

L'alberghiero ritrova la serenità crescono clienti ed investimenti

La ripresa delle presenze durante il Natale ha rappresentato la prima svolta per il settore. Bene anche i nuovi impegni: il business dovrebbe attestarsi a quota 8,3 miliardi (+18%)

LUIGI DELL'OLIO

Milano

La ripresa delle presenze durante le feste natalizie; l'ottimismo degli analisti alla luce dell'abbondante liquidità sui mercati; i movimenti di grandi investitori del settore. Tre indizi che non fanno una prova, ma aiutano a riportare serenità nel mercato dell'immobiliare alberghiero, duramente colpito dalla crisi internazionale. Aprendo nuove prospettive anche per le catene italiane in cerca di compratori dopo i debiti accumulati negli anni passati.

Nel suo ultimo Hotel Investment Outlook, Jones Lang LaSalle Hotels vede un 2011 positivo: il giro d'affari degli investimenti alberghieri quest'anno dovrebbe attestarsi a quota 8,3 miliardi di euro, con una crescita del 18% rispetto ai 7 miliardi registrati nel 2010. Ma se un rimbalzo era atteso, la sorpresa arriva dai paesi considerati potenzialmente più promettenti dagli analisti: si tratta, infatti, di Gran Bretagna e Irlanda, che dovrebbero tornare a beneficiare del ricorso a operazioni con ampio uso della leva finanziaria. Protagoniste della ripresa sono in primis le banche, in due direzioni:

da una parte la necessità di ricapitalizzazione imposta dalle normative internazionali le spingerà a disfarsi degli immobili in portafoglio per concentrarsi sul proprio core business; dall'altra, la difficoltà a recuperare i propri crediti verso alcuni investitori le obbligherà a rifinanziarli approntando condizioni più sostenibili.

Molti hotel finiranno però sul mercato con quotazioni ridotte rispetto al passato

«Nei prossimi mesi un numero crescente di alberghi avrà difficoltà a ottenere un rifinanziamento sugli stessi livelli attuali e quindi finirà sul mercato — è la stima di Roberto Galano, executive vice president di Jones Lang LaSalle Hotels Italia — Banche e istituzioni finanziarie che stanno provando a risanare i propri bilanci saranno i venditori più motivati». Non tutto quello che andrà sul mercato, però, sarà di primaria qualità, così si stimano quotazioni a sconto rispetto al passato, anche recente. Una situazione che dovrebbe favorire la ripresa delle transazioni, con gli investitori che hanno liquidità pronti a fare sforzi in previsione di una consistente rivalutazione degli asset negli anni a venire.

Questo scenario dovrebbe tro-

vare conferma anche in Italia, sbloccando alcune delle partite da tempo aperte. «Il ritorno della liquidità e della voglia di investire è un toccasana per il nostro mercato», riflette Piergiorgio Mangialardi, direttore di Antoitavia Hospitality, società specializzata in operazioni di sviluppo relative a strutture turistico-ricettive. «Molte delle catene della Penisola sono in difficoltà dal punto di vista dei conti e cercano da tempo un compratore», aggiunge. Il problema nasce con «la massiccia campagna di acquisizioni effettuata tra il 2000 e il 2006, su valori particolarmente elevati e con un ampio ricorso al debito — spiega Mangialardi — La situazione è deflagrata con lo scoppio della crisi immobiliare, che ha rivelato l'esagerazione di quelle valutazioni».

Così oggi alcuni gruppi si trovano in una situazione paradossale:

continuano ad accumulare perdite nonostante la ripresa del mercato. Infatti, secondo le rilevazioni dell'Istat, nel periodo compreso fra Natale e l'Epifania (dal 23 dicembre 2010 al 6 gennaio 2011) gli

alberghi italiani hanno registrato un incremento degli arrivi nella misura dell'8,7% rispetto a un anno fa e del 6,5% sul fronte delle giornate di presenza. Il merito è stato soprattutto del mercato in-

terno, con i clienti italiani cresciuti del 9,2% quanto ad arrivi e del 7,7% sul versante delle presenze. «La situazione dovrebbe migliorare ulteriormente nei mesi a venire — stima Mangialardi — anche perché le tensioni in Nord-Africa e in Medio Oriente spingeranno il turismo congressuale a concentrarsi sul territorio nazionale. Tuttavia, per le catene con una forte esposizione debitoria tutto ciò non basta, considerato che continueranno a pagare tassi debitori più elevati rispetto alla redditività».

Verosimilmente i cavalieri bianchi verranno dall'estero, dove si registra la discesa in campo di grandi investitori. Come dimostra la mossa di Rosalia Mera, la donna più ricca di Spagna, tra i fondatori del colosso Inditex (Zara), che ha deciso di investire 350 milioni di euro, insieme ad altri imprenditori spagnoli, nella costruzione di un hotel di lusso a Londra, nel quartiere di Knightsbridge, a due passi da Hyde Park.

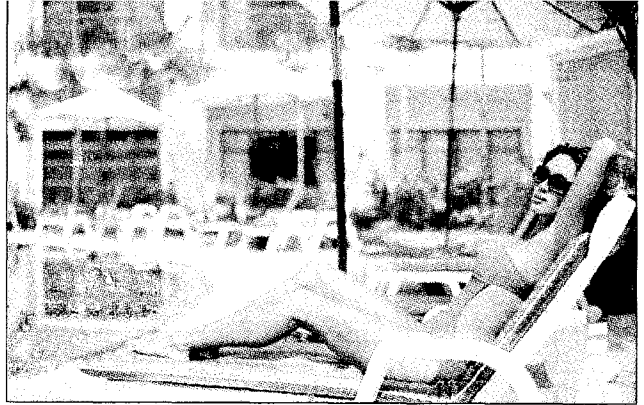
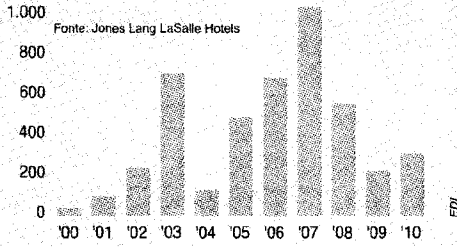
© RIPRODUZIONE RISERVATA

AFFARI & FINANZA

Ecco come si presenta il mercato degli hotel in Italia. La tabella si riferisce al decennio 2000-2010

Il mercato degli alberghi in Italia

Totale transazioni, in milioni di euro



www.ecostampa.it

L'alberghiero ritrova la serenità
crescono clienti ed investimenti

Non farti spaventare come un pollio...

TASSI DA 4,00% FISSO

TASSI DA 2,18% VARIABILE

...Scegli il mutuo con MutuoOnline!

www.mutuoonline.it