

Nel 2002 si è dimezzato il valore delle transazioni - Nel nostro Paese in campo soltanto la Una Hotels

Per gli alberghi acquisti in picchiata

Mancano all'appello le cessioni degli immobili Ciga

LONDRA ■ Il 2002 ha segnato un vero e proprio crollo nella compravendita di alberghi, con 34 operazioni di livello internazionale censite dalla Hvs International di Londra rispetto alle 80 dell'anno precedente. In Italia sono state solo due le operazioni meritevoli di una citazione ed entrambe fanno capo alla Una Hotels di Firenze: si tratta dell'acquisto del Palace di Napoli e del Central Palace in Sicilia, entrambi per circa 24 milioni di euro. In totale, il valore aggregato delle operazioni è piombato da oltre 3 miliardi di euro nel 2001 a circa 1,3 miliardi l'anno scorso.

Sono mancate all'appello, tra le altre, le grandi operazioni annunciate dalla Starwood sul mercato italiano, ovvero la cessione degli immobili che fanno capo alla Ciga. Ma il rapporto Hvs non ha fatto in tempo a registrare un business di sicuro interesse per i grandi investitori, ovvero la cessione dell'immobile — avvenuta proprio a fine 2002 — ma forse perfezionata a inizio 2003 — che ospita il Four Seasons a Milano: il fondo immobiliare Walton Real Estate lo ha venduto per una cifra rimasta ancora segreta al fondo irlandese Quinlan e alla Anglo-Irish Bank.

Tornando alla panoramica europea, l'anno scorso il peso degli operatori immobiliari è aumentato notevolmente, fino al 58% del mercato, mentre si è drasticamente ridotta l'importanza delle società alberghiere, che dal 65% del mercato nel 2000 sono calate al 25% nel 2001 e poi ancora al 9% l'anno scorso.

In Italia restano prudenti gli investitori finanziari

MILANO ■ Gli immobili turistici stanno lentamente entrando nel portafoglio degli investitori finanziari italiani? Qualche piccolo segnale c'è, ma è ancora poca cosa, e del resto non sono pochi gli operatori che manifestano il loro scetticismo. Da parte del mondo bancario, molti stanno scaldando i motori, ma per adesso le operazioni portate a termine si contano sulla punta delle dita.

Nextra Investment Management, ad esempio, che fa capo a Banca Intesa — secondo un'inchiesta di Ttg Italia, pubblicazione specializzata in turismo — a fine 2002 ha acquistato per 26 milioni di euro il villaggio Valtur di Santo Stefano in Sardegna. Mentre Deutsche Bank Fondimmobiliari Sgr ha recentemente investito nell'hotel San Basilio di Roma, in affitto al gruppo Boscolo.

I rendimenti in questo settore oscillano su percentuali comprese tra il 7,5 e il 9 per cento.

Ma c'è chi — come i responsabili di Unicredit Fondi Immobiliari — preferisce gettare acqua sul fuoco per un investimento che non genera un forte capital gain, dato che è soggetto a un'attività stagionale che per giunta risente della eventuale presenza di crisi internazionali. Si tratterebbe, quindi — sempre secondo i manager di Unicredit — di investimenti per gli addetti ai lavori o per chi ha comportamenti speculativi, come la lottizzazione di un'area.

Non ha interesse al settore la Bnl, che preferisce concentrarsi sul direzionale, così come la Beni Stabili Gestioni — dopo aver ceduto alla siciliana Aeroviaggi le partecipazioni detenute nella Piramide Spa — risulta oggi essere uscita dal settore.

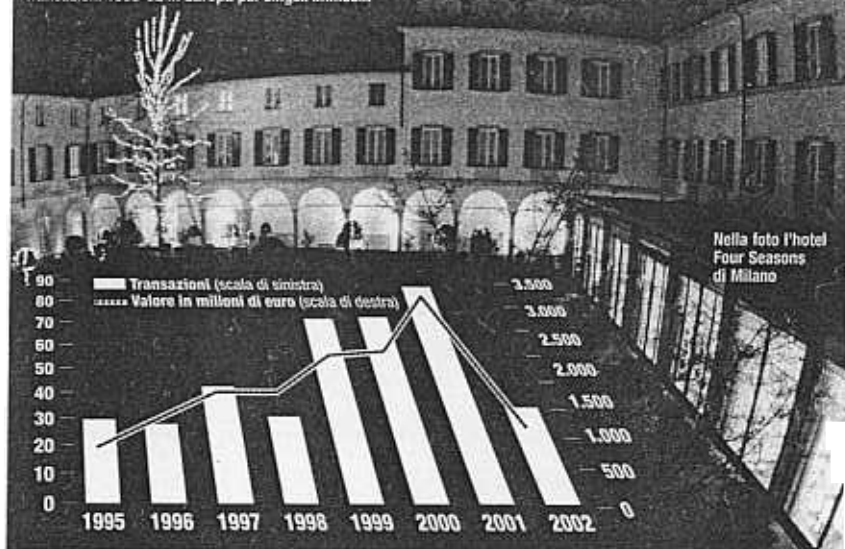
In ogni caso, sottolinea Hvs International, gli immobili alberghieri finiscono sul mercato sempre più spesso per operazioni di *sale and leaseback*, ovvero di vendita e riaffitto da parte della società alberghiera, che sceglie così di liberare risorse per finanziare la crescita, mantenendo la gestione con contratti di affitto o

di management (questi ultimi pressoché sconosciuti in Italia).

Se il 2002 ha deluso le attese, gli analisti internazionali sono molto fiduciosi sulla ripresa, dovuta all'ingresso sul mercato di operatori finanziari che dispongono di una notevole liquidità. È quanto sottolinea ancora Hvs International, ma anche Jo-

Gli acquisti di hotel

Transazioni 1995-02 in Europa per singoli immobili



nes Lang LaSalle Hotels in un'analisi sui cambiamenti della struttura proprietaria degli hotel europei.

Il fenomeno è ancora nuovo, sottolinea la società anglosassone, se si pensa che un solo grande operatore europeo, cioè la tedesca Deutsche Interhotel, opera nel settore da più di sette anni. La maggioranza delle società identificate dalla Jones Lang LaSalle (in tutto sono 13, nessuna delle quali è italiana o comunque dell'Europa meridionale) è invece scesa in campo da quattro anni al massimo, cioè in coincidenza con il punto di massimo toccato

dalla congiuntura del settore.

Appena nove di queste 13 entità (si veda anche la tabella a fianco) hanno in portafoglio delle attività immobiliari di valore superiore ai 500 milioni di euro, mentre soltanto il portafoglio

dato, quest'ultimo, che secondo Jones Lang LaSalle dimostra come il mercato offra consistenti possibilità di crescita.

A rimarcare il sottosviluppo del settore c'è anche un forte "provincialismo": mentre le

grandi compagnie alberghiere hanno per definizione una struttura sovranazionale, soltanto due di quelle 13 società hanno proprietà in almeno cinque Paesi diversi. In futuro, una forte spinta do-

vrebbe venire dai fondi immobiliari tedeschi (chiusi e aperti) che oggi hanno a disposizione oltre 400 milioni di euro per il solo segmento alberghiero.

Studio Jones Lang LaSalle: il 2003 porterà una svolta

dell'inglese Rbs supera 1 miliardo di euro. La somma delle 13 società in questione controlla 57mila camere, vale a dire appena l'1% dello stock totale di camere d'albergo in Europa. Un