

MF

Quotidiano

Data 16-04-2010

Pagina 53

Foglio 1

Cresce l'interesse dei fondi immobiliari per il settore turistico-alberghiero

GRANDI OFFERTE ALLA RECEPTION

Tanti i complessi che saranno posti in vendita nel 2010

DI OSCAR BODINI

«Il settore degli alberghi ha tenuto nel 2009, ma solo per la scarsa offerta. Nel 2010 non sarà così, perché sta per essere collocato sul mercato un maggior numero di immobili, destinato a determinare un aumento di vendite distressed e un'inevitabile contrazione dei prezzi di vendita». Parola di Roberto Galano, executive vice president di Jones Lang La Salle Hotels. Il report rilasciato dalla società americana parla genericamente di «andamento negativo» dei volumi transati.

Un eufemismo, perché in Europa, Medio Oriente e Nord Africa, a fronte di un controvalore di scambi di poco superiore a tre miliardi di euro, la flessione è stata addirittura del 61% anno su anno e rasenta l'85% rispetto al picco di mercato di 21,4 miliardi registrato nel 2007. I prezzi hanno quindi tenuto, ma solo perché l'offerta si è rarefatta ed è rimasta al di sotto della domanda, anch'essa segnalata in forte contrazione. Risultato: i pochi asset arrivati sul mercato sono stati oggetti di aste al rialzo, con il caso eclatante dell'Hotel Stafford. Il lussuoso albergo di St. James Street se lo è aggiudicato la

catena Kempinski, per la bellezza di 86,8 milioni di euro. Quasi 830 mila euro a camera. Eppure, se si concretizzerà lo scenario previsto da Jones Lang LaSalle, per i veicoli immobiliari specializzati nella ricettività si potrebbero presentare interessanti opportunità di operazioni a prezzi da saldo. Ecco perché negli ultimi anni in termini di diversificazione degli asset i gestori italiani hanno mostrato crescente interesse per il settore alberghiero. Secondo l'ultimo rapporto semestrale di Assogestioni sui fondi immobiliari, per esempio, assieme al settore commerciale, il comparto turistico ricettivo è l'unico ad aver incrementato progressivamente la percentuale d'esposizione in portafoglio negli ultimi anni.

Per quanto riguarda i fondi retail, si è infatti passati da un controvalore di 1,3 miliardi di euro su un totale di 29,5 miliardi nel primo semestre 2008 (il 4,5%) a 1,8 miliardi, vale a dire il 5,1%, di un controvalore totale degli asset di poco superiore ai 34,4 miliardi alla fine dell'ultimo esercizio. Tra i fondi sottoscrivibili dalla clientela retail spiccano Delta Immobiliare (di Fimit) e Puglia I e Puglia II di Sorgente sgr, mentre l'offerta dei veicoli riservati è decisamente più robusta. Natural-

mente, se anche si concretizzasse buone opportunità d'acquisto, rimane qualche perplessità sulla redditività che questi immobili sono in grado di generare quando il ciclo economico i contrae. Come dimostrano per esempio le ingenti perdite che in Europa ha incamerato la catena Intercontinental: gran parte dei suoi hotel sono apportati in Msref VI, uno dei numerosi fondi immobiliari gestiti da Morgan Stanley. Secondo il *Wall Street Journal*, la società americana avrebbe già avvertito i sottoscrittori che il fondo, un top gun da 8,8 miliardi di dollari di capitalizzazione, potrebbe lasciare sul terreno i due terzi del suo valore. Come ha sottolineato l'ultima indagine di **Turismo Re-Antoitalia**, un modello di business piuttosto innovativo su cui i fondi potrebbero lavorare nei prossimi anni per risollevarne i margini di profitto potrebbe essere quello del mixed use, cioè dell'hotel realizzato in alcuni piani di edifici adibiti anche a funzioni residenziali e terziarie. (riproduzione riservata)