



Roma. L'hotel Bulgari in piazza Augusto Imperatore

Hotel, a Roma e Milano capitali focalizzati sulle valorizzazioni

Investimenti/2

Previsti per fine anno volumi a 1,5 miliardi di euro. All'ospitalità il 16% del totale

Alcune operazioni di investimento di ampia portata e l'attesa dell'apertura di nuovi brand internazionali di gestione fanno del settore hotel uno dei segmenti più effervescenti dell'immobiliare in Italia. Real estate che oggi deve affrontare un rallentamento per una serie di variabili esogene, dalla situazione geopolitica all'impennata di prezzi delle materie prime ed energia e dei tassi di interesse.

A guidare la ripresa post pandemia degli hotel sono i flussi turistici e una domanda che negli ultimi mesi ha permesso a molte strutture

di registrare il tutto esaurito. Tanto da mettere a segno un progressivo recupero delle performance rispetto ai risultati pre-pandemia.

Secondo il team hospitality di Cbre nel primo semestre di quest'anno i volumi di investimento nel settore alberghiero italiano si sono attestati sui 730 milioni di euro, proseguendo così il trend di crescita del 2021, quando gli investimenti complessivi sono risultati pari a 2,1 miliardi. Negli ultimi 12 mesi l'incidenza degli investimenti del settore hotel sul totale dei volumi del real estate italiano non residenziale è stata del 16%, contro quella del 5% registrata a livello europeo, a conferma di come questo settore sia uno dei più sviluppati in Europa.

A dominare la scena sono sempre Roma e Milano dove l'interesse degli investitori è rivolto prevalentemente verso operazioni value-add, in particolare per il segmento

ultra-lusso a Roma e per i segmenti upper-upscale a Milano.

Per Dils nel terzo trimestre il settore ha raccolto capitali per oltre 300 milioni, totalizzando 1,270 miliardi di euro nei nove mesi, pari al 13% sul totale investito in Italia. Per Cbre a fine anno i volumi si attesteranno a quota 1,5 miliardi di euro.

Secondo Cbre: «Negli ultimi sette anni e mezzo, dal 2015, il 21% delle transazioni si è chiuso a Roma, il 10% a Milano. Per le transazioni realizzate il prezzo per camera è decisamente più alto a Roma, 400mila euro, che a Milano, 230mila euro». A Roma gli investitori mostrano interesse sul riposizionamento di strutture esistenti e sulla conversione di uffici nel centro storico della città, soprattutto nel segmento lusso ed extra-lusso. A Milano invece i flussi si sono diretti verso operazioni di re-branding di hotel esistenti o acquisto di alberghi a reddito da parte di investitori core.

Da gennaio a luglio 2022 l'Adr (Average Daily Rate) è cresciuto rispettivamente del 21% e del 14% a Roma e Milano, conseguendo i migliori risultati tra le capitali europee, con Roma seconda solo a Parigi in termini di tasso di crescita. I tassi di occupazione degli alberghi si collocano ancora sotto i livelli del 2019, rispettivamente del -14% a Roma e -22% a Milano, ma in linea con quelli del mercato europeo. Il RevPar, di conseguenza, a Roma è già al di sopra dei livelli raggiunti nel 2019 (+4%) mentre ancora di poco in area negativa a Milano (-11%).

«Dalla ripresa Covid e per i prossimi anni, il segmento dei resort e le città di Roma e Milano hanno trainato e traineranno il mercato degli investimenti alberghieri in Italia, assorbendo ad oggi complessivamente circa il 70% dei capitali investiti in hotel nel Paese» dice Francesco Calia, head of hotels di Cbre Italy.

— P. De.