

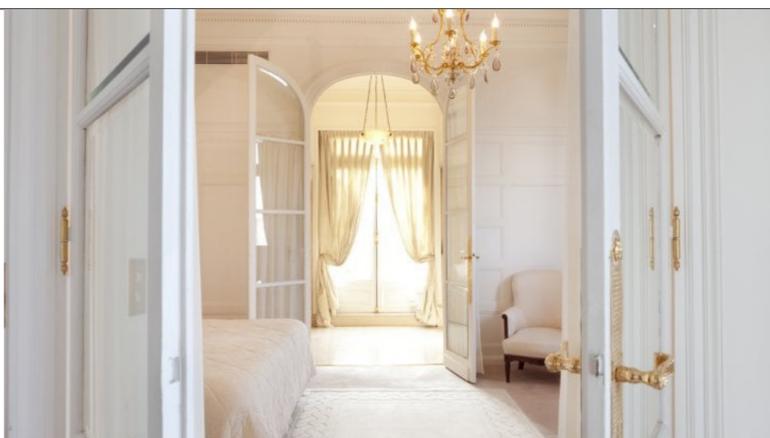
Economia **A&F** Obiettivo Capitale

HOME NEWS APPUNTAMENTI **MERCATI** ARCHIVIO

Le strategie di asset allocation nello scenario di mercato attuale e i rendimenti dei titoli pubblici ai minimi Come comporre il portafoglio tra corporate bond, azioni e asset alternativi e quali strumenti finanziari adottare



La rigenerazione urbana passa per gli hotel extralusso



Da Unahotels in Trastevere al Rosewood di Via Veneto: boom degli investimenti in alberghi a 4 e 5 stelle, frutto della ristrutturazione di uffici e anche caserme. Roma è la locomotiva, seguita da Milano. L'analisi di Cbre

03 OTTOBRE 2022 ALLE 21:02

3 MINUTI DI LETTURA

C'era anche Luca Zaccherini, Group Chief Financial Officer di Unipol Group, all'house warming di Unahotels Trastevere, neonata realtà alberghiera romana. Una presenza che è il segno dell'interesse crescente che ricopre il business dell'hospitality di lusso per la holding assicurativa e finanziaria. Il Gruppo Una è una catena alberghiera interamente italiana, capace di tenere testa ai giganti internazionali. Nata dalla fusione tra Atahotels, rilevata dal Gruppo Unipol nel 2013, e UNA Hotels & Resorts, operazione da 290 milioni di euro che nel 2016 ha visto Unipol battere concorrenti come l'americana Starwood e le spagnole Nh Melia, allora tutti in corsa per l'acquisizione. Con 48 tra hotel, resort e residence in 22 diverse località il Gruppo Una punta a diventare un polo d'aggregazione.

Un mercato frammentato

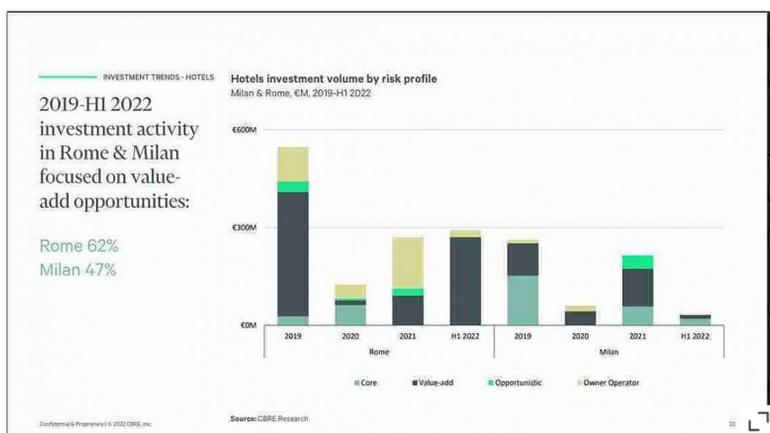
In Italia la diffusione degli alberghi di catena, la cosiddetta 'brand penetration', rimane modesta rispetto ai principali mercati europei. L'industria alberghiera italiana è ancora fortemente frammentata, un contesto che però costituisce un'opportunità per il mercato italiano, che si apre sempre di più all'ingresso di catene alberghiere e investitori internazionali.

Trastevere e la rigenerazione urbana

Trastevere è uno dei quartieri più caratteristici di Roma, tra stretti vicoli colorati, trattorie romane, mercatini, negozietti e botteghe di artigiani. Unahotels è il primo albergo di lusso di questa area al di là del Tevere. Sorge al posto di una caserma dei carabinieri, in un palazzetto a sette piani che fa angolo con la suggestiva via di Roma Libera e Piazza San Cosimato, appena al di sotto del Gianicolo. "Si erano fatti avanti altre catene straniere, ma non percepivano il senso e l'identità di questo quartiere", racconta Giancarlo Jacorossi, imprenditore del settore petrolifero proprietario dell'immobile. "Il Gruppo Una ha saputo interpretare al meglio lo spirito di questa realtà". "Una corte interna, la terrazza, la vivacità del quartiere e la tipologia di turisti alto spendenti, tutto ci ha indotti a questo progetto di rigenerazione urbana che restituisce alla città e al rione un elegante edificio storico", spiega Giorgio Marchegiani, amministratore delegato di Gruppo Una.

Accelerata degli investimenti Value-add

Recuperare, rigenerare: è il nuovo trend del real estate alberghiero secondo Wanderlust 2022, l'ultimo report di Cbre, leader mondiale nella consulenza immobiliare. Non mancano gli esempi illustri. Aprirà nell'imponente palazzo in stile razionalista di Piazza Augusto Imperatore, ex sede dell'Inps, il Bulgari Hotel di Roma; Intercontinental Rome Ambasciatori Palace di Via Veneto, di prossima apertura, era un tempo la biblioteca dell'Ambasciata americana; il Rosewood Rome ha trasformato l'ex quartier generale della Bnl di Via Veneto in un 5 stelle che sarà inaugurato nel 2024. Negli ultimi 12 mesi, in Italia l'incidenza degli investimenti del settore Hotels sul totale dei volumi d'investimento del Commercial Real Estate italiano è stata del 16%, contro quella del 5% registrata a livello europeo, a conferma di come questo settore sia uno dei più sviluppati in Europa. Roma e Milano continuano a dominare la scena, l'interesse degli investitori è rivolto prevalentemente verso le operazioni value-add, in particolare per il segmento ultra-lusso a Roma e per i segmenti upper-upscale a Milano.



Roma locomotiva

Nell'ambito delle operazioni di tipo value-add, sempre secondo Cbre, gli investitori mostrano particolare interesse verso il mercato romano, anche in vista del Giubileo del 2025, puntando al riposizionamento di strutture esistenti e alla conversione di immobili ad uso ufficio nel centro storico della città, soprattutto nel segmento lusso ed extra-lusso. A Milano invece i flussi si sono diretti verso il segmento upper-upscale con operazioni di rebranding di hotel esistenti o acquisto di alberghi a reddito da parte di investitori core. Dal 2019 fino alla fine del primo semestre 2022, l'incidenza delle operazioni value-add nel mercato romano ha raggiunto quota 62%, mentre nel mercato milanese si è attestata al 47%.



Performance da record

"Le performance del mercato delle due città sono robuste, in rapidissima crescita e con valori/profitti superiori alle aspettative, e questo dovrebbe progressivamente tranquillizzare gli investitori sui loro ritorni, compensando in parte l'aumento del costo del capitale a prestito" commenta Francesco Callia, Head of Hotels di CBRE Italy. I dati parlano chiaro: nei primi sette mesi del 2022 a Roma e Milano l'Adr, average daily rate, è cresciuto a Roma e Milano rispettivamente del 21% e del 14%, conseguendo i migliori risultati tra le capitali europee, con Roma seconda solo a Parigi in termini di tasso di crescita. I tassi di occupazione degli alberghi si collocano ancora sotto i livelli del 2019, rispettivamente del -14% a Roma e -22% a Milano, ma in linea con quelli del mercato europeo. Il RevPAR, di conseguenza, a Roma è già al di sopra dei livelli raggiunti nel 2019 (+4%) mentre ancora di poco in area negativa a Milano (-11%).



Obiettivo Capitale

Il rapporto online su Finanza e Investimenti di Affari & Finanza in collaborazione con Anasf



Con il contributo di



LE RUBRICHE

Consulenza Finanziaria a portata di business in collaborazione con Anasf

Tweet di @RepubblicaAF

Repubblica A&F @RepubblicaAF · 3h
 Nascono gli eNft, i primi token esperienziali: arriva la fusione del reale e del digitale e i vip sono sempre più vicini [di Enrico Maria Albamonte]
repubblica.it/dossier/economia. #topstory #enft #Notable #vip #influencer #ChainLab #VelvetMedia @luigi_gia



A cura di

Luigi Gia, Paola Jadeluca

Hanno collaborato

Stefania Aoi, Stefano Carli, Claudio Cucciatti, Vito de Ceglia, Luigi Dell'Olio, Mario Di Ciommo, Silvano Di Meo, Sibilla Di Palma, Massimo Franzosi, Marco Frojo, Andrea Frollà, Mariano Mangia

Segreteria Affari&Finanza

Stefano Fiori
 telefono: 0649822539
 e-mail: stefano.fiori@repubblica.it
segreteria_affari_finanza@repubblica.it