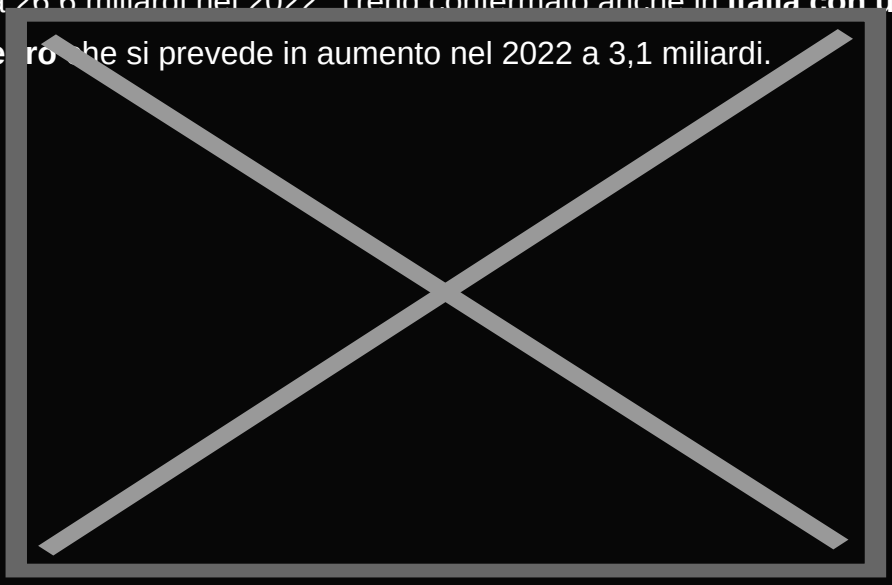
Hospitality Forum: investimenti alberghieri in crescita anche nel 2022

img-20220707-wa0003-04b0b82f

Nonostante i venti di guerra e di crisi economica, gli investimenti immobiliari alberghieri a livello mondiale sono più che raddoppiati negli ultimi dodici mesi rispetto al 2020, sfiorando quota settanta miliardi di euro.

Sono questi alcuni dei dati contenuti nel **Rapporto 2022 sul mercato immobiliare alberghiero**, presentato oggi a Milano nel corso di Hospitality Forum 2022, organizzato da Castello SGR (uno dei più importanti investitori in questo segmento) e Scenari Immobiliari. In particolare, in Europa il mercato immobiliare alberghiero ha chiuso il 2021 con un fatturato di 21,2 miliardi di euro e si prevede un rialzo a 26,6 miliardi nel 2022. Trend confermato anche in **Italia con un fatturato 2021 di 2,5 miliardi di euro** che si prevede in aumento nel 2022 a 3,1 miliardi.

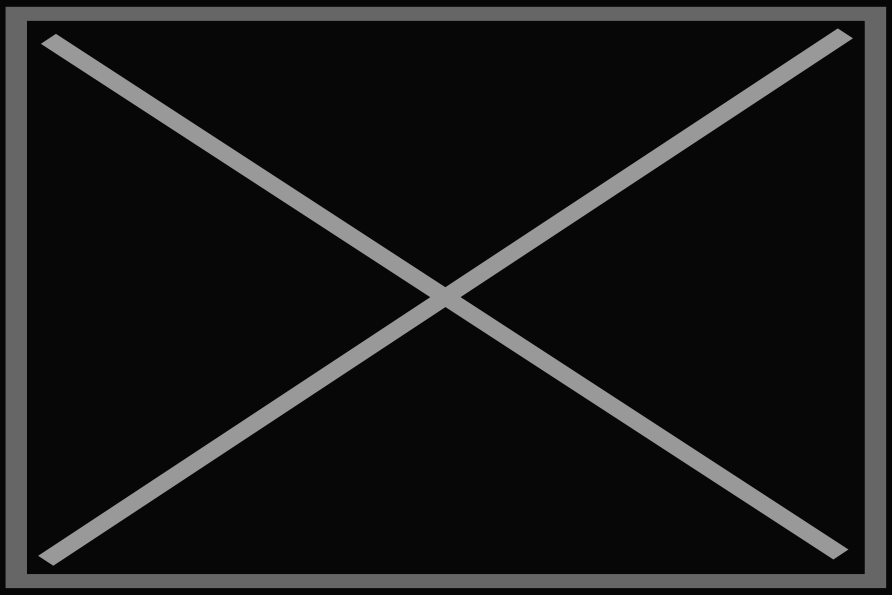


La domanda del 'nuovo viaggiatore'

“*Dopo un 2021 in cui si è intravisto un percorso di ripresa* – afferma **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari – *gli obiettivi di flessibilità e versatilità saranno il driver del 2022 e del prossimo biennio perché rispondenti alla domanda del ‘nuovo viaggiatore’: lavoratore non organizzato, turista frequente, escursionista destagionalizzato. Un diffuso aumento dei pernottamenti, tassi di occupazione da record per alcuni periodi dell’anno, lo* ***sviluppo del segmento ‘bleisure’****, della concomitanza di viaggi di lavoro e piacere, il moltiplicarsi di occasioni di vacanza breve per recuperare parte del tempo perso sono elementi che portano ottimismo. Restano, tuttavia, alcuni elementi che potrebbero avere un impatto negativo sul comparto, come eventuali nuove ondate di contagi, incremento dell’inflazione, costo dell’energia e aumento dei prezzi dei soggiorni, carenza di manodopera, lentezza nella ripartenza del turismo delle fiere e dei meeting*”.
“*L’andamento del mercato turistico e alberghiero in Europa e in Italia evidenzia una grande vitalità* – dichiara **Giampiero Schiavo**, amministratore delegato di Castello SGR - *Il maggiore impegno di tutti i player del mercato andrà riposto nel rafforzamento ulteriore della destagionalizzazione e nel rendere attrattive - anche grazie a un miglioramento dei servizi e delle infrastrutture - non solo le grandi città e i luoghi più iconici ma tutte le regioni italiane affinché si instauri un circolo virtuoso*”.

Il confronto tra Europa e Italia

In Europa gli investimenti hanno interessato, nel corso del 2021, strutture ricettive per un valore immobiliare complessivo di 16,8 miliardi di euro. Le principali transazioni hanno riguardato immobili di differente livello, da due a cinque stelle lusso, con una quota di maggioranza rappresentata dagli hotel quattro stelle. In Italia le transazioni rilevate nel 2021 e nei primi mesi del 2022 confermano l’ **interesse degli investitori, anche stranieri, per ambiti localizzativi d’eccellenza e spesso iconici** . Le operazioni hanno riguardato circa 76 strutture ricettive a tre, quattro e cinque stelle, per un totale complessivo di oltre 11.400 camere. Per l’anno in corso le aspettative sono positive, il **fatturato immobiliare europeo chiuderà il 2022 con un incremento di poco inferiore al trenta per cento**, quello nazionale con una crescita comparabile. La complessa situazione macroeconomica induce, tuttavia, a maggiore cautela nelle previsioni di sviluppo future. Bisognerà attendere i primi mesi del 2024 perché i volumi si stabilizzino sui livelli più elevati raggiunti in passato.



Cosa succederà nel 2022

In Europa i fatturati prodotti dall’industria turistica europea, e in particolare da quella alberghiera, sono dipesi dalla domanda interna che ha sostenuto il settore non solo delle location primarie per le vacanze ma anche di quelle secondarie, considerando parimenti offerta alberghiera e extra alberghiera. L’aspettativa generalizzata di un calo dei prezzi, anche per il patrimonio immobiliare di buona qualità, è stata al momento disattesa e oggi il **divario fra la pressione degli investitori opportunistici e il valore del patrimonio è ancora ampio**, con una parte dei mercati dell’Europa centrale caratterizzati da scarsa dinamicità derivante dalle resistenze manifestate nei confronti delle nuove richieste della domanda.

Nel 2021 in Italia il mercato immobiliare alberghiero ha condiviso con il settore logistico i gradini più alti del podio per gli incrementi degli investimenti, grazie a un fatturato aumentato di oltre il 65 per cento rispetto al 2020. La variazione, che appare più marcata perché si confronta con dodici mesi di importanti difficoltà, riavvicina le performance del comparto al 2019 durante il quale sono stati raggiunti i maggiori livelli di investimento. **Per il 2022 si attende una crescita del fatturato significativa**, pari al 25 per cento, che porterà l’indicatore ad allinearsi al 2018 mentre per superare i risultati del 2019 sarà invece necessario attendere il 2024.