

Economia & Imprese

Hotel, tornano gli investitori esteri ma le offerte scontano cali del 30%

REAL ESTATE

Secondo EY già nel 2021 i volumi di investimento saliranno a 1,5 miliardi

Nel segmento lusso da Venezia a Roma lo sconto atteso è contenuto al 5-10%

Paola Dezza
MILANO

Dimore nobiliti con le stanze affrescate affacciate su Canal Grande oppure edifici storici in pieno centro delle grandi città, ma anche case di campagna adatte a resort nelle location più ricercate dalla Toscana alla Sicilia. Sono le strutture dell'ospitalità «made in Italy» che fanno gola ai grandi investitori, anche se la ripresa di viaggi e turismo si allontana con la seconda ondata della pandemia da Covid-19.

È per questo che EY, in un report che il Sole24 Ore è in grado di anticipare, stima volumi di investimento quota 1,5 miliardi di euro nel 2021, in crescita da quel miliardo che si è registrato nell'anno appena concluso. Di pochi giorni fa l'ultima operazione. I fratelli David e Simon Reuben hanno comprato, infatti, il Luna Baglioni di Venezia dalla famiglia Polto. Non una semplice cessione, ma una operazione di più ampio spettro, che punta a diffondere l'ospitalità Baglioni e il mondo. Nel 2020 Venezia ha confermato il proprio appeal attirando 443 milioni di investimenti (39% del totale), seguita da Roma (26%), Firenze (11%) e Milano (7%).

«Il Covid-19 è stato un colpo pesante per il settore, tanto che a fine 2020 i volumi di investimento in hotel in Italia hanno sfiorato il miliardo con 31 operazioni - dice Marco Zalamea, a capo del dipartimento hotel

di EY -, il 68% meno del record del 2019. È stato anche il volume più basso degli ultimi cinque anni».

«Oggi in Italia ci sono tantissimi investitori alla ricerca di opportunità - dice Zalamea -, C'è più offerta sul mercato, ma rimane un gap sui prezzi. Al momento non si è visto alcun repricing, ma con il prolungarsi della pandemia e i ritardi nei vaccini è possibile una revisione dei prezzi di vendita. In questo modo gli alberghi ricongiungeranno sul mercato prezzi corretti (non in base alle attese pre-Covid che erano fuori mercato). E così vedremo più transazioni». Per il segmento lusso il ritorno a valori di mercato significa un repricing del 5-10%, per gli altri segmenti la ripartenza si avrà con sconti del 25-30%.

Venezia rimane la città italiana più cara per prezzo di acquisto a camera con i suoi 540 mila euro a stanza in media, seguita da Roma (248 mila euro a camera), Firenze (300 mila) e Milano (200 mila).

«I primi a entrare in crisi non sono stati i proprietari di immobili, ma i gestori, perché non hanno potuto rimodulare i canoni di affitto - dice ancora l'intervistato. Secondo voci a Roma sono nell'aria diverse operazioni di gestori che stanno valutando di uscire dal mercato».

Oggi l'itema, come per altri settori dell'immobiliare, riguarda le difficoltà di reperire finanziamenti. Le banche internazionali sono scomparse e anche le italiane hanno ammorbidito il grado di rischio del settore. Pertanto la leva si è abbassata.

«È ancora presto, invece, per vede-



La crisi del turismo. Il settore alberghiero colpito dalle mancate presenze dall'estero

IL MERCATO IN NUMERI

1 miliardo

I volumi nel 2020
È il valore degli investimenti nel settore alberghiero in Italia l'anno scorso, suddiviso tra 301 operazioni. Un valore sceso dal record dei 3,2 miliardi del 2019, quando è stata definita l'acquisizione del marchio Belmond da parte del gruppo Lvmh.

1,5 miliardi

Le previsioni
EY si aspetta un incremento delle transazioni nell'anno in corso per arrivare a volumi pari a 1,5 miliardi di euro. La prima operazione da cento milioni è stata definita a Venezia.

re sul mercato asset distressed. Anche se nei prossimi mesi è facile che qualche proprietario sia indotto a vendere per il sopravvenire di difficoltà finanziarie. Le chiusure protratte e le aperture a singhiozzo mettono a dura prova le strutture alberghiere in moltissime location.

«Cresce l'approccio del sale & leasback - spiega Zalamea -. Chi vuole fare altri investimenti e non trova finanziamenti può scegliere di vendere uno o due asset per fare cassa».

Secondo indiscrezioni che circolano da tempo a Roma ci sarebbero sul mercato tanto Il Majestic, quanto Il Grand Hotel De La Minerva. Mentre qualche altra struttura importante sarebbe in vendita a Venezia.

Immobiliare dedicato a strutture di alto livello che ha capacità di investimento superiore al miliardo di euro.

È cambiato però l'approccio degli investitori. «Mentre nel 2017 più del 70% delle transazioni erano focalizzate sul segmento value add (acquisto, ristrutturazione e vendita), negli ultimi tre anni questa tipologia di operazioni è calata al 48% del totale degli investimenti a favore della quota "core" (a reddito) che invece è salita», recita il report EY.

Altempo sulla quota importante di acquisizioni value add del recente passato suggerisce che sul mercato potrebbero arrivare strutture riqualificate e riposizionate.

Bisognerebbe comunque aspettare il 2023 per tornare alla normalità. Intanto gli investitori si posizionano e i gestori cercano location dove aprire. Maggiori sono i gruppi più piccoli a essere più dinamici nella ricerca.

INVESTIMENTI

In Sicilia segnali di un primo rilancio nel segmento lusso

Da Villa Igtea a Taormina arrivano in porto alcune grandi riqualificazioni

NINO AMADORÉ
PALERMO

Il conto alla rovescia è cominciato ormai da tempo. Le strutture del turismo di lusso siciliano si preparano a riaprire e guardano alla primavera come data ideale. Pandemie in misse, anti-Covid permettendo, ovviamente. Ed è un gran fermento soprattutto perché si tratta di grandi ritorni con riaperture di hotel storici come i due palermitani (Villa Igtea e il Grand Hotel edes Palermo) o il San Domenico di Taormina. Tutti e tre gli alberghi facevano parte del Gruppo Acqua Marcadi, Francesco Calabrone e ora sono pronti a riaprire i battenti. L'Hotel Villa Igtea è stato acquistato per 35 milioni da Rocco Forte Hotels; è stato ristrutturato ed è pronto a riaprire il primo maggio. Sempre il gruppo Rocco Forte Hotels ha investito a Sciacca, sulla costa meridionale della Sicilia, oltre 20 milioni, frutto di un contratto di sviluppo con Invitalia per il progetto Rocco Forte Villas nel parco del Verdura Resort: prevista la costruzione di 30 ville di lusso la cui inaugurazione è stata annunciata per marzo di quest'anno e sono arrivate nel momento in cui la domanda per questo tipo di strutture è in crescita.

«C'è preparato ad affrontare un mercato che vuole tornare a fare quello che faceva prima del Covid - spiega il general manager del Verdura Resort Giacomo Bittafurano -. Gli arrivi vanno sostenuti da parte di chi vuole capire. Denso che sarà come l'anno scorso con molti che decideranno all'ultimo minuto. È un deciso segno, visto il contesto, è andata bene».

Sempre a Palermo, ma ad aprile (al massimo a maggio), riaprirà il Grand Hotel edes Palermo a tempo acquistato dal Fondo Algebris per 20 milioni. L'albergo, che è stato completamente ristrutturato, è gestito dal Gruppo Corsica proprietario anche del Metropole di Taormina; può contare su 100 suite, 21 appartamenti con formula condotel, la Spa e tre ristoranti. «Siamo fiduciosi» - spiega il direttore Paolo Gobetti - «anche perché il turismo culturale è l'elemento che ha contribuito maggiormente alla crisi economica. Pensiamo che si possa far bene come del resto è avvenuto l'anno scorso». C'è molta attesa per la riapertura del San Domenico di Taormina. Acquisito dal Gruppo Statuto il San Domenico Palace è stato ristrutturato avrà le insegne di Four Seasons: l'hotel conterà 111 camere e suite, un nuovo beach club con ristorante, enlargement e ristorante a stelle e strisce Principe Cesarelli. Per l'apertura si separerà, probabilmente, all'inizio di giugno.

Altro capitolo è quello che riguarda l'investimento in Sicilia del gruppo toscano della famiglia Gotti che ha acquistato l'Excelsior di Palermo e il Des Etrangiers di Siracusa ma anche Villa San Pancrazio a Taormina dove è prevista una nuova struttura (il Basiléon) da 19 camere. La famiglia Gotti, tramite la Luxury Private Properties, ha avviato un investimento di 34 milioni, di cui 14,5 concessi da Invitalia attraverso il Contratto di sviluppo: oltre al nuovo albergo di Taormina, previsti la riqualificazione dell'Hotel Excelsior di Palermo che passa da 4,5 a 5 stelle, oltre alle riqualificazioni di un'ampia area benessere e Spa con piscina e dovrebbe riaprire a giugno, mentre a Siracusa il complesso alberghiero Des Etrangiers sarà rilanzato di categoria per diventare un hotel 5 stelle lusso con 62 camere, centro congressi, Spa e ristorante panoramico

IMPRESE TERRITORIALI - Aziende Eccellenti in qualità e innovazione

Per un'Italia che cresce: aziende e professionisti tra presente e futuro

In questa speciale, presentiamo una rosa di aziende e studi professionali che hanno un unico obiettivo: trasformare i problemi dei propri clienti in soluzioni chiare e vantaggiose. Che sia attraverso l'avanguardia tecnologica o la capacità di sintonizzarsi con il cliente per una consulenza su misura - cucita addosso come una seconda pelle - queste aziende brillano per capacità, conoscenza e preparazione. Una luce che illumina il tessuto imprenditoriale italiano. Per un'Italia che cresce, per un'Italia che non molla.

COSEER - Poggio Torriana (RM)
Servizi su misura e assistenza sul territorio 360 giorni all'anno



Cosser, Massimiliano, Amministratore Unico

Specialista nel settore delle sabbiatriche e granulatrici industriali, Cosser progetta un'ampia gamma di macchinari su misura e fornisce un'assistenza tecnica rapida ed efficiente. I quarant'anni di esperienza sul campo permettono di elaborare soluzioni non standard per ogni esigenza di impianti di lavoro al top delle loro performance. L'azienda si occupa di rinnovare e ricondizionare macchine usate, in base alle esigenze del cliente, e della progettazione ad hoc di impianti nuovi. Non ultima, la fornitura di ricambi delle più prestigiose marche, in pronta consegna. Il servizio al cliente è tutto. Da sempre focalizzata nella ricerca di soluzioni, l'azienda garantisce un prodotto interattivo su territorio entro 24/48 ore per 360 giorni all'anno, evitando fermi macchina e perdite di produttività.

www.coseer.net

EVEREX SRL - Sesto Fiorentino (FI)
I distributori automatici diventano smart



Everex è un'azienda di engineering d'avanguardia tecnologica, in attività dal 1989. Uno dei settori in cui opera è quello delle vendings automatiche, producendo distributori automatici per tabaccherie e farmacie sotto il brand EVX Vending. Il comparto prevede un servizio completo: dalla progettazione - integrata e flessibile - alla commercializzazione e al post vendita; questa struttura ha permesso di sfiorare nel 2020 un fatturato di 21 milioni di euro. L'innovazione, nucleo della filosofia di EVX Vending, ha portato alla digitalizzazione dei distributori tramite features come i pagamenti elettronici, la tele-assistenza e il

Everex. Riparto produzione vending machines

controllo da remoto. Tutta la gamma di vending machines ha ottenuto la conformità all'Infradisa 4.0, dando la possibilità ai propri clienti di usufruire del credito d'imposta pari al 50% dell'investimento, di cui il 36% è cumulabile con il credito d'imposta del 36% di cui il 36% è cumulabile con il credito d'imposta del 36% di cui il 36% è cumulabile con il credito d'imposta del 36%.

www.evrexvending.it

CORDEIRO GUERRA & ASSOCIATI - Firenze e Milano
Intercettare il cambiamento è vincere sul futuro



Cordeiro Guerra & Associati. I professionisti dello studio

Lo studio Cordeiro Guerra & Associati offre un elevato livello di consulenza e assistenza grazie a un qualificato team di professionisti, composto da avvocati e dottori commercialisti. Da poco ha inaugurato la nuova sede di Villa Barti.

Parlano il Prof. Roberto Cordeiro Guerra, docente di diritto tributario e diritto tributario internazionale e il Dllav. Francesco Navarini.

Un traguardo raggiunto ed un obiettivo futuro:
«Milano Finanza ci ha attribuito il Legal Award 2020 Elite come primo studio in Italia per l'assistenza e consulenza in diritto penale tributario. L'obiettivo è di continuare a intercettare il cambiamento: nessuna intelligenza artificiale potrà mai sostituire l'esperienza e la preparazione di un professionista».

Cosa consigliare oggi ad un cliente:
«Prevedere e prevenire il cambiamento. Ad esempio, finché l'Italia ha una delle imposte di donazione più convenienti al mondo, consigliamo di fruirne».

www.cordeiroguerra

FASS - Larciano (PT)
Innovazione e qualità italiana per il mondo del pulito



Scopri 4 azioni brevettate da Fass

Rendere la pulizia quotidiana più facile, veloce ed efficace: questo è l'obiettivo con cui Fass, dal 1968, progetta, produce e distribuisce in tutto il mondo articoli per la pulizia. Con 38.000.000 di pezzi prodotti all'anno, l'azienda detiene una vasta integrazione di gamma e punta sulla customizzazione del prodotto. Dalla grande distribuzione al private label, Fass è la risposta alle esigenze di chi cerca elasticità, flessibilità e qualità italiana. Ogni articolo nasce all'interno dell'azienda, dallo stampaggio della plastica all'assemblaggio finale.

Tra i valori agricoli, innovazione e tanta ricerca sia in tecnologia che design, per lo sviluppo ed il brevetto di nuovi prodotti, sempre più ergonomici e funzionali ed europei abbinabili all'investimento. Negli ultimi anni, Fass offre i propri servizi anche per il settore alimentare, delle costruzioni e del trasporto su strada.

www.fass.it

FINAGROS - Capannori (LU)
Piani finanziari su misura per il settore agricolo



Finagros. Giulio Strana, Amministratore Unico

Da 17 anni a fianco degli operatori del settore agricolo, Finagros è un agente in attività finanziaria che si occupa di proporre i migliori piani finanziari per l'acquisto di beni strumentali, Leasing, credito agrario e credito finalizzato, gli strumenti maggiormente suggeriti. Grazie ad una rete di esperti collaboratori, coadiuvati dall'ufficio centrale, Finagros presta i propri servizi in tutta Italia, incontrando personalmente i clienti per capire a fondo ogni esigenza. L'obiettivo è sia quello di offrire una soluzione finanziaria "cucita su misura", spiegando ogni dettaglio in modo chiaro e semplice, sia quello di illustrare ai pubblici, regionali ed europei abbinabili all'investimento. Negli ultimi anni, Finagros offre i propri servizi anche per il settore alimentare, delle costruzioni e del trasporto su strada.

www.finagros.com

OPEN-BOX - Terranuova Bracciolini (AR)
Nata digitale, innovativa per vocazione



Openbox, agenzia di comunicazione e sviluppo, ha chiuso il 2020 con un aumento del fatturato del 30% e con l'apertura di due nuove sedi, a Milano e Roma, utili a consolidare la presenza in scenari strategici per la propria attività. Un successo garantito dalla capacità di cogliere i cambiamenti determinati dal continuo evolversi degli strumenti, i linguaggi e i canali propri della comunicazione, di scommettere sul valore e le potenzialità delle persone, di puntare su verticalità rilevanti come welfare, social media, performance e influencer marketing.

«Openbox oggi è un team di 34 persone organizzate per essere costantemente al passo con ciò che il digitale può offrire e per rispondere in modo professionale e "tailor».

Openbox. I nuovi uffici della sede di Terranuova Bracciolini (AR)

Openbox, le nuove attività della sede di Terranuova Bracciolini (AR)

Openbox, le nuove attività della sede di Terranuova Bracciolini (AR)

«L'idea» alle necessità di clienti sempre più strutturati - Simone Casati, Founder e CEO di Openbox.

www.open-box.it

SMAE - Firenze
Esperienza e innovazione: il futuro è adesso



SMAE. Una delle postazioni di telecomunicazione

Fondata dalla famiglia Villarini, SMAE è un'azienda alla terza generazione, specializzata nella gestione e manutenzione di infrastrutture per le telecomunicazioni in tutto il territorio italiano. Un'esperienza di oltre 65 anni a fianco di operatori telefonici e reti Wi-Fi e un servizio efficiente, sicuro e trasparente. Le postazioni tecniche, dislocate lungo le dorsali Tirrenica e Adriatica, sono in regola con le normative e dotate di tutte le infrastrutture necessarie: pali, tralicci, box in metallo e in muratura, ma anche fornitura di energia elettrica e alimentazione di riserva con gruppi elettrogeni. Tra le novità, l'implementazione del digitale terrestre e dell'impianto 5G, in fase di sviluppo, tecnologie per una gestione delle postazioni totalmente da remoto, migliorando efficienza e disposizioni ergonomiche.

www.smae.it