

Il turismo punta sui servizi e sui centri benessere

Molte strutture vengono riconvertite mentre quelle nuove tentano di attirare i flussi turistici al di là dei consueti picchi stagionali

LUIGI DELL'OLIO

Milano

Hotel riconvertiti in centri benessere e nuove strutture ricettive capaci di attirare turisti anche al di fuori dei picchi stagionali. Il mercato immobiliare legato al turismo prova a tirarsi fuori da una difficile situazione, stretto com'è tra il peso della crescente concorrenza internazionale e la crisi economica.

Secondo uno studio condotto da Nomisma e Fiaip (Federazione italiani agenti immobiliari professionali), su un totale di 31,2 milioni di case private presenti in Italia, oltre tre milioni sono abitazioni vacanze e la metà di queste è ubicata in località a vocazione turistica. Fino al 2007 questo comparto è cresciuto in linea con l'andamento generale del *real estate*, mentre negli ultimi due anni ha sostanzialmente tenuto, facendo quindi meglio della media di mercato.

La situazione è più difficile in un altro comparto cruciale dell'immobiliare turistico, vale a dire le strutture per l'ospitalità (come alberghi, agriturismo e *bed & breakfast*). Una ricerca condotta da Jons Lang LaSalle Hotel definisce il 2009 l'anno peggiore degli ultimi cinque per numero di transazioni. «I problemi na-

scono dal fatto che le acquisizioni degli anni scorsi sono state fatte su livelli non più attuali — commenta Gianfranco Mossetto, presidente di Est Capital — Così, chi si è indebitato, oggi ha un potere contrattuale molto limitato rispetto ai potenziali compratori». Alcuni istituti di credito stanno aprendo le porte alle rinegoziazioni per evitare una pioggia di *default*, ma questo per

Mossetto «cambia le regole del mercato, a danno degli operatori sani».

La situazione rischia di peggiorare ulteriormente se verrà introdotta la tassa di soggiorno (fino a 10 euro per ciascun ospite degli alberghi) prospettata per Roma: «Una misura che impatterebbe sugli albergatori, visto che nelle attuali condizioni economiche non ci sono spazi per caricare il prezzo sui clienti», commenta Elena David, presidente di Confindustria-Aica, che chiede una maggiore collaborazione al mondo bancario: «Una via di uscita potrebbe arrivare da una compartecipazione delle banche nelle strutture ricettive: potrebbero trasformare una parte dei crediti vantati verso gli operatori del settore in *equity*, con la prospettiva poi di rivendere la quota quando le condizioni di mercato torneranno stabili».

Uno studio di **Antoitalia** lascia, comunque, qualche spiraglio per l'anno in corso che dovrebbe essere all'insegna della stabilità, con

investimenti concentrati prevalentemente su tre filoni: design innovativo, creazione di centri benessere per trasformare gli alberghi in centri *wellness* o *spa*, un'impostazione *low cost* per conquistare la fascia di clientela più attenta al prezzo.

A sostenere la ripresa ci prova anche la mano pubblica. Italia Turismo (società controllata da Invitalia) a fine maggio ha inaugurato un villaggio turistico a Sibari (Cosenza), concesso in gestione a Blu Serena e sta completando strutture simili a Sciacca (Agrigento) e Simeri (Catanzaro).

«L'obiettivo è superare l'attuale stallo del mercato incrementando l'attrattiva turistica fuori dai picchi stagionali e nei confronti dei turisti internazionali, in modo da sostenere non solo il comparto ricettivo, ma tutto l'indotto locale», spiega il presidente Roberto Spingardi. Italia Turismo punta soprattutto a cavalcare la domanda di turismo golfistico: «Tra l'autunno e la primavera, dal Nord Europa si muovono 14 milioni di persone verso mete continentali con clima più temperato — aggiunge Spingardi — Paesi come Spagna e Portogallo sono state più veloci nell'intercettare i golfisti ma contiamo di recuperare terreno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le case nelle località di vacanza hanno tenuto meglio i prezzi

L'introduzione della tassa di soggiorno rischia di peggiorare la situazione

