

il Quotidiano Immobiliare (/strutture-turistiche)

STRUTTURE TURISTICHE (/strutture-turistiche)

02/03/2018

di Claudio Santucci

Villaggi turistici e resort nel radar degli investitori



Italia • Con un totale di 1,18 miliardi di euro, secondo il report alberghi Ufficio Studi Gabetti, nel 2017 è proseguito il trend positivo degli investimenti immobiliari nel comparto alberghiero, in aumento del 10,5% rispetto al 2016. Se si considera che nel 2014 il volume investito in Italia è stato di circa 594 milioni di euro, possiamo vedere come il mercato sia addirittura raddoppiato negli ultimi quattro anni.

La migliorata situazione macro economica, nazionale e non, e il vantaggio competitivo che ha acquisito l'Italia rispetto ad altre mete turistiche alla luce della mutata situazione geopolitica internazionale sono fra i fattori che hanno ridato stimolo alla domanda turistica e attratto di conseguenza l'interesse degli investitori, domestici ed esteri, verso le potenzialità del nostro Paese. Roma, Milano, Venezia e Firenze si confermano le città nel

radar degli investitori italiani e internazionali, i quali puntano soprattutto agli alberghi di fascia più elevata, coprendo nel 2017 circa l'80% degli investimenti attribuibili a una specifica provincia in strutture a 4 e 5 stelle. Una tipologia altrettanto significativa è costituita dalle strutture con una vocazione più leisure, come i resort: in questo caso le mete principali di investimento sono state le regioni con un'offerta ricettiva stagionale molto sviluppata quali ad esempio la Puglia, la Sardegna e la Calabria, per le mete estive, e il Trentino e la Val D'Aosta, per le mete invernali, o mete con del potenziale, come nel caso della Basilicata. Parlando di numero di camere transate sul territorio nazionale, i resort hanno registrato la quota maggior nel Sud Italia, circa 3.037, l'83% del totale, seguito dal Nord (14%) e dal Centro (4%).

In termini di numero di camere medio per asset, a fronte di circa 128 per gli hotel, arriviamo a 309 per i resort turistici. Questa tipologia è risultata nel 2017 particolarmente attrattiva per gli investitori domestici, che hanno rappresentato circa l'87% del volume investito, rispetto a una media complessiva che vede prevalere gli investitori internazionali. Nel dettaglio si è trattato prevalentemente di investimenti in portafogli, rispetto a una media che li vede prevalere per il 54,3% del volume totale investito.

Le caratteristiche principali di resort e villaggi turistici, che li rendono particolarmente attrattivi per gli investitori, sono diverse: sicuramente la posizione naturale in termini di macro e micro location e l'accessibilità, che deve essere garantita anche grazie a ottimi collegamenti con porti e aeroporti. Non è trascurabile poi la dimensione in termini di posti letto, così come la valutazione dell'insieme dei servizi potenziali da offrire alla clientela al fine di rendere il soggiorno unico, in un rifugio di lusso, ricco di piaceri e comfort. Altro elemento importante per gli investitori nella valutazione dei resort è, oltre alla loro dimensione (sono di gran lunga più grandi rispetto a un hotel) la qualità dei servizi offerti, che deve essere nettamente superiore. I resort sono inoltre progettati nel massimo rispetto della comunità locale, dell'ambiente naturale, della cultura e delle tradizioni del popolo ospitante e il loro sviluppo favorisce lo sviluppo della comunità locale contribuendo anche al rilancio dell'economia e del turismo dei luoghi ospitanti. Questo insieme di aspetti è particolarmente importante per gli investitori, in quanto accresce il concetto di unicità della struttura.

Per il 2018, prevediamo una crescente attenzione verso queste strutture localizzate in aree turistiche e di grande qualità con una vocazione più leisure, quali villaggi turistici e resort, anche da parte di investitori internazionali, americani e asiatici in particolare, in quanto per questa tipologia di prodotto ci sono grandi margini di sviluppo in Italia, essendo a oggi l'offerta ancora troppo bassa in termini di qualità se la si paragona a quella di altri mercati. In generale, i primi mesi dell'anno ci confermano un elevato interesse verso l'Italia da parte di investitori internazionali, con un focus consolidato anche per tipologie di hotel meno soggette alla stagionalità, quali ad esempio i business hotel. Milano e Roma in particolare mantengono alta la loro attrattività per questa tipologia di investitori, anche se

non mancano interesse e opportunità di investimento anche in città secondarie quali ad esempio Torino, Verona e Bologna.

Si rileva, inoltre, un forte interesse da parte di operatori alberghieri, anche internazionali, nuovi sul mercato verso città caposaldo del turismo culturale e non italiano, quali Roma, Milano, Firenze e Venezia. In questo caso i soggetti risultano però più orientati all'acquisto di strutture già esistenti piuttosto che allo sviluppo di nuove, con un potenziale incremento qualitativo dell'offerta e dei servizi già esistenti, possibile grazie ad economie di scala e know how non sempre raggiungibili dalle gestioni familiari. Discorso diverso per i fondi di private equity, che guardano con interesse soprattutto a deal di maggior valore e ad immobili ubicati in aree ad alto potenziale di crescita sia in termini di presenze che di fatturato.

Report (http://www.ilqi.it/files2/Rapporti_studi/2018/Turismo/report_alberghi_gabetti.pdf)

SOCIETÀ (/STRUTTURE-TURISTICHE/SOCIETA)



(/strutture-turistiche/cerca? search%5Bcompanies%5D=Gabetti+Agency)

Gabetti Agency (/strutture-turistiche/cerca? search%5Bcompanies%5D=Gabetti+Agency)

PERSONA (/STRUTTURE-TURISTICHE/PERSONE)



(/strutture-turistiche/cerca? search%5Bpeople%5D=Santucci+Claudio)

Santucci Claudio (/strutture-turistiche/cerca? search%5Bpeople%5D=Santucci+Claudio)

ULTIME NELLA RUBRICA

02/03 Villaggi turistici e resort nel radar degli investitori (/strutture-turistiche/200023)

01/03 Halldis: presentato l'Osservatorio sugli Affitti a Breve Termine (/strutture-turistiche/200017)

- | | |
|-------|--|
| 24/02 | Student hotel e student housing: nuove opportunità di investimento (/strutture-turistiche/199926) |
| 23/02 | Bassi, San Gimignano: real estate e riqualificazione del territorio (/strutture-turistiche/199883) |
| 01/02 | Bassi: San Gimignano, più spazio all'alberghiero nel nuovo bando (/strutture-turistiche/199483) |
| 12/12 | Alberghi: in nove mesi investiti 735 milioni di euro (/strutture-turistiche/198547) |
| 03/11 | Valutazioni alberghiere tra gestione e location (/strutture-turistiche/197650) |
| 04/10 | Reggi (Demanio): da Valore Paese-Fari ci aspettiamo un nuovo successo (/strutture-turistiche/197067) |



(<http://www.ilqi.it/goto/5/from-journal/5>)



(<http://www.ilqi.it/goto/10/from-journal/5>)



(<http://www.ilqi.it/goto/287/from-journal/5>)