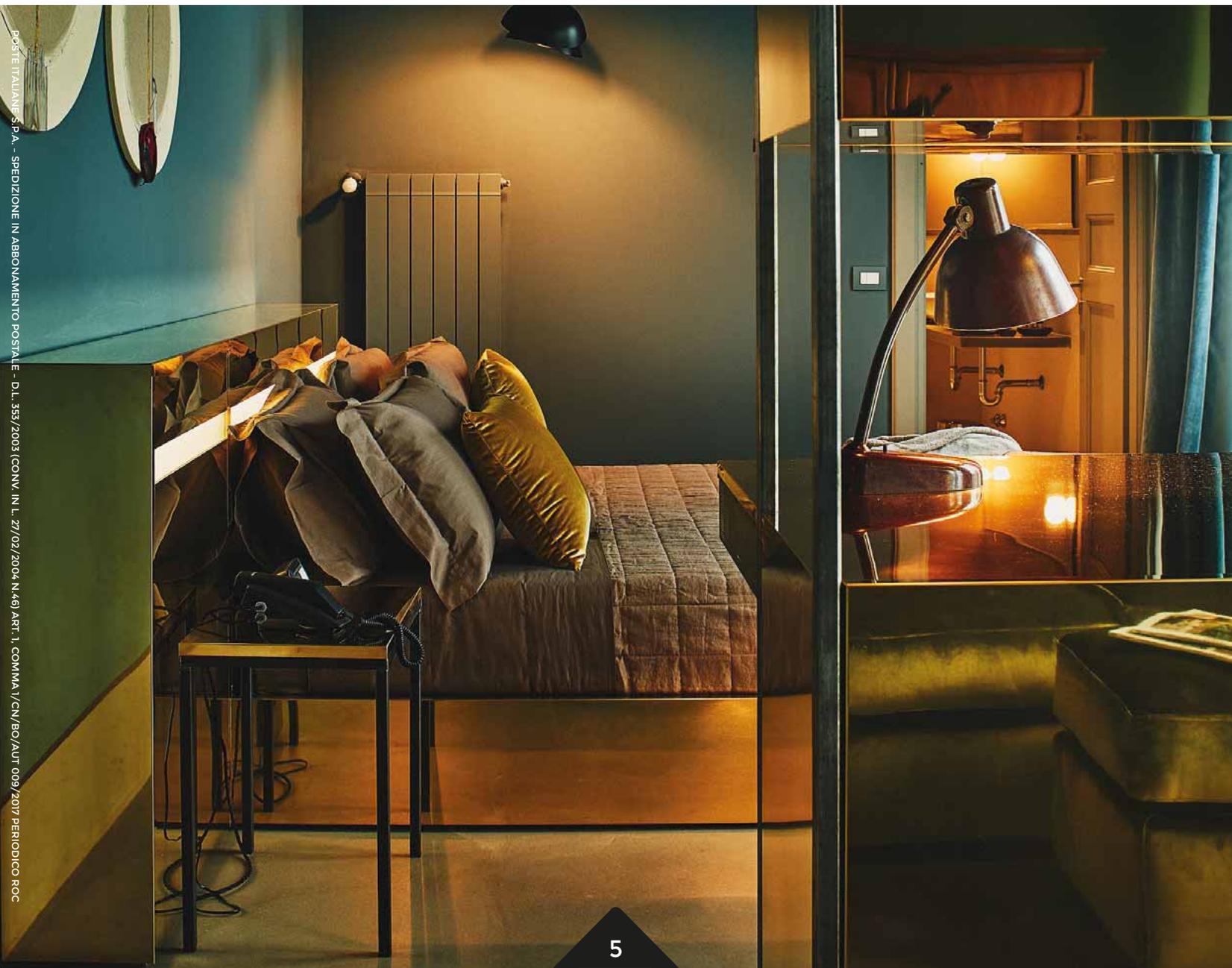


# GUEST

Hospitality | Design | Food | Tendenze



5

2018

Zaha Hadid | Spagnulo&Partners | Radisson Royal Copenhagen | Hotel Fauchon | 25 Hours Düsseldorf  
Sofia Vedani | Hotel de Crillon | Mama Shelter a Belgrado | Joe Gebbia | Santa Clara 1728

POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - D.L. 353/2003 (CONV. IN L. 27/02/2004 N.46) ART. 1, COMMA 1/CN/BO/AUT 009/2017 PERIODICO ROC

# IL CICLO POSITIVO PROSEGUE

In costante crescita il mercato immobiliare alberghiero, corroborato dal crescente interesse di investitori nazionali e internazionali

| di Fabrizio Trimarchi\* |

**D** ai principali osservatori del comparto emerge che il volume delle transazioni del 2017 si è chiuso con un valore compreso tra 1,3 e 1,7 mld di euro, considerando tutte le operazioni di un certo rilievo compiute sul mercato italiano. A tale volume bisogna aggiungere però le transazioni non registrate per mancanza di "emersione", innalzando così il volume complessivo intorno ai 2 mld di euro. Si tratta prevalentemente di operazioni sia di asset singoli che di portafogli, con dimensioni medie anche rilevanti. Alcune di queste operazioni si sono concluse nel 2017, ma erano state intraprese da tempo. Alcuni esempi: il portafoglio Boscolo e alcuni asset della

## ≡ (\*) L'AUTORE

≡ *Membro e Registered Valuer del RICS, **Fabrizio Trimarchi** vanta un'esperienza di oltre quindici anni nel real estate alberghiero, essendosi occupato di studi di fattibilità, valutazioni e investimenti in alcune delle principali transazioni alberghiere sul mercato italiano. **Past Vice President di Jones Lang LaSalle Hotels**, attualmente è **Managing Partner di Hotel Seeker**, società di consulenza specializzata negli investimenti alberghieri. Ha completato il Certificate in Advanced Hotel Investments presso la School of Hotel Administration, Cornell University di Ithaca, New York (USA) e un mba specialistico presso la SDA Bocconi di Milano.*

Valtur. Nel corso del 2018 si registra un ottimo livello di interesse, corroborato dall'appetito degli investitori, sia nazionali che internazionali, orientati a operazioni sia di sviluppo e upside immobiliare alberghiero, sia a operazioni già complete adatte a investimenti a medio e lungo termine.

### Le caratteristiche dell'offerta

Il comparto necessita di un generale miglioramento in termini di offerta, a fronte della presenza di operatori alberghieri internazionali che ricercano prodotti di investimento alberghiero. Tale aspetto si traduce spesso nella necessità di riqualificare gli immobili alberghieri, che non rispondono più al mutamento della domanda, così come viene interpretata da operatori alberghieri più innovativi. Brand quali BB Hotels, MotelOne e CitizenM, che si sono affacciati sul mercato italiano insieme ad altri marchi internazionali, stanno mostrando interesse per le principali piazze alberghiere nazionali e sono alla ricerca di opportunità adatte alle proprie formule di ospitalità. Allo stesso tempo, sul mercato aumenta la trasparenza, e con questa il livello di fiducia: lo scambio di asset alberghieri sul mercato richiede tempo e risorse rilevanti. Senza fiducia, oppure con una scarsa predisposizione a impegnarsi in un percorso di vendita, il tasso potenziale di successo di completamento diminuisce drammaticamente. Tale elemento pare consolidarsi a ogni ciclo immobiliare alberghiero, attraverso l'affermazione nel ciclo successivo. Questo fenomeno evidenzia anche che il mercato italiano si sta evolvendo, diventando più maturo e compara-



© iStock | hutterWorx

bile con quelli più sofisticati - come i mercati di Regno Unito, Francia e Germania - almeno per quanto riguarda i principali mercati alberghieri nazionali come Milano e Roma.

### Prospettive per il 2018 e il 2019

A fronte di un consolidamento generale del settore, che ha visto a livello internazionale diversi deal di grande rilievo, l'attività di investimento in asset alberghieri è destinata a mantenersi robusta, almeno nel medio periodo. Si può presupporre - se i fondamentali del sistema economico resteranno più o meno invariati, mantenendosi ancora i tassi di interesse attuali e l'orientamento a un'erogazione selettiva del credito verso il comparto immobiliare alberghiero - che il 2018 possa registrare un volume di transazioni in linea con il 2017, rafforzando un trend nazionale di crescita iniziata nel biennio 2013-2014. ◆

## PRINCIPALI TRANSAZIONI ALBERGHIERE - ANNO 2018

ASSET	UBICAZIONE	N. DI CAMERE	VENDITORE	ACQUIRENTE
Carlyle Brera Hotel	Milano	97	Brera Hotels	Boissée Finances
Novotel Malpensa	Milano	208	BNP Paribas Reim Sgr	Swiss Life Asset Managers Real Estate France
Radisson Blu	Milano	250	BNP Paribas Reim Sgr	Swiss Life Asset Managers Real Estate France
Best Western Continental	Como	67	Hotel Continental Srl	BB Hotels Italia Spa
Leon's Place	Roma	56	na	Planetaria Hotels
Meininger Hotel	Roma	118	Dear Spa	Axa Investment Managers
Grand Hotel Villa Igiea	Palermo	122	Acqua Marcia Turismo in Liquidazione Srl	Algebris Investimenti
Grand Hotel et Des Palmes	Palermo	98	Acqua Marcia Turismo in Liquidazione Srl	Algebris Investimenti
Excelsior Palermo	Palermo	118	Acqua Marcia Turismo in Liquidazione Srl	Famiglia Giotti