Advisor del Gruppo **Gabetti**.

Negli ultimi tre anni, dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, in particolar modo europei, risultano gli operatori più attivi sul mercato (89% del totale). Primeggiano soprattutto inglesi e austriaci.

Il 2020 è stato ovviamente



Superficie 100 %

contraddistinto da una flessione fisiologica del comparto hôtellerie, ma la sola responsabilità è attribuibile all'emergenza sanitaria. «Il mercato lascia quindi spazio all'ottimismo: basti pensare alle recentissime vendite di 2 hotel a Venezia (Bonvecchiati e Santa Marina), alle circa 1.000 camere del portafoglio Enpam ad Abano Terme e infine alla cessione del Palazzo Compartmentale a Trieste da parte di Ferrovie dello Stato, edificio che sarà oggetto di uno sviluppo a prevalente destinazione d'uso ricettiva da parte di investitori austriaci» prosegue Santini. Nel Nordest la maggior concentrazione di investimenti nell'hôtellerie si registra a Venezia con circa 1 miliardo di euro di deal negli ultimi

due anni, seguita da Trieste che si dimostra una piazza d'interesse per gli investitori europei (15%).

GABETTI A TRIESTE E VENEZIA

Alessandro Zanetti, Relationship manager Gabetti e responsabile Agency Veneto aggiunge che proprio a seguito del forte interesse che l'area del Nordest sta suscitando negli investitori stranieri e non, e la dinamicità del suo sistema ricettivo, il Gruppo Gabetti ha potenziato la propria sede territoriale ubicata a Padova inserendo professionisti con esperienze nel settore dell'hospitality, aprendo inoltre un presidio strategico anche sulla città di Trieste. «Il Nordest si conferma sempre di più un'area strategicamen-

te economica per l'Italia e puntare su di essa è per noi una carta vincente» conclude Zanetti.

Secondo i dati del Comune di Venezia, rielaborati da Gabetti Agency, per esempio lo stock di strutture ricettive nel centro storico di Venezia è caratterizzato da oltre 300 hotel di cui 116 sono 4 e 5 stelle (oltre 6.000 camere) mentre 188 sono da 3 a 1 stella (circa 3.900 camere). I valori delle camere oscillano da 150 mila a oltre 1 milione di euro, a seconda della location e delle caratteristiche del building, tra le quali pregio e dimensione. L'interesse degli investitori è rivolto ad acquisizioni di strutture 4 e 5 stelle destinate a essere gestite da grandi cate-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI HOTEL DEL NORDEST AL CENTRO DELLO SHOPPING DEI GRUPPI ESTERI

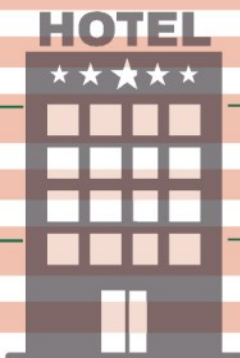
NOME	CITTÀ	PREZZO IN MILIONI	COMPRATORI	VENITORI	NAZIONE
Hotel Carlton	Treviso	Confidential	Investitore locale	Famiglia Amadio	Italia
Bauer Hotel	Venezia	Confidential	Blue Skye Investment Group	Bortolotto Possati family / Bauer SpA	UK
Hotel SHG Verona	Verona	7,5	Nova Re SIQ	Hotel alla Salute srl	Italia
Palazzo dell'Intendenza della Finanza	Trieste	Confidential	Fratelli Zotti & Zotti	-	Italia
Portopiccolo	Trieste	Confidential	H.I.G. Capital - Investire	-	USA
Complesso alberghiero Ca' Marcello	Venezia Mestre	Confidential	Deka Immobilien	MTK Group	Germania
Palazzo Giovannelli	Venezia	50,0	Barletta Group	Nuova Giovannelli srl	Italia
Murano Luxury Hotel	Venezia	Confidential	Langham Hospitality Group	Palladium Group e Serenissima Partecipazioni	Cina
Portafoglio Hotel - Società Fondiaria Europea	Quarto d'Altino	Confidential	Borletti Group	Società Fondiaria Europea	Italia
Leonardo Hotel Verona	Verona	Confidential	Leonardo Hotels	Generali Real Estate SPA SGR	Germania
Galzignano Terme golf e Resort	Galzignano Terme	13,0	York Capital	-	USA
Hotel Bella Venezia	Venezia	5,7	società Cavalletto & Doge Orseolo srl	Regione Veneto	Italia
Hotel Europa	Udine	n.d.	-	-	nd
Bauer Hotel	Venezia	250,0	Signa Holding	Blue Sky Investment, Gruppo Elliot	Austria
Hotel Ancora	Cortina D'Ampezzo	20,0	Renzo Rosso Holding	Famiglia Cusinato	Italia
Helvetia Hotel	Venezia	n.d.	Step Real Estate	-	Italia
Verde Hotel Portfolio "The Dedica Anthology": Bellini Venezia	Venezia	Confidential	Covivio	Verde Partners	Francia
Verde Hotel Portfolio "The Dedica Anthology": NH dei Dogi	Venezia	Confidential	Covivio	Verde Partners	Francia
Baglioni Hotel Luna	Venezia	100	Reuben Brothers	Baglioni Hotels	Regno Unito

Fonte: Gabetti

ALBERGHI E STRUTTURE SIMILI, ALLOGGI PER VACANZE E ALTRE STRUTTURE PER BREVI SOGGIORNI, AREE DI CAMPEGGIO E AREE ATTREZZATE PER CAMPER E ROULOTTE

	2020		PERDITE 2020/2019	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
VENETO				
Totale esercizi ricettivi	7.860.491	32.491.951	12.334.164	38.744.679
Alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	2.121.949	5.448.053	4.969.227	10.965.266
Esercizi extra-alberghieri	3.294.927	19.615.297	3.973.032	18.786.144
FRIULI VENEZIA GIULIA				
Totale esercizi ricettivi	1.274.199	4.744.256	1.376.518	4.308.594
Alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	483.026	1.432.465	526.661	1.148.359
Esercizi extra-alberghieri	419.624	2.243.157	468.684	2.231.727
TRENTINO ALTO ADIGE				
Totale esercizi ricettivi	7.382.589	33.404.954	4.839.680	18.669.552
Alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	1.869.787	8.114.999	1.172.567	4.514.876
Alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	3.229.427	14.299.841	2.247.309	8.363.636

Fonte: Elaborazione Nomos; Economia su dati Istat, escludendo le perdite maggiori per tipologia di esercizio





TOMMASO SANTINI
STRATEGIC ADVISOR
DEL GRUPPO GABETTI



Il Bauer Hotel di Venezia è stato venduto dalla holding finanziaria lussemburghese Blue Sky al gruppo immobiliare austriaco Signa