



[www.hotelrewind.it](http://www.hotelrewind.it)

Venezia, 9 novembre 2017

**Vuoi sapere quanto vale il tuo hotel?**

**Tre criteri di valutazione ed un confronto con gli operatori**

**Giorgio Bianchi – Director | Head of Italy PKF hotelexperts**

# PERCHE' VALUTARE E VALORIZZARE IL PROPRIO HOTEL?



Valutare in caso di:	Valorizzare in caso di:
Vendita dell'immobile o dell'azienda	Verifica della gestione corrente e valutazione del potenziale
Ricerca di un nuovo gestore o ridefinizione del canone di locazione	Ristrutturazione, ampliamento, o restyling della struttura
Valutazione del bene ai fini di bilancio	Riposizionamento mediante riqualificazione e riclassificazione dell'offerta

# VALUTAZIONE DELL'ASSET ALBERGHIERO



L'assunto "un hotel vale per quello che rende!"  
è alla base della metodologia di valutazione.

Il valore di un hotel è basato sulle potenzialità produttive dell'attività alberghiera che si svolge all'interno dell'immobile stesso. La valutazione di un albergo, dovrà quindi considerare tre aspetti principali:

- l'immobile,
- la gestione alberghiera e
- Il mercato di riferimento (considera l'ubicazione dell'immobile, la categoria dello stesso e la tipologia es. destinazione business, leisure ecc.)

## Mercato alberghiero italiano

	2006		2016		Hotel Percentage Change
	HOTELS	ROOMS	HOTELS	ROOMS	
1 star	4,808	60,855	2,861	36,006	↓ -40.50%
2 stars	7,718	136,716	5,911	98,956	↓ -23.41%
3 stars	14,716	483,323	15,353	473,302	↑ 4.33%
4 stars	3,950	265,461	5,725	368,083	↑ 44.94%
5 stars	254	22,570	460	33,900	↑ 81.10%

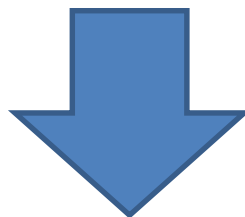
fonte: ISTAT; PKF hotelexperts



# CRITERI DI VALUTAZIONE

Vi sono diversi criteri per valutare l'immobile alberghiero, generalmente, si fa riferimento al:

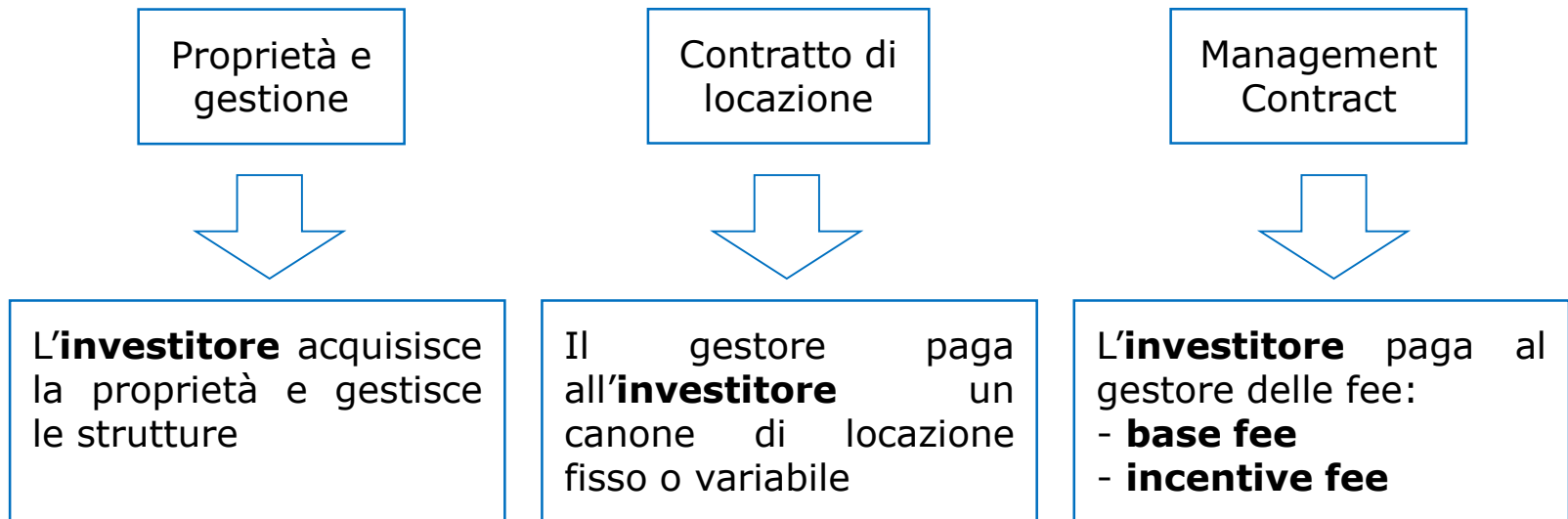
- ❑ Metodo reddituale-finanziario (DCF)
- ❑ Metodo Comparativo



Credito reddituale – finanziario Discounted Cash Flow	Criterio comparativo
<p>Il criterio reddituale – finanziario si basa sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà. Determina il valore della struttura ricettiva capitalizzando i redditi attesi attraverso un tasso di capitalizzazione (capital rate).</p>	<p>Il criterio comparativo è basato sul confronto fra la struttura ricettiva in analisi ed altre strutture identiche o simili. Questo criterio non è tuttavia utilizzato in maniera esclusiva, ma a supporto del criterio reddituale – finanziario.</p>

# CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione di un immobile alberghiero cambiano in relazione al tipo di gestione che caratterizza la struttura. L'investitore che entra nel mercato alberghiero ha a disposizione diversi modelli di investimento:



# VALUTAZIONE DELL'ASSET ALBERGHIERO



Per determinare il valore dell'immobile è fondamentale **stimare i redditi attesi** dalla proprietà alberghiera con l'obiettivo di definire:

- ❑ i **margini operativi** in caso di gestione diretta
- ❑ il **canone di locazione** in caso di contratto di locazione.



- Inquadramento territoriale e del mercato;
- Analisi della domanda e dell'offerta alberghiera;
- Analisi dei competitor;
- Valutazione tecnica dell'immobile;
- Analisi dei risultati operativi storici;
- Conto economico previsionale;
- Stima del valore di mercato

# VALUTAZIONE DEL POTENZIALE

Fino ad ora ci siamo soffermati sulla valutazione finalizzata a determinare il valore di mercato allo stato di fatto.

Se l' assunto è valido ...

“Un hotel vale per quello che rende!”



... può potenzialmente rendere di più e quindi valere di più?

Quando si verifica l'esigenza di un rilancio dell'azienda o di una ristrutturazione con l'obiettivo di incrementarne la redditività entrano in gioco una serie di valutazioni finalizzate a **massimizzare il valore della struttura**.

# VALORIZZAZIONE



L'obiettivo è **umentare la redditività** della struttura e quindi **valorizzare l'immobile**. Occorre quindi mettere in atto una serie di considerazioni strategiche, tecniche ed economiche per individuare **possibili interventi strutturali e non**, utili ad ottenere la **massima redditività possibile**:

- Valutazione tecnica dell'immobile
- Inquadramento territoriale, analisi di mercato, market positioning
- Analisi strategica; l'analisi può condurre a diverse conclusioni: necessità di riqualificazione, ristrutturazione, adeguamento o restyling, ecc.
- Indicazioni di layout e pianificazione dei lavori
- Piano economico finanziario ( stima dell'investimento, redditività attesa, rivalutazione dell'immobile o della gestione )



# CASI CONCRETI



PKF ha svolto diverse valutazioni gestionali di strutture ricettive con l'obiettivo di **valutare la gestione corrente e ridefinire il canone di locazione**. Il lavoro sono stati effettuati prevalentemente nelle seguenti città:

## Venezia / Mestre



Hotel budget/midscale

Location: venezia - mestre

Camere: circa 1.000

Servizi: parcheggio, bar/lounge bar, ristoranti,,  
business centre 24h, reception, servizio  
lavanderia

# CASI CONCRETI

## Milano



Hotel 5 stelle

Location: stazione centrale, vicinanza centro

Camere: 237

Servizi: parcheggio, bar/lounge bar, ristoranti, terrazza panoramica, business centre 24h, reception, servizio lavanderia

## Viareggio



Hotel 4 stelle

Location: lungomare, vicinanze centro

Camere: 114

Servizi: spiaggia privata, piscina, ristorante/bar, business centre 24h, reception 24h, navetta da/per aeroporto, servizio baby-sitting

# CASI CONCRETI

## Napoli



Hotel 4 stelle

Location:

Camere: 74

Servizi: parcheggio, ristorante, bar, business centre, reception 24h, navetta stazione, servizio lavanderia, terrazza panoramica

## Firenze



PKF ha svolto in questo caso uno **studio di fattibilità e valutazione** per un progetto di lifestyle hotel di 173 camere, con ristorante, pop-up bar e lobby bar, area wellness e un business centre, da realizzarsi nel centro storico della città.

# A CHI RIVOLGERSI ?



I nostri servizi includono:

- Hotel valuation
- Feasibility studies
- Project development and management
- Operator search
- Assett management
- Financial advisory
- Due diligence
- Research and benchmarking

# Stai già pensando a quanto vale?



## CONTATTI

Giorgio Bianchi

PKF

Via Aldo Lusardi, 10  
20122 Milano

Tel. 02 55012262

[giorgio.bianchi@pkfhotels.com](mailto:giorgio.bianchi@pkfhotels.com)

[www.pkfhotels.com](http://www.pkfhotels.com)

# PKF

# HOTEL REWIND

FORUM DEDICATO ALLA  
RIQUALIFICAZIONE ALBERGHIERA

[www.hotelrewind.it](http://www.hotelrewind.it)

grazie per l'attenzione