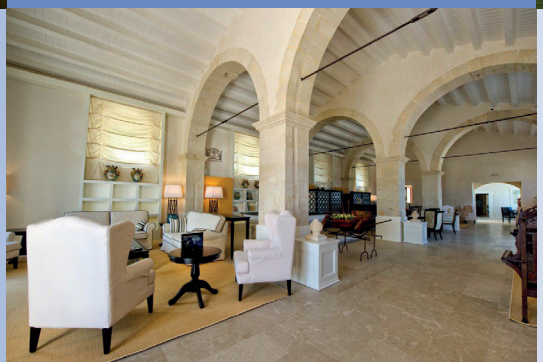
ALLEGROITALIA
HOTEL & CONDO

SCENARI IMMOBILIARI®
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

RAPPORTO 2017 SUL MERCATO IMMOBILIARE ALBERGHIERO

Giugno 2017



ALLEGROITALIA HOTEL & CONDO

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

RAPPORTO 2017
SUL MERCATO IMMOBILIARE ALBERGHIERO

ESTRATTO

Questo Rapporto è stato realizzato da
Clara Garibello e Paola Calore

Rapporto edito nel mese di giugno 2017

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), **escluse le citazioni giornalistiche**, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI. SCENARI IMMOBILIARI è un marchio registrato. Tutti i diritti riservati.

Il mercato immobiliare alberghiero in Europa

Il mercato immobiliare alberghiero europeo nel 2016 ha registrato un numero elevato di transazioni, tuttavia i volumi scambiati rimangono inferiori a quelli del 2015, considerato un anno particolarmente positivo. A livello globale gli investimenti nel comparto, secondo i dati di Jll, sono calati da circa ottanta miliardi di euro del 2015 a poco più di 53 miliardi del 2016.

Si stima che siano state transate oltre 133mila camere di strutture alberghiere in Europa per un investimento totale superiore ai 17,5 miliardi di euro, tramite principalmente l'acquisto di singoli asset.

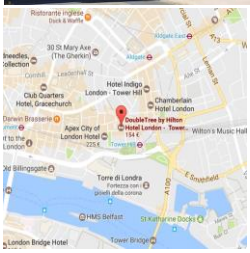
La Germania si colloca al primo posto per numero di stanze transate (oltre 27mila), togliendo il primato al Regno Unito (con quasi 22mila stanze) che negli anni precedenti concentrava la fetta più grande del mercato europeo. Sebbene il numero delle transazioni britanniche sia diminuito, Londra resta tra i mercati più attrattivi dell'intero continente. La Spagna ha ottenuto un risultato migliore della Francia, con oltre 13mila stanze, contro poco più delle seimila scambiate nel territorio francese. Tuttavia, le singole città spesso registrano livelli di attrattività diversi, come nel caso di Parigi, che continua a concentrare la maggior parte degli investimenti.

Sono stati particolarmente attivi gli investitori istituzionali, mentre hanno diminuito la propria presenza i fondi di *private equity*. Attualmente l'offerta di qualità scarseggia dopo i due anni, particolarmente intensi del 2015 e 2016 per numero di asset transati. Nuove opportunità verranno cercate anche su mercati secondari. Si assiste ad una maggiore intesa tra investitore e gestore, che porta all'espansione delle più importanti catene attraverso i contratti di franchising o di management, che facilitano il reperimento delle opportunità più appetibili sul mercato.

Le prospettive per il settore, anche se positive, restano soggette alle incertezze geopolitiche globali.

Si darà presumibilmente maggior spazio a investimenti con rendimenti stabili in mercati preferibilmente maturi, ma mostrano particolare appeal i mercati in espansione, come Portogallo e Spagna.

Focus transazioni di maggior rilievo in Europa
Luglio 2016 – Giugno 2017
(valore a camera ≥400mila euro)

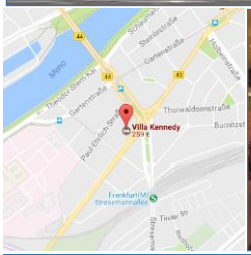


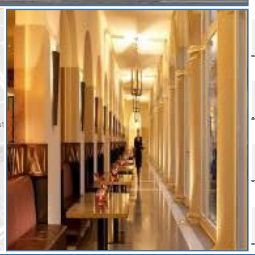
Localizzazione	
Londra (Regno Unito)	
Nome albergo	
DoubleTree by Hilton - Tower of London	
Stelle	***n° camere***
4	582
Catena	
Hilton Worldwide	
Veditore	
Blackstone Group	
Acquirente	
Muirgold Ltd	
Valore di vendita	
336.000.000 €	
Prezzo a camera	
576.000 €	
data	
dic-16	

Note
Acquistato da Blackstone nel 2011 e rilanciato con il brand DoubleTree by Hilton. Rappresenta una delle transazioni di maggior rilievo per ammontare dell'investimento.

Localizzazione	
Madrid (Spagna)	
Nome albergo	
Gran Hotel Velazquez	
Stelle	***n° camere***
4	143
Catena	
Corporaciòn Hispano Hotelera	
Veditore	
Salazar	
Acquirente	
Ardid Villoslada	
Valore di vendita	
63.000.000 €	
Prezzo a camera	
441.000	
data	
lug-16	

Note
Collocato nel quartiere Salamanca, in prossimità del Parco del Retiro





Localizzazione
Francoforte (Germania)
Nome albergo
Villa Kennedy

Stelle	*n° camere*
5	163

Catena
Grand Luxury Hotels
Veditore
HausInvest Europa (CGI)
Acquirente
GEG German Estate Group
Valore di vendita
76.600.000 €
Prezzo a camera
470.000
data
lug-16

Localizzazione
Parigi (Francia)
Nome albergo
Villa Mazarin

Stelle	*n° camere*
4	29

Catena
Oetker Collection
Veditore
Guesthouse SARL
Acquirente
Xavier Niel, Pariente brothers
Valore di vendita
25.000.000 €
Prezzo a camera
862.000
data
lug-16

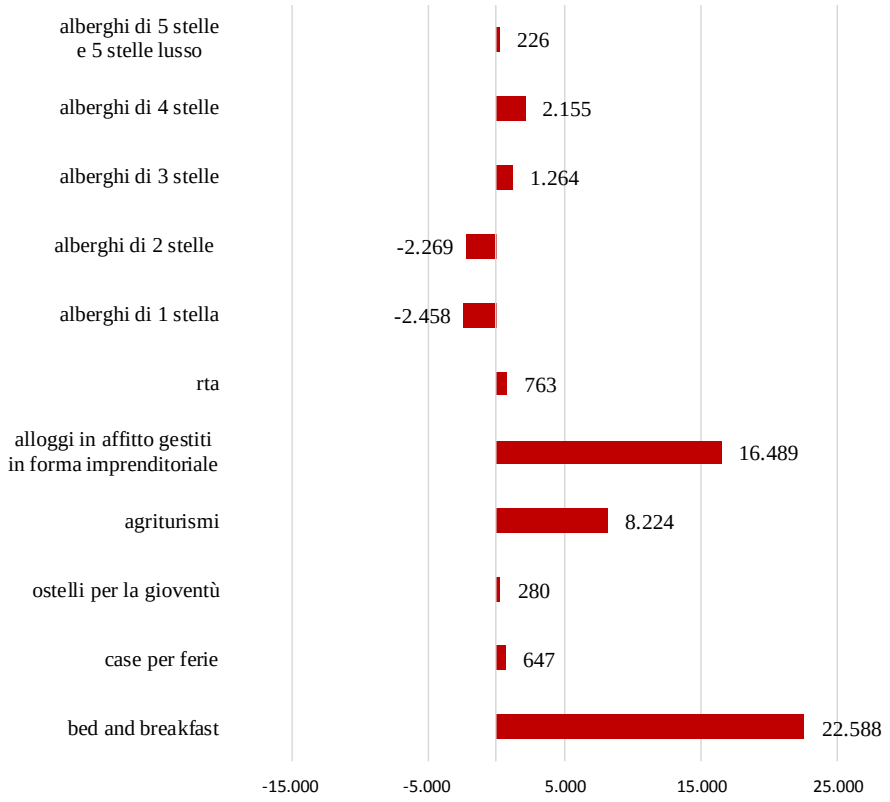
Il mercato degli alberghi in Italia

L'Italia presenta un numero di strutture ricettive più elevato rispetto ai principali Paesi europei. Predominano gli esercizi extralberghieri con una dinamica di incremento continua, soprattutto per i bed&breakfast.

Tutte le tipologie extralberghiere hanno registrato una crescita significativa tra il 2004 ed il 2015: gli agriturismi sono aumentati di 8.224 esercizi, gli alloggi in affitto gestiti in maniera imprenditoriale sono cresciuti di 16.489 attività e i b&b hanno aggiunto 22.588 esercizi alla già alta quota, con una media di duemila attività ogni anno.

Tavola 12

Variazioni assolute esercizi ricettivi in Italia 2004 - 2015



Fonte: Istat

L'incremento del numero di determinate attività ricettive costituisce una risposta puntuale alle esigenze della domanda, provocando una

crescita dell'ammontare di bed&breakfast nei comuni senza alcuna particolare vocazione turistica (comuni non altrimenti classificati). Infatti, questo tipo di struttura ricettiva, così come definita dalla classificazione Istat (ovvero strutture ricettive che offrono servizi di alloggio e prima colazione per un numero limitato di camere e/o posti letto) non richiede il registro delle imprese nella maggior parte delle regioni e sono reperibili tramite nuove tecnologie e forme di comunicazione (internet e social media).

È possibile considerare i b&b i precursori dei sistemi tanto diffusi di affittacamere on-line, quali Airbnb e simili. Infatti, per questa piattaforma di affitti temporanei, il mercato italiano è al terzo posto per dimensione, con circa 300mila annunci sul portale. La strategia di attrattività punta all'offerta di *experience*, che si va a costruire non su proposte preconfezionate dei brand dell'ospitalità, ma sul gusto e l'attitudine personale. Il cliente può crearsi la propria esperienza individuale però, senza le garanzie dei servizi e delle strutture garantite dei brand, corre anche un maggior rischio di trovarsi in situazioni inaspettate e non gradite.

Si tratta, in un certo modo, di un offerta che nasce quale eco ad una domanda non sempre esplicita ed eloquente.

È nell'insieme di queste considerazioni che vanno cercate le vere ragioni del perché l'offerta abbia faticato ad incontrare la domanda negli anni passati, tramite la creazione di nuova ricettività che rispondeva ad un progetto di sviluppo strutturale, con l'aggiunta di servizi. In una seconda fase, i servizi sono passati al primo posto nella definizione del progetto, mentre ora l'elemento centrale per ogni creazione di nuova offerta è l'utente finale con le sue preferenze.

Tavola 13

Consistenze e variazioni del settore ricettivo in Italia per tipologia di località (2004 – 2015)

	n° esercizi - alberghiero				n° esercizi - extra alberghiero			
	2004	2015	*var. assoluta*		2004	2015	*var. assoluta*	
5 stelle	75	143	*68*	città di interesse storico e artistico (307 comuni)	3.916	14.211	*10.295*	alloggi in affitto
4 stelle	778	1.353	*575*		1.737	3.171	*1.434*	agriturismi
3 stelle	1.801	2.186	*385*		77	168	*91*	ostelli
2 stelle	944	877	*-67*		497	815	*318*	case per ferie
1 stella	794	535	*-259*		2.455	8.577	*6.122*	b&b
RTA	219	282	*63*					
5 stelle	26	62	*36*	comuni n.a.c. (5.213 comuni)	2.100	5.441	*3.341*	alloggi in affitto
4 stelle	718	1.356	*638*		3.565	5.210	*1.645*	agriturismi
3 stelle	2.583	3.044	*461*		91	163	*72*	ostelli
2 stelle	1.480	1.064	*-416*		239	391	*152*	case per ferie
1 stella	1.170	636	*-534*		3.091	11.541	*8.450*	b&b
RTA	239	362	*123*					
5 stelle	9	29	*20*	località collinari e di interesse vario (669 comuni)	1.582	2.126	*544*	alloggi in affitto
4 stelle	156	243	*87*		2.209	3.498	*1.289*	agriturismi
3 stelle	716	771	*55*		29	62	*33*	ostelli
2 stelle	612	454	*-158*		77	108	*31*	case per ferie
1 stella	333	171	*-162*		466	1.917	*1.451*	b&b
RTA	179	209	*30*					
5 stelle	12	15	*3*	località lacuali (130 comuni)	867	3.753	*2.886*	alloggi in affitto
4 stelle	166	241	*75*		366	577	*211*	agriturismi
3 stelle	659	747	*88*		8	15	*7*	ostelli
2 stelle	421	312	*-109*		43	54	*11*	case per ferie
1 stella	293	158	*-135*		115	867	*752*	b&b
RTA	65	112	*47*					
5 stelle	63	121	*58*	località marittime (325 comuni)	35.315	31.349	*-3.966*	alloggi in affitto
4 stelle	901	1.282	*381*		778	1.494	*716*	agriturismi
3 stelle	4.378	4.449	*71*		36	63	*27*	ostelli
2 stelle	2.210	1.485	*-725*		207	317	*110*	case per ferie
1 stella	1.303	677	*-626*		655	4.058	*3.403*	b&b
RTA	600	871	*271*					
5 stelle	8	34	*26*	località montane (1.170 comuni)	11.697	14.590	*2.893*	alloggi in affitto
4 stelle	390	693	*303*		2.152	3.487	*1.335*	agriturismi
3 stelle	2.835	3.115	*280*		49	89	*40*	ostelli
2 stelle	2.101	1.535	*-566*		513	489	*-24*	case per ferie
1 stella	1.200	652	*-548*		558	1.983	*1.425*	b&b
RTA	666	873	*207*					
5 stelle	20	28	*8*	località termali (90 comuni)	917	789	*-128*	alloggi in affitto
4 stelle	201	243	*42*		420	706	*286*	agriturismi
3 stelle	817	745	*-72*		11	20	*9*	ostelli
2 stelle	416	200	*-216*		42	56	*14*	case per ferie
1 stella	240	94	*-146*		89	329	*240*	b&b
RTA	62	72	*10*					

Fonte: Istat

Interventi significativi in Italia – aperture, cambi di gestione, ristrutturazioni

In Italia come in Europa l'attività di espansione dei principali gruppi alberghieri e di privati, è proseguita a ritmi costanti. Sono stati presi in considerazione quaranta interventi che riguardano aperture, cambio di gestione e/o ristrutturazione di strutture ricettive sparsi lungo la penisola, in quanto rappresentative delle principali tendenze seguite attualmente dall'offerta. Si tratta per la maggior parte di cambi di gestione (venti casi), seguiti da nuove aperture (diciassette) e poi da interventi di ristrutturazione (tre). Complessivamente sono state interessate 3.088 camere, escludendo le altre forme ricettive che non fanno riferimento al numero di camere (come condohotel, casolari, abitazioni, ecc.)

Si collocano ai primi posti per numero di interventi la Lombardia e la Sicilia, con dieci e nove strutture rispettivamente. In particolare, in Lombardia tre AccorHotels, due nuove aperture con la linea mid target Ibis Styles – a Milano (Ibis Styles Milano) e a Varese (Ibis Styles Varese) – e una ristrutturazione sempre a Milano (Novotel Milano Linate). Ancora, si riporta una ristrutturazione degli Hilton Hotels a Milano, l'Hilton Milan, che ha dedicato particolare attenzione alle tecnologie. Seguno le aperture, sempre nel capoluogo lombardo dell'Hotel Nyx, hotel di design dedicato al segmento *business* e *leisure*, e dell'hotel di lusso Viu, che propone un concetto di albergo *bleisure* (unione di servizi tra affari e piacere), insieme ad elementi di architettura di design e sostenibile. Sempre a Milano si colloca l'apertura da parte di Allegroitalia Hotel & Condo di Espressohotel Darsena, che inaugura la gestione di un segmento centrale medio.

Localizzazione	
Milano	
Nome albergo	
Hotel Viu	
Stelle	*n° camere*
5	124
Gestore	
Famiglia Viscardi	
tipo intervento	*data*
A	mag-17

L'attenzione della catena Sereno Hotels si sposta per la prima volta su una destinazione naturale di pregio in Europa, il lago di Como, dove ha preso in gestione lo storico Villa Pliniana e ha aperto Il Sereno, piccolo albergo di pregio con spa, sulla riva del lago e creato in collaborazione designer di fama mondiale.

Localizzazione	
Torno (Co)	
Nome albergo	
Il Sereno	
Stelle	***n° camere***
5	30
Gestore	
Sereno Hotels	
tipo intervento	***data***
A	ago-16

La Sicilia è una delle destinazioni italiane che prevede una maggiore espansione nel futuro, confermata dall'ulteriore incremento di quest'anno. Châteaux & Hôtels Collection entra come gestore di quattro piccole strutture storiche di *charme* e di grande atmosfera, fuori dai circuiti classici del turismo. Rappresentativo della tipologia è Castel San Marco, con cinque suite in una dimora barocca del seicento e trenta casolari immersi nel verde, trasformato in quattro stelle lusso con Spa e spiaggia privata vicino a Taormina.

Localizzazione	
Catalbiano (Ct)	
Nome albergo	
Castel San Marco	
Stelle	***n° camere***
4	35
Gestore	
Châteaux & Hôtel Collection	
tipo intervento	***data***
G	giu-17

Un'altra gestione di lusso è di Leading Hotels of the World, The Ashbee hotel di Taormina, totalmente ristrutturato.

AccorHotels ha aperto un Future Novotel *sun and beach* a Vulcano, il Mari del sud resort e un'altra apertura, l'Alba Palace a Favara vicino a Agrigento, si deve a una famiglia di imprenditori alberghieri locali.

Allegroitalia Hotel & Condo investe nella regione con un'apertura del condohotel Allegroitalia Siracusa Ortigia e una gestione del resort di lusso Allegroitalia Siracusa Golf Monasteri

Il Lazio segue con sette interventi, dei quali tre consistono dell'apertura di "design hostels", un nuovo trend di prodotto in espansione da Roma a altre città italiane per millennials e non solo. Il Generator Rome della catena internazionale Generator Hostels è a pochi passi dal Colosseo e dalla stazione Termini, caratterizzato dal design moderno ed eccentrico con 75 camere, tra private e condivise. Dedicato ai millennials e ai millennials *attitude*. Gli altri due "design hostels" appartengono a investitori privati.

Localizzazione	
Roma	
Nome albergo	
Generator	
Stelle	***n° camere***
n.d.	75
Gestore	
n.d.	
tipo intervento	***data***
A	nov-16

Tra le recenti aperture della capitale il The Building, proprietà di privati con suite di lusso e elevati servizi e frutto della ristrutturazione di un antico collegio romano. Le catene internazionali mostrano ancora interesse per la capitale con l'apertura di un nuovo Barcelò centrale, l'Occidental Aurelia, mentre Accor punta all'aeroporto con il marchio Mercure Rome Leonardo Da Vinci Airport. Un'altra catena di lusso, la Dorchester Collection, ha preso in gestione l'iconico Hotel Eden.

Localizzazione	
Roma	
Nome albergo	
The Building	
Stelle	***n° camere***
4 L	108
Gestore	
Privati	
tipo intervento	***data***
A	nov-16

In Toscana The Leading Hotels of the World ha inaugurato il l'hotel di *charme* Villa Cora a Firenze e il *sun and beach* per il segmento lusso Baglioni Hotel Cala del Porto a Punta Ala, con servizi aggiuntivi di elevato livello e l'accesso al golf club. Il toscano Uappala Hotels, specialista nel target medio, ha inaugurato un *sun and beach* per famiglie, il resort Lacona sull'isola d'Elba. Allegroitalia Hotel & Condo è presente nella regione con un condohotel all'isola d'Elba, Allegroitalia Golf Elba e un hotel *upperscale*, l'Allegroitalia Pisa Tower Plaza.

Localizzazione	
Castiglione della Pescaia (GR)	
Nome albergo	
Baglioni Hotel Cala del Porto	
Stelle	***n° camere***
5	37
Gestore	
The Leading Hotels of the World	
tipo intervento	***data***
G	gen-17

Interessanti le due aperture in Campania, di target opposto, entrambi a Napoli: il Santa Chiara, uno *charme* hotel in posizione centrale, gestito da Châteaux & Hôtels Collection e il BenBon, a Capodichino, gestito da Gesac aeroporti: il concetto innovativo di ospitalità breve in aeroporto, primo *capsule hotel* in Italia. Realizzato da tre imprenditori campani è composto da 42 microunità di sedici mq e sedici bagni in comune con un giardino d'inverno. L'edificazione è avvenuta in un'area dismessa dell'aeroporto.

Localizzazione	
Napoli	
Nome albergo	
BenBo	
Stelle	***n° camere***
n.d.	42
Gestore	
Gesac Aeroporti	
tipo intervento	***data***
A	gen-17

Oltre a questi principali interventi si riscontra un cambio di gestione al Lido Venezia, da parte di London&Regional Properties (L+R), dell'hotel di lusso Grand Hotel Excelsior.

Un'altra importante apertura di pregio è avvenuta in Piemonte, ai piedi del Monte Rosa: Allegroitalia Hotels & Resorts ha inaugurato ad Alagna, nel parco naturale Alta Valsesia, il primo condohotel del gruppo interamente dedicato al benessere: il nuovo Allegroitalia Alagna Palace, con cinquanta appartamenti attrezzati con angolo cottura, salotto, zona notte, in uno stile che ricorda le baite di origine Walser. Tecnologie di costruzione antisismiche e a basso impatto energetico. Un hotel dal concept innovativo con una medical spa, piscina interna ed esterna riscaldate.

Localizzazione	
Alagna Valsesia (Vc)	
Nome albergo	
Allegroitalia Alagna Palace	
Stelle	*n° camere*
n.d.	240
Gestore	
Allegroitalia Hotel & Condo	
tipo intervento	*data*
G	gen-17

Da questa casistica si evidenzia come l'espansione alberghiera in Italia, rispetto al resto d'Europa, presenta un'ampia e ricca varietà di opportunità e attrattività, composta da destinazioni che fuoriescono da quelle finora più ambite considerate top, come art e design, *business and leisure*, oppure *sun and beach*. Le cosiddette "altre destinazioni" spesso sono in grado di offrire quanto cerca la domanda attualmente: un'esperienza unica e irripetibile. L'interesse delle catene e di molti gruppi alberghieri sembra aumentare e, nei casi in cui vengono finalizzati gli investimenti, riescono ad apportare valore al territorio.

Tavola 14

Aperture più rappresentative di esercizi alberghieri in Italia
(nuove realizzazioni, ristrutturazioni o cambi di gestione)
Luglio 2016 – Maggio 2017 (per regione)

n°	tipo intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
1	A	Gateway Hospitaity Group Int.	Abruzzo	Pescara	G Hotel Pescara	4	76	apr-17
2	G	Châteaux & Hôtels Collection	Campania	Casamicciola Terme (Na)	Hotel La Madonnina	4	21	giu-17
3	G	Châteaux & Hôtels Collection	Campania	Napoli	Santa Chiara Boutique Hotel	4	7 suites	giu-17
4	A	Gesac Aeroporti	Campania	Napoli (Aeroporto Capodichino)	BenBo	-	42 microunità di 16mq	gen-17
5	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Emilia Romagna	Bologna	Espressohotel Bologna Centrale	4	82	gen-17
6	A	Privati	Lazio	Roma	The Building	4 L	108 comprensive di suite	nov-16
7	A	Generator Hostels	Lazio	Roma	Generator	-	75	nov-16

n°	tipo intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
8	A	Barcelo Hotels	Lazio	Roma	Occidental Aurelia	4	84	feb-17
9	G	Dorschester collection	Lazio	Roma	Hotel Eden	5l	93	apr-17
10	A	AccorHotels	Lazio	Roma	Mercure Roma - Aeroporto (Leonardo Da Vinci)	4	187	mag-17
11	A	Privati	Lazio	Roma	Newgeneration	-		prim 2016
12	A	Privati	Lazio	Roma (Stazione Termini)	The Yellow	-	95 stanze (private e dormitori) per 320 letti	-
13	A	Privati (Matteo Paini e Laura Sailis	Liguria	Genova	Hotel Palazzo Grillo	4	25	apr-17
14	R	Hilton Hotels	Lombardia	Milano	Hilton - Milano	4	320	giu-16
15	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Lombardia	Milano	Espresshotel Darsena	3	105	nov-16
16	A	Leonardo Hotels	Lombardia	Milano	Hotel NYX	4 L	299	feb-17
17	A	AccorHotels	Lombardia	Milano	Ibis Styles Palmanova	4	59	mag-17
18	A	Famiglia Viscardi	Lombardia	Milano	Hotel Viu	5	124	mag-17
19	R	Accor Hotels	Lombardia	Milano (Linate)	Novotel - Milano (Linate)	4	206	giu-16
20	G	Sereno Hotels	Lombardia	Torno (Co)	Villa Pliniana	5	19	ago-16
21	A	Sereno Hotels	Lombardia	Torno (Co)	Il Sereno	5	30 suites	ago-16
22	A	AccorHotels	Lombardia	Varese	Ibis Styles Varese	4	73	mag-17
23	A	Allegroitalia Hotel & Condo	Piemonte	Alagna VaSesia Vercelli	Allegroitalia Alagna Palace	5	50 abitazioni	gen-17
24	G	Uappala Hotels	Sardegna	Marina di Sorso (Ss)	Villaggio La Plata	4		apr-17
25	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Sicilia	Siracusa	Allegroitalia Siracusa Golf Monasteri	5	102	gen-17
26	G	Châteaux & Hôtels Collection	Sicilia	Carruba di Riposto (Ct)	Donna Carmela Realis	4	17 suite, 8 natural lodge, 1 depandance	giu-17
27	G	Châteaux & Hôtels Collection	Sicilia	Catalabiano (Ct)	Castel San Marco	4	5 suite, 30 casolari	giu-17
28	A	Famiglia Alba	Sicilia	Favara (Ag)	Alba Palace	4	20	mar-17
29	G	Châteaux & Hôtels Collection	Sicilia	Marina di Ragusa	La Moresca	4	6 camere	giu-17
30	R	Famiglia Fusetti	Sicilia	Milano	43 Station	3 / 4	66	mar-17
31	A	Allegroitalia Hotel & Condo	Sicilia	Siracusa	Allegroitalia Siracusa Ortigia	5	24 siutes	giu-17
32	G	The Leading Hotels of the World	Sicilia	Taormina (Ct)	The Ashbee Hotel	5		gen-17
33	G	Châteaux & Hôtels Collection	Sicilia	Trapani	Giardin Mon Pliaisir	4	6	giu-17
34	A	AccorHotels	Sicilia	Vulcano (Me)	Albergo Mari del Sud Resort Future Novotel	4	93	mag-17

(segue tavola 14)

(segue tavola 14)

n°	tipo intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
35	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Toscana	Pisa	Allegroitalia Pisa Tower Plaza	5	121	gen-17
36	G	The Leading Hotels of the World	Toscana	Castiglione della Pescaia (Gr)	Baglioni Hotel Cala del Porto	5	37	gen-17
37	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Toscana	Elba	Allegroitalia Golf Elba	4	condohotel 31 appartamenti	giu-16
38	G	The Leading Hotels of the World	Toscana	Firenze	Villa Cora	5	46	gen-17
39	G	Uappala Hotels	Toscana	Isola d'Elba (Livorno)	Resort Lacona	4	148	apr-17
40	G	London & Regional Properties	Veneto	Lido di Venezia	Grand Hotel Excelsior	5 L	174 camere, 8 suites, 15 junior suite	apr-17

*Tipo: (A) nuova apertura; (G) cambio di gestione; (R) ristrutturazione; (G-R) cambio di gestione con previa ristrutturazione

Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 15

Riepilogo numerico principali aperture di esercizi alberghieri in Italia (nuove realizzazioni, ristrutturazioni o cambi di gestione) Luglio 2016 – Maggio 2017

Tipo di intervento	Apertura		Cambio di gestione e ristrutturazione		Ristrutturazione		Totale	
	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere
Paese								
Abruzzo	1	76					1	76
Campania	1	42	2	28			3	70
Emilia Romagna			1	82			1	82
Lazio	6	549	1	93			7	642
Liguria	1	25					1	25
Lombardia	5	585	2	124	2	526	9	1.235
Piemonte			1	-			1	-
Sardegna			1	-			1	-
Sicilia	3	137	6	175	1	66	10	378
Toscana			5	383			5	383
Veneto			1	197			1	197
Totale	**17**	**1.414**	**20**	**1.082**	**3**	**592**	**40**	**3.088**

Fonte: Scenari Immobiliari

Lo sviluppo di una nuova ricettività

Condohotel

Nell'ottica di una nuova ricettività, tra le prime proposte innovative realizzate emergono i condohotel. La formula è stata trattata per la prima volta a livello legislativo nel decreto legge n.133 del 2014 (decreto Sblocca Italia), che nell'articolo n.31 (Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri) ha stabilito i criteri e le condizioni di esercizio di queste strutture. Con l'obiettivo di "diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri", sono definiti i condohotel come "esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento dalla superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati". Inoltre, il decreto stabilisce anche "i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale".

Successivamente la normativa è stata demandata alle regioni, dove tuttavia non sono stati realizzati i necessari provvedimenti attuativi.

Si tratta di una formula che si pone diversi obiettivi: rivitalizzare le strutture che per problemi dimensionali elevati o di stagionalità, faticano a mantenere una costante attività remunerativa, e riattivare una domanda che per le condizioni dell'offerta esistente si mantiene invece debole, poco presente. Nella pratica questo intervento avviene attraverso la conversione in residenziale seconda casa del quaranta per cento massimo della superficie di una struttura ricettiva, creando unità indipendenti, dotate di servizi autonomi e cucina. Le unità vengono vendute, ma continuano ad essere affittate come una normale camera di albergo, attraverso un contratto di gestione, durante il quale non verrà utilizzata dal nuovo proprietario, che a sua volta potrà partecipare all'utile della gestione. La differenza sostanziale rispetto alle precedenti

formule come la multiproprietà, nella quale si compra una porzione dell'immobile con diritto all'occupazione per un periodo determinato, oppure come il *time sharing* dove si acquista un trust e una quota di tempo di utilizzo, con la proprietà piena completa dell'unità immobiliare.

La formula era nata negli Stati Uniti a fine anni novanta, principalmente a Miami e Fort Lauderdale (Florida), con lo scopo di unire la proprietà di una seconda casa destinata alle vacanze con un investimento, garantendo la gestione dell'immobile. La formula era indirizzata alle abitazioni di lusso e ampiamente sfruttata dalle catene internazionali come Marriott o Wyndham.

In Italia la mancanza di chiarezza legislativa non ha favorito lo sviluppo dei condohotel. Le principali problematiche si sono presentate in relazione alla contrattualistica (atti di vendita, di accatastamento, di gestione) e agli aspetti fiscali (come costi di gestione non detraibili, ecc.). Le soluzioni più virtuose sono state portate a termine grazie al supporto delle normative locali.

Più in generale la formula del condohotel si dimostra una delle soluzioni di ricettività più idonee alla riqualificazione del patrimonio ricettivo esistente e, di conseguenza, questa tipologia si presta alla valorizzazione dei territori a vocazione turistica, senza preclusioni di tipologie (città d'arte, montagna, mare, lago). Inoltre, si punta alla risoluzione, almeno in parte, dell'eccesso di offerta alberghiera sparsa lungo la penisola e quindi all'ottimizzazione di nuovi progetti in divenire. La formula ricettiva incrocia alcune delle principali tendenze che caratterizzano il settore turistico, quale il desiderio di esperienza e socializzazione tramite l'uso delle parti comuni dell'albergo, oppure il soggiorno business di lungo periodo che cerca costantemente l'integrazione con il leisure.

I condohotel possono essere considerati i pionieri di una trasformazione dell'offerta ricettiva, poiché fuori dalle classiche formule alberghiere e maggiormente rivolti alle esigenze della domanda, trovano soluzioni alternative tanto nella gestione quanto nella struttura.

Attualmente le esigenze della domanda richiedono maggiore attenzione, ma risulta anche più agevole il monitoraggio grazie allo scambio di comunicazione più assiduo tra utilizzatore e gestore.

I principali trend

Emergono alcuni trend significativi dall'analisi della casistica dell'espansione alberghiera in Italia e in Europa, ai quali l'offerta cerca di rispondere.

Offerta customer oriented indirizzata ai Millennials. La creazione di strutture ricettive dedicate a soddisfare le esigenze specifiche di una categoria di utenti come i Millennials, che richiedono ambienti dinamici, moderni, spesso di design, con alta dotazione tecnologica ed uso degli ambienti con spirito di condivisione e esperienza collettiva. A sua volta i millennials possono essere suddivisi in tre categorie: *economy* (soprattutto studenti), *business* (anche manager spesso creatori di start up) e i millennials *attitude* (comprende tutti coloro che seguono le preferenze e i comportamenti dei millennials, indipendentemente dall'età). Si associano a questi criteri i Moxy hotel, oppure gli Student Hotels

Airbnb segmento lusso. Mentre si consolida l'attitudine di far sentire l'ospite a casa propria, mediante l'ampliamento di spazi comuni che spesso possono essere utilizzati anche da abitanti del luogo, in modo tale da consentire una maggiore interazione con la realtà locale, si rafforza il concetto di portare l'albergo dentro casa. Il gruppo Accor ha completato l'acquisizione di Onefinestay, specializzato nell'affitto di case private esclusive, collocate nelle principali città di rilievo internazionale (New York, Parigi, Los Angeles, Roma). Il target di riferimento è il segmento lusso e viaggiatori d'affari. Airbnb ha acquistato Luxury Retreat, che propone appartamenti di lusso (Airbnb ha in Italia 300mila host che nel 2016 hanno ospitato circa 5,6 milioni di guest). L'obiettivo è quello di offrire servizi di un hotel in abitazioni di lusso, preferibilmente collocate in posizioni di prestigio, spesso associate a servizi di standard elevati, come il *conciergerie*.

Servizi integrati per la nuova ricettività. Stanno nascendo servizi integrati sia per gli host che per i gruppi presenti nelle piattaforme. Questi si occupano di pulizie, check-in e check-out, lavaggio della biancheria e tutti i servizi di assistenza all'accoglienza delle persone o la gestione di altre attività, come Bnbsitter e Keesy, quest'ultimo aperto da poco a Firenze davanti alla stazione di Santa Maria Novella. L'obiettivo è di automatizzare la fase di check-in e di check out, il

pagamento della tassa di soggiorno dei clienti di affittacamere, bed&breakfast e host di Airbnb.

Proseguono nello sviluppo le piattaforme come **SweetInn,** che prende in affitto da privati alloggi di pregio, li ristruttura e li arreda a spesse propri, per poi darli in locazione tramite affitti temporanei; oppure **BeMate**, piattaforma che facilita l'incontro tra chi offre servizi di alloggi e i potenziali clienti, nella quale le parti possono accordarsi su servizi a prezzi senza alcun vincolo da parte di BeMate. La distinzione risiede nella scelta degli alloggi che entrano a far parte del sito: soltanto quelli che rispettano determinati standard di qualità, tanto nello stile quanto nella posizione e nell'accoglienza. La più recente tra le azioni innovative, il lancio da parte di Airbnb di **OpenHomes**, una piattaforma che ambisce ad unire e semplificare le sue iniziative umanitarie sotto un unico portale. L'App permette di ospitare chi ne ha bisongo, come i rifugiati o le persone evacuate da zone di pericolo, il tutto in forma gratuita. **Homeaway** ha avviato un'assicurazione di responsabilità civile che tuteli gli host da danni alla casa o da incidenti, a sostegno di quanti affittino appartamenti attraverso la piattaforma. Il portale ha investito circa un miliardo di dollari al fine di poter garantire più benefici ai proprietari. L'assicurazione tutelerà gli host anche nei casi in cui i vicini rivendichino di aver subìto danni dai clienti dell'appartamento

Rimane per i sistemi di affitti temporanei una percezione di concorrenza sleale vero l'offerta ricettiva alberghiera ed extralberghiera, in quanto al suo interno coesistono sia proprietari occasionali (coloro che decidono di rendere disponibile il proprio alloggio per brevi periodi) che professionali (che affittano uno o più alloggi in modo continuativo). È proprio l'attività dei professionisti che si avvicina di più al sistema dell'affitto temporaneo, tuttora sprovvisto di norme statati o regionali, quindi meno trasparente ai fini fiscali.

Infatti, gli affitti temporanei per brevi periodi sono consentiti ai sensi della legge 431/1998 che disciplina le locazioni e il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, identificando (art. 5) i contratti di natura transitoria come contratti dalla durata minima inferiore ai quattro anni previsti al comma 1 art 2. Inoltre, all'art.1 viene specificato che la locazione effettuata esclusivamente per finalità turistiche può avvenire in deroga alle disposizioni previste normalmente per la stipula, il rinnovo e la disdetta del contratto e per il rilascio dell'immobile. Dato

che la locazione (ai sensi del Codice Civile all'art. 1571) è il contratto con il quale una parte obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato periodo di tempo, a fronte di un determinato corrispettivo, ne consegue che qualsiasi forma di locazione, inclusa quella per finalità turistiche, debba essere supportata da un contratto in forma scritta. Tuttavia, non esiste una normativa che identifichi in modo cogente l'affitto temporaneo con i rispettivi limiti e obblighi per proprietari e conduttori.

Sussistono altre criticità legate all'affitto temporaneo che alimentano un acceso dibattito in merito alla mancanza di tutela per gli utenti di Airbnb della salubrità e della sicurezza degli alloggi, oppure alla possibile contrazione della disponibilità di abitazioni in affitto di durata prolungata, soprattutto nelle principali città a vocazione turistica, perché riversate in maggioranza sull'affitto temporaneo.

Il mercato immobiliare alberghiero in Italia

L'onda lunga delle buone performance del mercato immobiliare alberghiero europeo registrate nel 2015 si ripercuote sull'Italia all'incirca un anno dopo. Il 2016 è stato per il comparto un anno florido, caratterizzato da una forte attrattività degli investimenti.

Le motivazioni sono da ricercare nella presenza di asset di pregio nei mercati consolidati delle principali città di destinazione turistica, ma anche nel resto della penisola. Dall'analisi condotta sono emersi segnali positivi dalle transazioni, concretizzati in nuove aperture, cambi di gestione e/o ristrutturazioni. La casistica mette in evidenza la capacità intrinseca del territorio di fornire un'ampia gamma di soluzioni ed esperienze diversificate, che solo attraverso il connubio di gestione e investimento è possibile realizzare e mettere a sistema. Infatti, le maggiori opportunità, in base a quanto desidera attualmente la domanda, provengono dalle "altre destinazioni", lontane dai classici circuiti turistici, in grado di consentire la creazione di un vissuto personalissimo per il viaggiatore di qualsiasi categoria, dal comparto del lusso all'economy.

L'offerta sembra muoversi ormai verso l'individualità, su una strada tutta in salita, ma in uno scenario di crescita costante del turismo, con prospettive di sviluppo che si rafforzano e favoriscono gli investimenti.

Si tratta di una caratteristica propria del territorio, alla quale si unisce un quadro geopolitico che favorisce ulteriormente, il Mediterraneo e l'Italia in particolare, grazie ad una maggiore percezione di sicurezza. A questo si aggiungono logicamente tutti gli elementi ineguagliabili del territorio (patrimonio artistico, paesaggistico, ecc.).

Nel 2016 si stimano transazioni per un totale di oltre 6.600 camere, di cui circa il diciassette per cento (1.150 camere) ha riguardato stanze in strutture alberghiere collocate nelle principali città (Milano, Roma, Venezia e Firenze), mentre poco più del 4,2 per cento (279 camere) erano stanze in località secondarie (Taormina, Lucca, Capri e Napoli) e circa il dieci per cento (659 camere) erano collocate in località emergenti (Torino e Siracusa).

Focus transazioni di maggior rilievo in Italia
Gennaio 2016 – Giugno 2017
(Valore a camera ≥150mila euro)

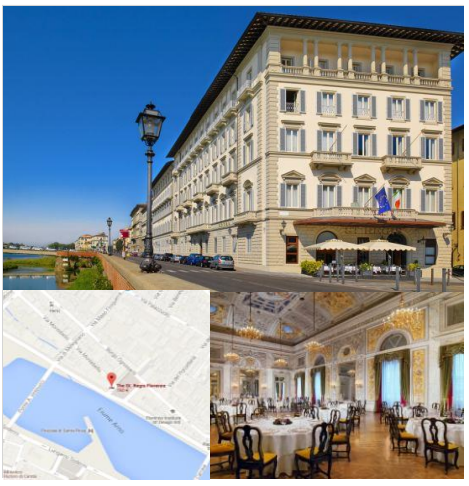
Localizzazione	Firenze, Piazza Ognissanti 3
Nome albergo	Hotel Westin Excelsior
Stelle	5
n° camere	171
Catena	Starwood Hotels & Resorts
Venditore	Starwood Hotels & Resorts
Acquirente	Nozul Hotels & Resort (Jaidah Holdings)
Valore di vendita	190 milioni di €*
Prezzo a camera	701.000 €**
data	giu-16

Note

Palazzo rinascimentale di sei piani risalente alla metà del quattrocento che nel corso del tempo ha subito diversi interventi. Nasce come hotel nel 1928 dalla fusione di due alberghi contigui.

** La transazione comprende un portafoglio di due immobili che include anche l'albergo St. Regis, collocato nella stessa piazza.*

*** Stima di prezzo a camera del portafoglio.*



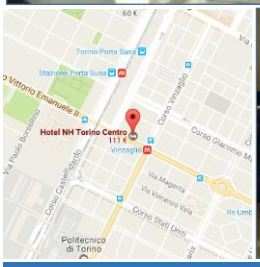
Localizzazione	Firenze, Piazza Ognissanti
Nome albergo	St. Regis Firenze
Stelle	5
n° camere	99
Catena	St. Regis Firenze
Venditore	Starwood Hotels & Resorts
Acquirente	Nozul Hotels & Resort (Jaidah Holdings)
Valore di vendita	190 milioni di €*
Prezzo a camera	701.000 €**
data	giu-16

Note

The St. Regis Florence è un immobile storico, costruito su progetto di Filippo Brunelleschi nel 1432, ma nel tempo ha subito profonde trasformazioni cambiando completamente la struttura originale. E' da considerarsi una costruzione della metà dell' ottocento pensata come struttura alberghiera destinata ad ospitare l'élite internazionale.

** La transazione comprende un portafoglio di due immobili che include anche l'albergo Westin Excelsior, collocato nella stessa piazza.*

*** Stima di prezzo a camera del portafoglio.*



Localizzazione	
Torino	
Nome albergo	
NH Torino Centro	
Stelle	***n° camere***
4	182
Catena	
NH Hotel Group	
Veditore	
NH Hotel Group	
Acquirente	
Internos Global Investors	
Valore di vendita	
20.000.000 €	
Prezzo a camera	
109.890	
data	
lug-16	

Note

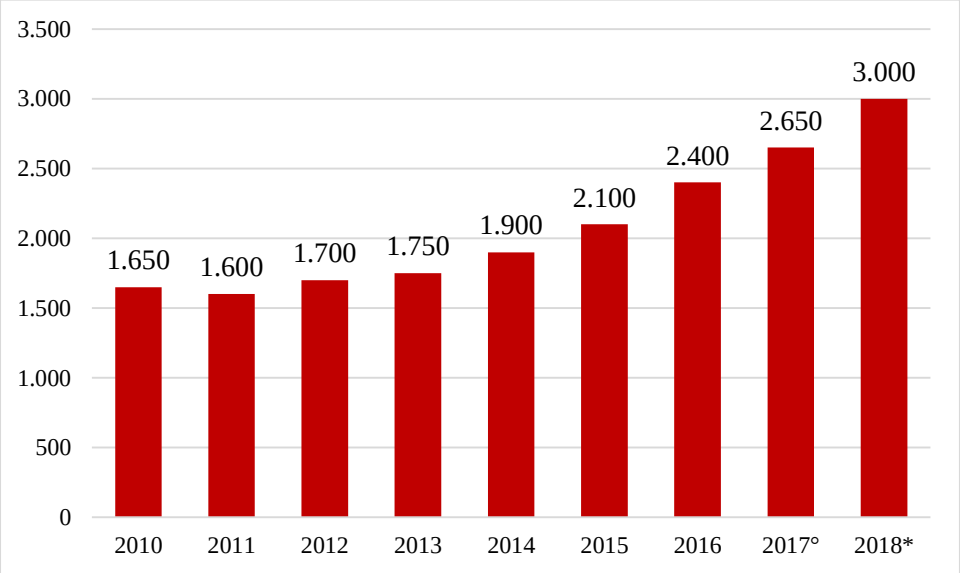
ex NH Ambasciatori e prima ancora dell'acquisizione di Jolly Hotels da parte del gruppo spagnolo, come Jolly Ambasciatori. Totalmente ristrutturato

Localizzazione	
Roma	
Nome albergo	
Best Western Hotel Astrid	
Stelle	***n° camere***
3	51
Catena	
Best Western Hotels & Resorts	
Veditore	
-	
Acquirente	
Renato Rossi e Federico Ercoli	
Valore di vendita	
-	
Prezzo a camera	
-	
data	
feb-17	

Il fatturato del mercato immobiliare alberghiero italiano nel 2016 ha registrato una crescita del 14,3 per cento rispetto al 2015, raggiungendo quota 2,4 miliardi di euro tra contratti di vendita o locazione. Resta l'attrattività del mercato che appare maggiore in confronto alla media europea, grazie a elementi distintivi, quali l'interesse delle catene per l'espansione sia nel settore lusso che economy, la ricchezza degli immobili da valorizzare, la presenza di trophy asset e le ampie possibilità di ulteriore sviluppo, con conseguente creazione di valore del territorio.

Grafico 2

Andamento e previsioni del fatturato del mercato immobiliare alberghiero in Italia, 2010 – 2018
(milioni di euro)



(°) stima
(*) previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Lo slancio del mercato si mantiene ancora nel primo semestre del 2017 e le prospettive sono di un mantenimento del trend positivo anche per il 2018.