



Contenuto esclusivo

# Npl nel turismo, un tesoro da 15 miliardi

Il mercato **turistico-alberghiero** in Italia offre ancora ampie opportunità di investimento. E i crediti deteriorati rappresentano un'occasione per chi vuole investire, anche e soprattutto nel turismo.

## I dati

Nel 2017 gli investimenti nel settore alberghiero sono stati pari 1,6 miliardi di euro, di cui quelli internazionali ricoprono più del 60%, pari a 1,1 miliardi. Nel complesso si è registrata una crescita dei volumi di investimento del 7,2% dal 2016: un dato particolarmente significativo se si considera che il 50% del credito deteriorato del mercato italiano è garantito da immobili, di cui il 10% è rappresentato da immobili a destinazione turistico-ricettiva.

E attualmente a disposizione dei potenziali investitori nel settore turistico ci sono ancora 13-15 miliardi in immobili e proprietà su cui far nascere nuovi progetti nel settore dell'ospitalità.

Un bottino davvero ghiotto che attira sempre più investitori, sia dall'Italia che dall'estero, visto che le sofferenze vengono recuperate soprattutto attraverso procedure di natura giudiziaria, cioè le aste. E le occasioni nel nostro Paese non mancano se si pensa che attualmente in Italia ci sono circa 234.430 immobili all'asta, il 19% dei quali nella sola **Lombardia**: gli hotel sono solo l'1%. Ma bisogna, poi, anche considerare gli oltre 6 milioni di immobili sfitti e potenzialmente utilizzabili sul mercato, una parte dei quali



affidenti a Npl, che potrebbero essere utilizzati. Insomma, le opportunità non mancano e per giunta a prezzi vantaggiosi, ma bisogna saperle cogliere al più presto. E a sottolinearlo ci ha pensato una relazione

di Deloitte durante un convegno, dal titolo "Npl nel turismo, opportunità di mercato e filiera virtuosa", organizzato insieme alla società di credit management GMA, a Milano che ha puntato l'attenzione sulle opportunità offerte dal settore turistico-



Guarda la videointervista a  
**Umberto Rorai**

### Umberto Rorai, partner corporate finance advisory Deloitte

"I bilanci delle banche italiane oggi sono gravati da circa 160 miliardi in termini di esposizione lorda di crediti in sofferenza, di cui metà garantiti da beni immobiliari e metà non garantiti. Analizzando per settore, il turismo e le strutture ricettive contano circa tra i 12 e i 15 miliardi in termini di esposizione lorda. Ogni anno nel turismo vengono investiti circa 6 miliardi di euro, il potenziale in termini di ulteriore sviluppo anche per l'economia reale del Paese è importante. Si parla anche di situazioni di credito problematico ante sofferenze, che in termini di valore netto hanno un'esposizione sostanzialmente equivalente".



Guarda la videointervista a  
**Emanuele Grassi**

### Emanuele Grassi, ceo GMA

"Il connubio tra Npl e mercato turistico rappresenta per gli operatori un'opportunità. Fino ad ora si è trattato di crediti ipotecari senza focalizzarsi su una specifica asset class, ma trattare un credito garantito da un residenziale è completamente diverso da trattarne uno garantito da un asset ricettivo. L'ipoteca di un NPL può essere posta su beni molto diversi tra loro, i quali vanno quindi gestiti in maniera completamente differente; per operare con successo in questo mercato è importante tenere presente che ogni categoria di asset richiede un approccio di servicing specifico. La gestione di un asset garantito da un immobile a uso ricettivo è un ibrido tra imprenditorialità e asset management".

alberghiero in virtù della crescita stimata e della forte attrazione per gli investimenti – soprattutto esteri – esercitata dal mercato immobiliare italiano.

Nell'attuale momento storico, sottolinea Deloitte nella sua relazione, il mercato dei crediti in sofferenza è attivo e si assiste allo sviluppo del mercato degli Utp, i cosiddetti "unlikely to pay". Le transazioni che hanno riguardato il settore turistico-alberghiero hanno superato i 18 miliardi di euro negli ultimi anni e risultano in crescita con picchi del 15% dei volumi ceduti.

Ma il tempo è tiranno. Fra qualche anno

lo stock di crediti deteriorati si ridurrà per effetto di cessioni e cancellazioni e pertanto anche l'offerta di investimenti alternativi sarà ridotta.

Nonostante in questo momento in Italia esiste uno stock importante di NPL garantiti da immobili a uso turistico e ricettivo, banche e servicer non sono ancora perfettamente attrezzati per gestirli. Restano, quindi, ancora tante le sfide da cogliere per tracciare una filiera virtuosa in grado di gestire questa specifica tipologia di immobili.



Guarda la videointervista a **Giorgio Palmucci**

### **Giorgio Palmucci, presidente Associazione Italiana Confindustria Alberghi**

“Gli Npl sono una vera opportunità per il mondo alberghiero. È un momento di forte crescita del turismo, il sistema alberghiero italiano sta vedendo una crescita che si sta consolidando dopo l'inversione di tendenza iniziata nel 2016. Vediamo che molti soggetti stranieri e operatori cercano nuove opportunità. All'interno delle possibilità di investimento con potenzialità di crescita guardare anche gli Npl è una delle possibili operazioni che possono portare a nuovi sviluppi”.



Guarda la videointervista a **Raffaele Paletti**

### **Raffaele Paletti, presidente Rescasa**

“Gli operatori della finanza immobiliare devono capire che esiste la possibilità di investire in npl nel mercato alberghiero. Noi seguiamo il settore del turismo negli appartamenti, un fenomeno nuovo ma in crescita costante. E' possibile pensare a una destinazione alternativa per gli immobili ad uso abitativo in ottica turistica. Stanno nascendo, soprattutto a Milano, forme alternative di ospitalità come ostelli o student house. Non si parla più di settore alberghiero classico ma di un comparto con molte più sfaccettature”.



Guarda la videointervista a **Stefano Scopigli**

### **Stefano Scopigli, presidente Associazione TSEI**

“La nostra associazione sta cercando di dare trasparenza sul settore delle esecuzioni, per capire come funzionano le aste: meccanismi, costi e analisi utili per banche, investitori e operatori. Nel settore turistico c'è un'attenzione particolare volta a ricucire il gap rispetto agli altri Paesi. Anche nel mondo Npl c'è molto da recuperare. L'analisi serve per capire come poter ottimizzare queste operazioni immobiliari, sia nei tempi che nelle modalità di cessione. La gestione passiva di queste attività nel settore del turismo comporta una serie di conseguenze deterrenti che distruggono valore”.