

M&A DI LUSSO

Parte la caccia agli HOTEL BOOM atteso nel 2021

I valori degli immobili a uso alberghiero si sono abbassati e gli investitori sono alla ricerca di occasioni. Ma i proprietari milanesi (per ora) non cedono. I merger si vedranno tra qualche mese.

DI VANNA ASSUMMA

Gli investitori premono per acquistare hotel sulla piazza milanese, ma gli albergatori resistono. In questa Milano ai tempi del Covid sta andando in scena un 'assalto alla fortezza', con un nutrito numero di potenziali acquirenti che 'assedia' l'hotellerie meneghina, fa le sue offerte di acquisto, ma questa non cede, non li fa entrare, non si vuole svendere. La domanda, insomma, non incontra l'offerta. Sul lato domanda, ci sono i cosiddetti soggetti opportunisti, cioè gli investitori che cercano di strappare un prezzo di favore, che mirano a rendimenti alti, sapendo che oggi la redditività del settore è bassa e puntano alla valorizzazione nei prossimi tre anni. "Gli investitori di oggi - spiega Andrea Faini, CEO della società di consulenza immobiliare World Capital Group - sono più attenti al rendimento, ad investimenti che abbiano potenzialità per la creazione di valore. Ad esempio, immobili vetusti da riqualificare e importi Imu elevati riducono la redditività delle operazioni. Nel 2019, invece, c'erano investitori 'core', cioè soggetti che cercavano negli alberghi una sorta di cassaforte sicura, si accontentavano anche di un rendimento più basso perché per loro l'aspetto più

importante era la sicurezza". Insomma, i soggetti che premono oggi alle porte di Milano cercano di fare il 'colpo giusto al momento giusto'. Spinti, in primo luogo, dal ribasso dei valori immobiliari.

VALORI IN PICCHIATA

Mentre i valori del mercato residenziale resistono, gli immobili a uso alberghiero stanno subendo un contraccolpo che varia tra -9% e -33% a seconda della tipologia. World Capital ha fatto una stima del valore immobiliare medio di una camera nel 2020, che in un hotel a 5 stelle cala del 9%, in un 4 stelle regredisce del 23%, e i 3 stelle accusano invece la maggiore perdita di valore, pari a -33 per cento. La ripartenza del mercato si avrà a cavallo tra il 2021 e 2022, con crescite tra +13% e +26%, e che porteranno i valori immobiliari ad essere più alti addirittura del 2019. "Il motivo - spiega Faini - è che, oltre alla ripartenza prevista del turismo internazionale, aumenterà anche il turismo domestico, per il fatto che gli italiani rimasti quest'anno nel Belpaese hanno riscoperto il piacere di viaggiare nella Penisola, hanno trovato posti bellissimi ed esperienze di qualità, quindi alcuni torneranno a mettere l'Italia tra le loro mete. Succederà quello che è

accaduto con l'e-commerce durante il lockdown: tanti l'hanno provato per la prima volta, e trovandosi bene, hanno deciso di continuare a utilizzarlo anche dopo il lockdown". Tornando al crollo dei valori immobiliari alberghieri, va detto che agosto non è mai stato un mese eccellente per Milano, e inoltre gli alberghi aperti sono stati poco più del 30% secondo le stime di Federalberghi Milano, Monza, Brianza e Lodi, anche se settembre si avvia al 70% delle aperture. Si aggiunge il fatto che Milano, secondo la società di ricerche Str, ha registrato un prezzo medio per camera in calo del 26%, contro una media nazionale pari a -7 per cento. Significa che la piazza milanese ha perso più di altre località italiane, perché l'ospitalità meneghina è molto legata al turismo internazionale e in gran parte al segmento business, anche se negli ultimi 2 anni la città si era riscattata attraendo molti visitatori leisure. Chiaramente l'apertura delle fiere, le sfilate, il ritorno dei viaggi di lavoro, saranno un volano per la ripartenza dell'hotellerie sotto la Madonnina.

OLIMPIADI E RIQUALIFICAZIONE

Un altro motivo che fa crescere l'accolina degli investitori ver-



so gli hotel milanesi è la ricerca di strutture ricettive in vista delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026, quando la domanda di camere in cui alloggiare si farà elevata. Gioca a favore anche la rigenerazione urbana in corso a Milano, come la riqualificazione dell'ex scalo Porta Romana, la cui gara è partita nei mesi scorsi e sono già una ventina, secondo quanto è stato diffuso, i player che hanno inviato manifestazioni di interesse a partecipare al bando. Nell'ex

L'HOTELLERIE MILANESE VALE 5,8 MILIARDI

A Milano gli alberghi 4 stelle la fanno da padrone. Secondo i dati di World Capital, sono 137 gli hotel milanesi classificati in questa fascia e con una dimensione media di 108 camere, seguiti dai 3 stelle, che sono 125 con una grandezza media di 46 camere, mentre i 5 stelle totalizzano solo 26 strutture con una media di 112 camere. In totale, il patrimonio alberghiero meneghino vale 5,8 miliardi di euro, di cui la quota maggiore si riferisce ai 4 stelle con 2,8 miliardi di euro,

mentre i 5 stelle sono in seconda posizione con 1,9 miliardi di euro, e gli ultimi sono i 3 stelle con 1,1 miliardi di euro. Gli alberghi 3 stelle, inoltre, sono i più penalizzati dalla crisi Covid, perché spesso sono i più obsoleti e fanno fatica a gestire i costi fissi, e inoltre non sono appetibili per gli investitori perché troppo piccoli. In questa fase di convivenza con il virus, in cui si adottano misure per la massima sicurezza, le tipologie di alberghi richieste dagli investitori sono quelle che hanno

ampi spazi nelle parti comuni, dall'ingresso alla sala colazione, proprio per evitare la vicinanza, mentre gli alberghi con dimensioni ridotte dovranno necessariamente ridurre il numero delle camere ed essere molto digitalizzati. In Italia, il 96% degli hotel sono indipendenti, e solo il 4% è in mano ai grandi gruppi stranieri e al domestico Gruppo Una, a cui fa capo Starhotels che è l'unica catena di proprietà nazionale presente nella Penisola.



Rendering di una camera di Milano Verticale Una Esperienze e, sotto a destra, l'esterno del building

scalo ferroviario milanese sarà realizzato il villaggio olimpico, con edifici che ospiteranno gli atleti e alcune zone verranno trasformate a verde pubblico. Un altro fattore che incide sulla corsa alle acquisizioni è il fatto che, a livello mondiale, si parla di un possibile accordo (ancora non definito al momento in cui il giornale va in stampa) tra i due big Accor e Ihg. Se andasse in porto, nascerebbe il gruppo alberghiero più grande al mondo, con un valore stimato di 17 miliardi di dollari e un portfolio di oltre 11mila strutture. Un merger di tale portata è prevedibile che faccia da volano ad altre acquisizioni locali, anche per la necessità di fronteggiare la concorrenza che si verrebbe a creare. Accor, infatti, è presente in Italia con i brand Novotel, Ibis, Ibis Styles, Mercure, Sofitel e Mövenpick, mentre Ihg conta nella Penisola le insegne Indigo, Holiday Inn e Crowne Plaza.

NUOVI FENOMENI

Mentre la domanda di acquisizioni si fa accanita, per tutti i motivi sopra riportati, gli alberghi milanesi godono ancora di buona salute, forti dei tassi di occupazione record registrati nel 2018 e nel 2019. Per questo, al momento, non cedono alle richieste di vendita a prezzi scontati, ma da più fonti si ipotizza che questa 'resistenza' cadrà nel 2021, anno in cui si vedranno concludere diverse operazioni di merger. Intanto, si affacciano nuovi fenomeni, ovvero la ricerca da parte degli investitori di immobili ad uso ufficio, per poi effettuare un cambio di destinazione d'uso e trasformarli in alberghi. O, al contrario, si cercano hotel da acquistare per poi trasformare l'edificio ad uso residenziale. Intanto sono in corso, pur con rallentamenti per via del Covid, le operazioni definite in fase pre-emergenziale, come quella del Gruppo

Cipriani che aprirà a Palazzo Bernasconi, di Salvatore Ferragamo in Corso Venezia e dell'americana Marriott, con un W Hotels al posto del Boscolo in corso Matteotti e un Edition in corso di Porta Romana. Il Gruppo Una comunica a Business of Milan che entro la fine di quest'anno verrà consegnato l'immobile per realizzare Milano Verticale Una Esperienze (vedi box) con inaugurazione a marzo 2021. Altra anticipazione viene da Radisson, che annuncia l'apertura di un Radisson Collection in Corso Italia per l'1 aprile 2021, mentre il cinque stelle in via Santa Sofia vedrà la luce nel 2022. Nel 2023 è programmata l'apertura del nuovo The Carlton, ristrutturato da Rocco Forte Hotels. Infine, anche il gruppo austriaco Amedia Hotels è interessato a entrare a Milano, così come boutique hotel internazionali con concept innovativi, come Tribe (Accor), Tempo (Hilton) e Mama Shelter.

A MARZO 2021

Dopo il Bosco arriva anche Milano Verticale

Il Gruppo Una lancia un nuovo concetto di hotel in Porta Nuova.

L'immobiliare UnipolSai consegnerà a breve, entro la fine del 2020, al Gruppo Una l'immobile milanese che ospitava il residence The Big in via Cristoforis 6. Destinazione: Milano Verticale Una Esperienze, il nuovo flagship hotel nell'area di Porta Nuova, che aprirà al pubblico, dopo i lavori di allestimento e arredo, nel marzo 2021. L'idea è quella di superare il concetto tradizionale di 'albergo', perché la nuova struttura sarà al tempo stesso un urban hotel, una destinazione gourmet, l'indirizzo per un drink, un luogo di business e un hub per eventi. L'ultimo piano ospiterà quattro penthouse suite, con accesso privato a terrazza panoramica con Jacuzzi, location da cui ammirare lo skyline di Milano a 360 gradi. Milano Verticale disporrà di 173 camere e di un'esperienza gastronomica firmata dallo chef pluristellato Enrico Bartolini. È attualmente in corso anche un altro progetto di Unipol, ovvero la riqualificazione di 2 delle 7 torri che il gruppo possiede all'interno di un business park in via Tucidide, a Milano. I cantieri aperti stanno portando avanti i lavori per il cambio di destinazione d'uso delle due torri in hotel e residence. L'investimento previsto è di 20 milioni di euro circa.

