Un mercato in evoluzione

Pubblicato il: 21/02/2008

Dal 2003 ad oggi il numero di transazioni di alberghi in Italia è triplicato. Le nuove strutture alberghiere in fase di sviluppo, progettazione o ristrutturazione per le quali si prevede l'apertura entro il prossimo anno sono oltre 400 (pari a circa l'1,2% dell'intero patrimonio di hotel presenti in Italia, calcolato in unità). Un confronto: negli Stati Uniti d'America si prevedono per il 2008 e 2009 circa mille nuove aperture di hotel per ogni anno. Ma gli USA hanno una superficie e una popolazione superiore di oltre 5 volte rispetto all'Italia! Diversi fondi immobiliari europei, soprattutto con capitali tedeschi ed inglesi, stanno acquisendo proprietà immobiliari turistiche in Italia. I tassi di rendimento delle strutture alberghiere rivolte ad una clientela business, sono nell'ordine del 6,0-6,5 ma a volte anche del 7% e assicurano un rendimento interessante per gli investitori. A questo si aggiunge che anche le strutture alberghiere per la clientela leisure (al mare, in montagna o in campagna) riescono a garantire canoni di locazione elevati e quasi in linea con gli alberghi di città. Al rendimento si aggiunge l'incremento del valore dell'immobile che negli scorsi 10 anni è aumentato in media del 5% per anno. Si sta assistendo ad una vera e propria corsa allo sviluppo di hotel in Italia. Ad investire sono sia gli operatori professionali del settore che soggetti finanziari.

Tra le catene alberghiere più attive si segnalano le spagnole NH, AC e Melia.
In questa corsa all'albergo in Italia sono presenti, tra gli altri, e diversi soggetti: i developer interessati al trading, le banche e le assicurazioni, i gruppi industriali. Alcune rilevanti operazioni alberghiere hanno portato all'onore delle cronache valori di realizzo di sicuro interesse spingendo verso l'alto le quotazioni di molte properties e hanno di conseguenza incentivato nuovi entranti ad operare nel settore. Bisogna aggiungere che i clienti degli hotel italiani stanno effettivamente aumentando visto che negli scorsi due anni il revPar (revenues per available room) delle principali destination è cresciuto stabilmente.

I rischi di un mercato come quello alberghiero in Italia sono tre:
1. le problematiche legali e sopratutto quelle amministrative nei rapporti con gli Enti territoriali;
2. le dimensioni dei progetti spesso non in linea con il mercato;
3. i modelli di interrelazione tra proprietà e società di gestione.

Da un punto di vista legale l'acquisto può essere realizzato attraverso:
1. uno "share deal", acquistando le azioni o le quote della società proprietaria dell'immobile;
2. un "asset deal", acquistando direttamente la proprietà dell'immobile. I rischi e i vantaggi, anche fiscali, dell'una o dell'altra alternativa devono essere valutati attentamente.
Per quanto riguarda il rapporto con il gestore si osserva che in Italia sono diffusi sia contratti di locazione che contratti di management con un corrispettivo variabile in base al risultato del gestore. In altri termini: c'è possibilità di investimento anche per quei fondi disposti ad investire soltanto in presenza di un contratto di locazione con corrispettivo indicizzato e non legato ai risultati della gestione.
di Piergiorgio Mangialardi