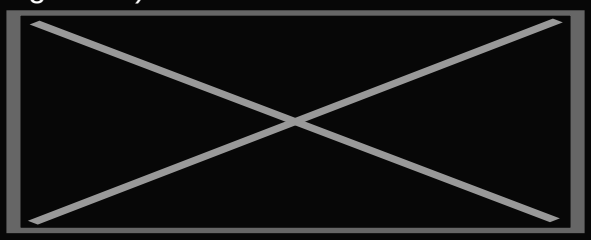
Crescono gli investimenti nel mercato immobiliare alberghiero

shutterstock-2453086765-a90bcc98

All’interno di un contesto globale caratterizzato da tensioni di natura geopolitica, aumenti dei tassi di interesse e una conseguente adozione di strategie allocative cautelative con una diffusa compressione dei volumi di investimento immobiliare a livello mondiale, **il settore alberghiero ha mostrato una ottima capacità di adattamento**. Nel corso del 2023 le circa 1.400 operazioni registrate a livello mondiale sul mercato immobiliare alberghiero, hanno portato gli investimenti sul comparto a superare i 47 miliardi di euro, un buon risultato se paragonato alle altre asset class, nonostante il calo del 35 per cento rispetto ai quasi 72 miliardi del 2022, non solo a causa dal valore medio delle transazioni (inferiore ai 35 milioni di euro e poche compravendite di portafogli) ma per motivi collegati al credito, alla complessa congiuntura finanziaria, politica ed economica globale.
In Europa, dove la domanda alberghiera del 2023 ha consolidato i trend di crescita del biennio precedente, il mercato immobiliare è risultato eterogeneo dal punto di vista localizzativo, con investimenti prossimi a 16 miliardi di euro (più 8,5 per cento circa rispetto ai quasi 15 del 2022), e una stima al rialzo anche nel 2024, grazie alla riduzione dei costi di finanziamento e al conseguente miglioramento della sostenibilità economica e finanziaria del debito. **In Italia gli investimenti nel comparto alberghiero hanno toccato quota 1,4 miliardi di euro nel 2023** (in calo rispetto agli 1,7 del 2022), mostrando una buona dinamicità, con un discreto numero di transazioni nella prima parte dell’anno e un numero elevato di camere coinvolte negli scambi. Sono questi alcuni dei dati che emergono dal Rapporto 2024 sul mercato immobiliare alberghiero, presentato nel corso di **Hospitality Forum 2024**, organizzato oggi a Milano da Castello SGR (uno dei più importanti investitori in questo segmento) e Scenari Immobiliari.



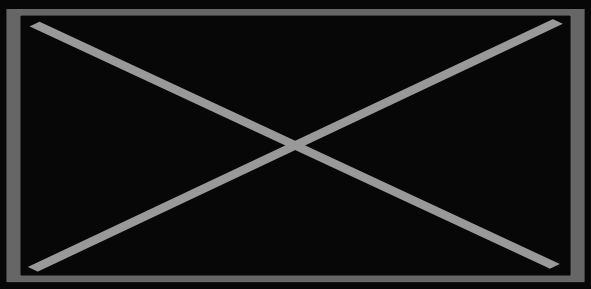
"Nel 2023 – afferma **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari – *la domanda alberghiera in Europa ha confermato e consolidato i trend di crescita che hanno caratterizzato il*

biennio precedente e che hanno permesso di superare di circa il 5 per cento il numero di presenze raggiunto nel 2019. Il progressivo ritorno degli investitori internazionali, asiatici e mediorientali, ha sostenuto i flussi di investimento insieme a importanti attività che hanno coinvolto portafogli immobiliari e rappresentato più del 30 per cento del volume complessivo. I 16 miliardi di euro di investimenti in Europa sono stati trainati dalla crescita dei principali indicatori di mercato, dalla volontà di rifinanziamento dei portafogli immobiliari e di impiego dei capitali da parte degli operatori del settore e da un ultimo trimestre migliore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con una concentrazione delle allocazioni durante la seconda metà dell'anno. In Italia il 2023 ha rafforzato la crescita di interesse degli investitori nei confronti degli asset e delle location in grado di attirare flussi di domanda alla ricerca di un'offerta resort, arrivati a rappresentare più del quaranta per cento del volume complessivo. Le previsioni per il settore alberghiero italiano rimangono ottimistiche, con un incremento dell'offerta contenuto dal punto di vista quantitativo ma importante per quanto riguarda la qualità delle nuove strutture e riaperture, con ricadute positive sul comparto immobiliare".

"In un contesto globale ricco di incognite, il mercato immobiliare alberghiero fa registrare, in termini di investimenti, un risultato migliore delle altre asset class", commenta **Giampiero Schiavo**, Amministratore Delegato di Castello Sgr. *"Questo dato, insieme alle stime al rialzo per il fatturato europeo nel 2024, conferma l'interesse degli investitori per un comparto che, in Italia, beneficia di ottime prospettive di crescita grazie alla forte domanda da parte dei turisti di tutto il mondo. A livello di strutture, però, occorre una profonda innovazione del patrimonio immobiliare, a partire dagli hotel per la clientela di fascia più alta, particolarmente richiesti in uno dei Paesi che vanta più destinazioni di alta gamma in Europa".*

Sulla base degli andamenti turistici del 2022, l'Unwto prevedeva per il 2023 che gli stessi avrebbero potuto raggiungere livelli ricompresi tra l'ottanta e il 95 per cento degli arrivi pre-pandemici, tale previsione è stata confermata. Di fatto i flussi nel il 2023 sono stati inferiori di 11 punti percentuali rispetto al 2019 nonostante un incremento, rispetto al 2022, di trentatré punti percentuali, pari a oltre 318 milioni di arrivi, attestandosi così a quota 1,3 miliardi di arrivi internazionali totali. Una crescita sostenuta anche quest'anno da una forte domanda inespressa, dall'aumento delle connessioni aeree, soprattutto con il continente asiatico, e da un mercato internazionale in ripresa, favorito da una riduzione dei costi e da un'inflazione in netto calo. Analizzando nello specifico gli andamenti, il secondo semestre del 2023 ha registrato performance migliori rispetto al precedente, coprendo il 56 per cento del totale degli arrivi internazionali, e recuperando il 92 per cento degli arrivi del 2019 del medesimo periodo, contro l'85 per cento del primo semestre. Il primo trimestre del 2023 per il turismo internazionale è stato contraddistinto da buoni ritmi di ripresa, anche se inferiore ai trimestri successivi se paragonati agli stessi periodi del 2019, e una forte crescita che porta la quota di arrivi internazionali a toccare i circa 234 milioni. Il segmento ha continuato a mostrare ottimi risultati di ripresa anche nel trimestre successivo, con arrivi che hanno ridotto il gap con il 2019 a dodici punti percentuali, e con

crescite di oltre il 35 per cento sui i valori registrati nello stesso periodo del 2022, portandosi a un monte totale di 324 milioni di arrivi internazionali, miglior risultato dopo il semestre successivo.



In Europa il mercato immobiliare alberghiero è rimasto sostanzialmente stabile, chiudendo il 2023 con un fatturato di 19,5 miliardi di euro (20,5 nel 2022) bloccato dall'aumento dei costi e dalle crescenti preoccupazioni geopolitiche: per l'anno in corso si prevede un valore di 25, con un aumento di quasi il 30 per cento sul 2023.

Anche l'Italia ha registrato una contrazione del fatturato immobiliare del comparto alberghiero, passato dai 3,5 miliardi di euro del 2022 ai tre miliardi di euro del 2023, con un calo del 14 per cento circa.

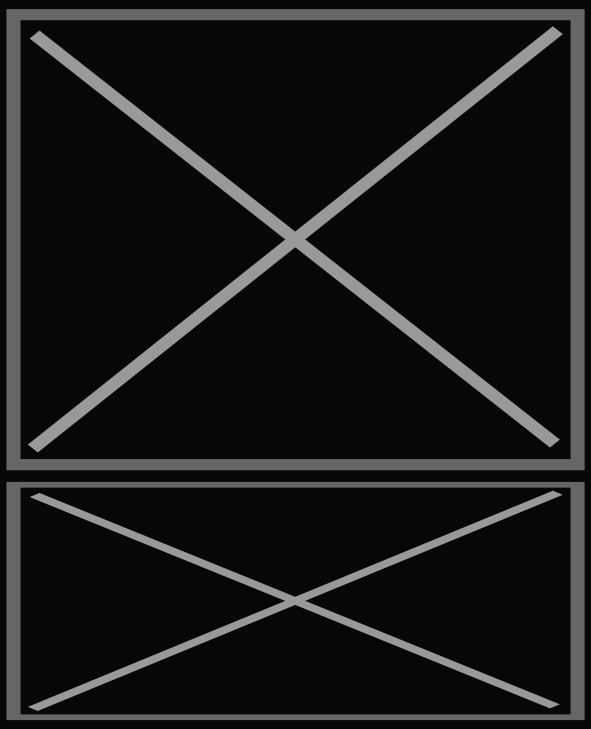
Tuttavia, le performance mostrate da investimenti e fatturato immobiliare nel 2023, possono essere considerate positive se analizzate nel contesto geopolitico, economico e sociale all'interno del quale sono maturate, nonostante allontanino il comparto alberghiero italiano dai livelli raggiunti nel 2019 (3,4 miliardi di euro di capitali allocati e 3,5 miliardi di euro di fatturato). Le allocazioni, nel corso degli ultimi diciotto mesi (gennaio 2023- giugno 2024) hanno interessato poco meno di 75 strutture ricettive, di cui quasi il venti per cento cinque stelle, più del quaranta per cento quattro stelle e poco più di un terzo tre stelle. Solo nel corso del 2023 gli investimenti hanno interessato più di 5.800 camere.

A livello nazionale il tasso di occupazione delle camere è risultato ancora in crescita e superiore al sessanta per cento, superando finalmente le performance registrate nel 2019, e con molte delle principali città della Penisola sopra il settanta per cento e con alcune di queste (Como, Pesaro, Pescara, Rimini, Roma) ben al di sopra dell'ottanta per cento.

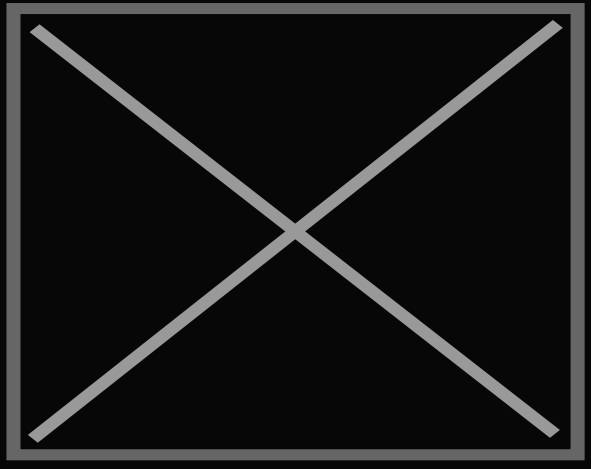
Nel 2023 il volume di operazioni svolte da investitori nazionali, come poche volte successo in passato, hanno superato quello riconducibile a investitori internazionali provenienti in prevalenza da Francia e Regno Unito e per circa un quarto da Paesi extra-europei. I profili dei principali investitori del mercato alberghiero italiano sono quelli dei family office, degli operatori alberghieri e dei private equity, i primi due rappresentano la componente maggioritaria degli attori nazionali.

Il 2024 si stima possa rappresentare un nuovo anno record con più di 140 milioni di arrivi, poco più di 475 milioni di presenze, e una spesa turistica superiore ai 145 miliardi di euro. Per il 2024 si attende una significativa crescita del fatturato, pari al 13,5 per cento circa, che porterà l'indicatore a riallinearsi con i risultati del 2022 e soprattutto a eguagliare le performance del 2019, anno record per il comparto alberghiero in Italia. Dal lato degli investimenti i primi mesi di quest'anno fanno intravedere concrete possibilità di crescita sia su scala nazionale che europea.

Nonostante la maggiore dinamicità mostrata dal comparto extraalberghiero, nel corso del 2023 il comparto ricettivo italiano ha mostrato una inversione del trend di crescita mostrato nel 2022 riducendosi dello 0,7 % e scendendo sotto quota 32.200 strutture. Nel 2023 i posti letto, riferiti a catene del lusso, pensioni marine, appartamenti in città d’arte, rifugi alpini e qualsiasi altra tipologia di offerta ricettiva ufficialmente normata a livello nazionale, si sono stabilizzati poco sopra i 5,2 milioni unità.



Gli aparthotel, insieme a hotel, resort, strutture boutique e tutti i complessi ricettivi complementari, stanno apportando all’interno della rete infrastrutturale del settore alberghiero italiano cambiamenti, sviluppi e nascite di tendenze in grado di rispondere a necessità accidentali correlate a tempo, reddito, libertà di movimento e nuove motivazioni. Lo stock europeo di serviced apartments attualmente ha superato le 230 mila unità (più 15 per cento rispetto al 2020) con una distribuzione disomogenea nei diversi mercati del Continente, con Italia e Spagna accomunate da elevate potenzialità di espansione sia per operatori noti che per nuovi attori. In Italia meno del dieci per cento degli aparthotel risulta essere gestito da operatori specializzati e formato da un numero medio di 80 unità abitative, inferiore rispetto al 15 per cento e ai 120 alloggi europei. Le future aperture programmate in Italia entro la fine del 2025 genereranno un incremento dell’offerta superiore all’ottanta per cento.



Il settore alberghiero ha vissuto una trasformazione profonda, influenzata da una molteplicità di fattori economici, tecnologici e culturali. Uno degli aspetti più significativi di questa evoluzione è stato l’integrazione e la crescita del settore della ristorazione all’interno delle strutture. La ristorazione è un servizio che, se ben gestito, permette l’incremento del fatturato, la riconoscibilità della struttura e l’allargamento dell’offerta, l’aumento del valore e l’evoluzione in spazio a uso pubblico e destinazione dei viaggiatori. Nelle buone pratiche, a livello nazionale, la ristorazione contribuisce per oltre il 28 per cento alla composizione del fatturato totale degli alberghi, tanto da stimare il contributo specifico del segmento food & beverage in 3,5 miliardi di euro. Inoltre, un ristorante di alto livello contribuire indirettamente a un aumento del valore immobiliare fino al 20 per cento per le strutture che ospitano ristoranti stellati (oltre ai servizi complementari), dimostrando come la qualità dell’offerta di ristorazione rappresenti ormai un potente driver di valore per il settore alberghiero.