

Cemento modulare.
Sistema Dice, Lyon Beton



Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

Manifestazioni

A Expo Real focus sull'Asia

EVELINA MARCHESINI PAG. 22



Social housing

In arrivo oltre 12mila alloggi sociali

MARIA CHIARA VOCI PAG. 23



Design

Arredi in cemento ma con leggerezza

SARA DEGANELLO PAG. 24

ALBERGHI IN ITALIA

Corre il business degli hotel investimenti a 700 milioni

LE GRANDI CATENE

Aperture per Accor, Hilton e Rocco Forte

di Laura Domenici

Il mercato alberghiero italiano vive da un paio d'anni un forte dinamismo. Prende piede il segmento lifestyle, i cui le catene internazionali dedicano brand specifici. Un'altra fascia in crescita è quella degli ostelli di nuova concezione, con aree di ristorazione che diventano ambienti social per gli eventi.

Sempre le solite sono le piazze di interesse: Milano, Roma, Firenze e Venezia. Rocco Forte Hotels raddoppierà a Roma entro il 2018 con l'apertura dello storico Hotel De La Ville, che passerà da 192 a 105 camere per un investimento di 38 milioni. «Vogliamo creare in Italia un network di hotel di lusso», spiega il patron Sir Rocco Forte - capace di attrarre clientela colta ed esigente che ricerca l'esperienza di un Grand Tour. Guardiamo a Venezia, Milano, al lago di Como e al Sud Italia. In Sicilia cerchiamo opportunità per un gemellaggio con il Verdura tra Siracusa e Taormina».

Th Resorts, che con Rocco Forte Hotels condivide la partecipazione azionaria di Cdp, ha in pipeline dieci nuove strutture in gestione nei prossimi 5 anni. «A fine 2017 saremo in grado di aprire 1 o 2 hotel in montagna, nelle Dolomiti del Brenta e a Courmayeur - annuncia l'ad Gaetano Casertano - ma nel mirino c'è anche Cortina e siamo in chiusura in Sardegna, a San Teodoro».

Il Gruppo Accor ha realizzato nell'anno 4 aperture in Italia «e contiamo di farne altre 3-4 entro fine 2017 - dice Renzo Iorio, ad di Accor Hotels Italia -, di cui una nelle Dolomiti, nostro primo hotel in montagna, una a Pisa e due a Palermo e in Puglia. Per il 2018 avremo 4 new entry tra Campania, Puglia ed Emilia Romagna». Hilton in Italia ha una pipeline di otto hotel con più di 1.400 camere. «Entro la fine del 2018 - dichiara Alan Mantin, senior director development Southern Europe - apriranno l'Hilton Lake Como e l'Hampton by Hilton Rome East». L'obiettivo di Allegrotalia Hotel & Condo è di arrivare a 30 strutture entro il 2020, mentre il Gruppo Uvet si lancia nella gestione alberghiera e «dopo il test di tre resort in Sardegna, a Pantelleria e in Kenya - commenta il presidente Luca Patané - aggiungiamo l'Hotel Berna a Milano. Puntiamo a 15/20 strutture in cinque anni». Per quanto riguarda i brand spagnoli, Barceló, assicura di voler incrementare la presenza nel quinquennio.

Nella fascia economy cresce il marchio B&B Hotels, che prevede l'apertura di sei hotel entro fine anno (Milano, Cremona, Treviso, Modena, Savona e Genova) e altri sette nel 2018 per un investimento di 35/40 milioni nel biennio per l'acquisto e la ristrutturazione.

Dopo le cifre record del 2016, anche quest'anno i volumi saranno molto alti

di Paola Dezza

Oscilla tra 660 milioni di euro e 1,2 miliardi la previsione di fine anno per i volumi nel segmento hotel da parte delle maggiori società di consulenza. Un valore nel quale bisogna contare anche l'ultima transazione conclusa nei giorni scorsi e relativa al passaggio di mano delle Terme di Saturnia resort. Il deal, del valore di 40 milioni di euro, riguarda il passaggio dell'hotel dalla famiglia Manuli a quello del fondo americano York, che ha definito l'operazione insieme a Feidos e Almus Capital. Un deal che mostra il fermento nel settore, dovuto soprattutto all'interesse dall'estero.

Al momento, secondo i dati di Jll, sono passati di mano in Italia da inizio 2017 hotel per

York, Feidos e Almus capital comprano per 40 milioni di euro il Terme di Saturnia resort

A Roma Park Hyatt e Four Seasons trattano con Idea Fimit. Per Cbre business totale vicino al miliardo

circa 400 milioni di euro, mentre lo scorso anno gli investimenti hanno chiuso a quota 1.142 milioni di euro. A incidere sui dati quest'anno c'è anche la transazione relativa all'interportafoglio Boscolo passata al gruppo americano Varde per 380 milioni di euro, come lo scorso anno aveva pesato sui numeri il passaggio di Una hotel a UnipolSai per 288 milioni.

«L'interesse per il mercato italiano degli hotel è sempre elevato - dice Roberto Galano, Executive vice president di JLL -, ma si scontra con la mancanza di prodotto adeguato o con potenzialità di riconversione. Ci sono sviluppi che si sta pensando di convertire, ma ci vuole tempo e la burocrazia non aiuta. Noi stimiamo una fine d'anno a 700 milioni di euro, che è un buon volume per l'Italia in un mercato europeo che lo scorso anno ha registrato 15 miliardi di dollari, con un picco a 20-21 miliardi di dollari negli anni migliori». L'Italia rappresenta il 5-6% del totale, ma potremmo avere quota più grande se il settore non fosse dominato da piccole strutture gestite da famiglie. «Fare volumi con piccole strutture indipendenti è difficile».

le» continua Galano. Ci sono operazioni in via di definizione e altre che potrebbero finire in un nulla di fatto, per esempio è ancora in forse l'hotel a Palazzo Broggi. «È partito anche il bando del Demanio per la riqualificazione in chiave turistica dell'isola delle Vignole a Venezia - dice Galano -, ma l'errore di fondo è ancora una volta la durata della concessione di 50 anni che non attrae investitori internazionali perché troppo breve».

A Roma il mercato è vivace. «La città vive un momento positivo, dagli ostelli ai cinque stelle - dice Giuseppe Vagge di Sotheby's international realty -, la penetrazione dei grandi brand sta continuando, ma ci sono anche nuovi marchi boutique». Il JK charming resort di grande pregio aprirà a breve il Vilon a Fontanella Borghese. Benetton avrebbe iniziato i lavori del S.Marcello in via del Corso e, secondo indiscrezioni, Park Hyatt e Four Seasons sarebbero in trattativa con Idea Fimit per aprire in un immobile gestito alla Sgr, forse uno dei sei edifici di pregio del Trophy Asset Fund, i cui quotisti sono Tristan Capital, York e Feidos.

Anche il team di Cbre è positivo sull'intero segmento. «Il settore sta registrando una crescita in tutti i mercati principali, nell'ordine del 7% del Revpar rispetto al 2016, un anno che era stato molto buono - dice Francesco Calia, responsabile hotel di Cbre -. Dal 2014 si è superata la crisi, ma restano differenze anche molto importanti tra città e città». Per Calia ci sono in pipeline altri 300-350 milioni di operazioni in due diligence per arrivare a fine anno a 1,2 miliardi di euro. «Nelle città più richieste, Firenze, Venezia, Roma e Milano, la mancanza di prodotto frena il settore, un elemento tipico del mercato immobiliare» continua. A Venezia pesa anche la peculiarità del centro storico, il più ricco per performance ma sotto forte tutela della Sovrintendenza e dove gli immobili sono piccoli e difficili da combinare. «L'immobile tipico a Venezia è di 2mila mq - dice Calia - ma un operatore internazionale ne cerca 10-15mila». Al momento è in atto la selezione di un operatore che possa riposizionare verso l'alto lo storico Bauer.

Il mercato ha ampie potenzialità: in Italia le catene internazionali hanno il 10% delle camere, quando in Paesi come Spagna e Francia ne hanno il 40%, in Uk tra il 40 e il 50%, negli Stati Uniti il 70 per cento.

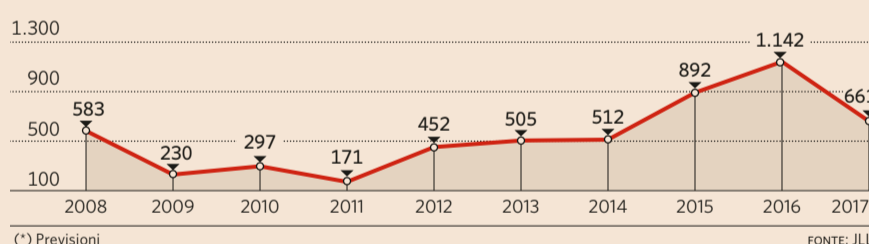
Quali città possono crescere? «Torino, che ha visto un paio di operazioni importanti da parte di fondi internazionali - dice ancora Calia -. Altra città con livelli di performance in crescita è Bologna, dove abbiamo un incarico di vendita per il Royal Carlton in centro, per il quale registriamo un buon interesse». Sul fronte del lusso restano interessanti la Costa Smeralda, Taormina, Capri e la Costiera amalfitana, ma sono territori piccoli e con un numero di strutture limitato.



Roma. L'hotel Exedra, passato dalla famiglia Boscolo al fondo americano Varde

Il trend dei volumi

DAL 2008 A OGGI
L'andamento degli investimenti nel settore hotel con le previsioni per fine anno



I MAGGIORI DEAL

Le acquisizioni nel settore degli alberghi di lusso da giugno 2016 a oggi

DATA	HOTEL	PREZZO IN €
Agosto-17	Sheraton Eur, Roma	36.500.000
Giugno-17	NH Leonardo da Vinci, Roma	N.A.
Giugno-17	Valtur Portfolio*	65.000.000
Gennaio-17	Boscolo Portfolio*	380.000.000
Dicembre-16	Una Hotels*	288.000.000
Dicembre-16	Demeure Hotels*	190.000.000
Agosto-16	PalazzinaG, Venezia	20.000.000
Agosto-16	San Domenico, Taormina	52.500.000
Giugno-16	Portfolio Ostuni, Pila e Marilleva	42.000.000
Giugno-16	St.Regis and Westin Florence	190.000.000

(*) In diverse località italiane

DALLA SPAGNA

Melià punta su Venezia

Due location di prestigio per le due new entry di Melià Hotels International in Italia. Il gruppo spagnolo inaugurerà a Venezia a fine 2018 il Gran Melià Ca' di Dio e a Roma ha in previsione l'apertura nel 2019 di un secondo hotel della stessa proprietà, il Gruppo Salute Hospitality, che entrerà a far parte della collezione Innside by Melià, l'Innside Porta Maggiore.

L'hotel di Venezia sarà aperto dopo un accurato restauro della location per garantire il rispetto degli standard del marchio Gran Melià, che rappresenta la collezione di luxury hotel del gruppo e che coniuga un concetto di ospitalità moderna di alto livello con il lifestyle e la cultura spagnola. La location, a pochi passi dal Palazzo del Doge, dal Ponte dei Sospiri e da Piazza San Marco, consentirà agli ospiti di visitare facilmente la città lagunare. Sarà composto da 79 camere e suite. Tra i punti di forza, sale meeting, un ristorante all-day e un signature, piscina privata e la vista sul Canal Grande.

«Abbiamo atteso di trovare la location perfetta per realizzare il sogno di creare un hotel in una delle destinazioni più amate al mondo» ha commentato Gabriel Escarrer, vicepresidente esecutivo e ceo del gruppo. L'hotel sarà gestito con un contratto di management da Melià Hotels International, che si è avvalso della collaborazione con la società Rinascimento e Valori per la consulenza in loco. Dopo Venezia, Melià Hotels International sbarcherà a Roma con il brand Innside, che si rivolge a una clientela bleisure che cerca, in destinazioni urbane, un tipo di ospitalità lifestyle e meno formale. Situato nell'omonimo piazzale dell'antico quartiere di Esquilino, l'Innside Porta Maggiore offrirà 171 camere, piscina privata, centro benessere, area fitness, due ristoranti, sale meeting ed eventi. Il brand Innside sbarcherà anche a Milano, dove la catena spagnola è già presente da alcuni anni con due strutture.

La Dom.

MARRIOTT INTERNATIONAL

Approda a Roma il primo hotel «W»

È stato appena concluso il contratto per la prossima apertura di W Rome, che rappresenta il debutto del marchio W di Marriott International in Italia. L'hotel, come Casa24 Plus è in grado di anticipare, si svilupperà su due edifici storici di pregio architettonico nei pressi di via Veneto, precisamente in via Liguria ai numeri 26 e 36, e aprirà nel 2021.

L'operazione immobiliare si è profilata lo scorso agosto e ha visto il fondo americano Kingstreet investire nei due edifici menzionati cento milioni di euro, edifici poi inseriti in un fondo gestito da Kryalos Sgr. Project manager dell'operazione di riqualificazione è il gruppo israeliano Omnam.

«Delle città italiane, Roma è tra le più glamour, una vera icona di stile, ed è quindi la destinazione ideale per il marchio W - afferma Jenni Benzaquen, vice president Luxury brands Europe di Marriott International -. Grazie al design e a spazi ideati per socializzare, il W Rome inaugurerà un nuovo stile di lusso contemporaneo, innovativo e decisamente social, nel panorama alberghiero romano». Destinato a diventare il



Nuove aperture. Il rendering del «W» che aprirà nel 2021 a Roma

punto d'attrazione dell'area circostante, l'hotel sarà dotato di 159 camere e suite, tra cui la magnifica Extreme Wow suite, la rivisitazione in stile W della classica suite presidenziale. E sul rooftop sorgerà un bar esclusivo. «Definiamo il brand W come "lusso ribelle" - continua Benzaquen -, che offre un'esperienza unica ai clienti. Il primo W ha aperto a New York nel 1998. Ora gli hotel a

marchio W sono più di 50 nel mondo e diventeranno 75 entro il 2020. Il nostro obiettivo sono le città "di stile" e vivaci per insediare il marchio». Il W di Shanghai diventerà un albergo-icona in Asia, il W Bellevue, vicino a Seattle, è il primo interamente di nuova costruzione realizzato negli Stati Uniti negli ultimi sette anni. W Goa ha segnato il debutto in India.

«Siamo felici di ospitare il primo hotel W in Italia, in uno dei nostri edifici più esclusivi di Roma - commenta Paolo Bottelli, ceo di Kryalos Sgr -. Un'operazione che rappresenta l'interesse immobiliare per la Capitale».

W continua a crescere in Europa dove gestisce attualmente sette proprietà (Amsterdam, Barcellona, Londra, Parigi, Verbier, Istanbul e San Pietroburgo), ma prevede di inaugurarne una decina, da Tel Aviv, dove aprirà nel 2018, a Madrid, Belgrado, sulla costa dell'Algarve, in Portogallo, nel 2019, e ancora da Praga e Budapest nel 2020. Oltre a Roma, il 2021 vedrà il debutto di W Hotels anche a Marbella ed Edimburgo. - P. De.

ONLINE

www.casa24plus.it



Istat, prezzi usati a -0,3% annuo

Nel secondo trimestre i prezzi delle case scendono dello 0,1% su base annua (il dato era pari a -0,2% nel trimestre precedente) e crescono dello 0,3% rispetto al periodo precedente. Secondo l'Istat, la variazione è dovuta ai prezzi delle abitazioni esistenti che torna negativa dello 0,3% (dopo essere risultata nulla nel trimestre precedente). I prezzi delle case nuove, invece, registrano una variazione positiva (+0,1%).

Terzo bando per i fari del Demanio

Nell'ambito del programma Valore Paese Fari, Demanio e Difesa mettono in gara 17 tra fari ed edifici costieri. Tra queste strutture sono confluiti anche alcune di quelle che nei due precedenti bandi (2015 e 2016) non hanno trovato pretendenti. I beni verranno dati in concessione fino a 50 anni per realizzare attività di tipo turistico, attività ricettive e di ristorazione, ma anche percorsi ricreativi e didattici.

Social network

Casa24Plus
Siget: a Milano più case nuove che si vendono in meno tempo

@24casaplus
La città con il rischio bolla immobiliare più elevato? Torino

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Professione	Età	anni
Durata mutuo	100.000	euro
Importo mutuo	200.000	euro
Valore immobile	200.000	euro

TASSO VARIABILE (%)

Migliore	Medio
0,730,89	

TASSO FISSO (%)

Migliore	Medio
1,501,87	

Rata mese €621 €638
Fonte: MutuiOnline

Redazione Casa24 Plus
casa24plus@isole24ore.it

DIRETTORE RESPONSABILE

Guido Gentili

VICE DIRETTORI

Edoardo De Biasi (vicaria),
Alberto Orioli,
Alessandro Plateroti

SUPPLEMENTO A CURA DI:

Giovanni Uggeri
(vicecaporedattore)

IN REDAZIONE:

Paola Dezza (vicecaposervizio)
Emiliano Sgabato
Evelina Marchesini

PROGETTO GRAFICO:

Adriano Attus
Laura Cattaneo
Guido Minicciotti
Francesco Narracci