

Testigos de Venta - Hotel

Forte dei Marmi está experimentando una reciente aceleración de inversiones y un reposicionamiento hotelero hacia el segmento de lujo

- En los últimos 5 años, Forte dei Marmi y sus alrededores han experimentado un aumento en la inversión hotelera, lo que ha impulsado un cambio hacia ofertas más exclusivas y de lujo.
- Desde 2020, se han realizado alrededor de 16 transacciones hoteleras en Versilia, muchas de ellas relacionadas con propiedades antiguas de 3 a 4 estrellas, a menudo gestionadas por familias o con bajo rendimiento.
- Desde 2022, los precios de las transacciones han promediado unos 600.000 € por habitación, normalmente para propiedades vacantes, con la mayoría de las operaciones superando los 200.000 € por habitación

Transacciones hoteleras clave - Forte dei Marmi

| Año | Hotel | Ubicación | Gato. | Habitaciones | Precio (€000) | Precio por habitación (€000) | Todo en costes (€000) | Todo el coste por habitación (€000) | Descripción |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------|-------|--------------|---------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|
| 2025 | Hotel Hermitage | Forte dei Marmi | 5 | 59 | 40,000 | 700 | - | - | Comprador de usuario final (solo reacondicionamiento ligero) |
| 2025 | Ex Hotel Franceschi | | 5 | 14 | 15,000 | 1,070 | 25,000 | 1,700 | Venta privada |
| 2024 | Ex Hotel Areion | Forte dei Marmi | 5 | 37 | - | - | 44,000 | 1,200 | Turn Keys - HWNI |
| 2024 | Grand Hotel Imperiale | Forte dei Marmi | 5 | 46 | - | - | 43,000 | 935 | Adquisición por una HNWI internacional - llave en mano (solo reformas ligeras) – La transacción también incluyó el Remo Beach |
| 2023 | Ex Hotel Nautilus | Forte dei Marmi | 3 | 22 | 5,000 | 200 | 25,000 | 1,135 | Valor añadido - hotel boutique de lujo, ahora Villa Costanza |
| 2023 | Hotel Paradiso al Mare | Forte dei Marmi | 4 | 65 | 22,000 | 300 | - | - | Hotel de 5 estrellas (Baglioni Hotels) – plan de inversión no disponible |
| 2023 | Hotel Piccolo | Forte dei Marmi | 3 | 33 | 13,000 | 400 | - | - | - |
| 2022 | Hotel Mirabeau + Hotel Alcione | Forte dei Marmi | 3 | 69 | - | - | 49,100 | 700 | Transacción de valor añadido que implica el reposicionamiento de los 2 hoteles en el segmento de lujo |
| Promedio €/sqm | | | | 39 | 19,000 | 534 | | | |

Proyecto Arianna

Testigos de Venta - Villas



| Dirección | | Zona Torfano | Zona Fiumetto | Via Stipeto, 12 | Via Enrico Toti, 67 | Viale Roma |
|---------------------------|-------|--------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------|
| Zonas | sqm | 280 | 133 | 190 | 108 | 180 |
| Precio de venta | euro | 3.950.000 | 1.980.000 | 2.350.000 | 1.800.000 | 3.600.000 |
| Precio de venta | €/sqm | 14.107 | 14.887 | 12.368 | 16.667 | 20.000 |
| Ubicación y accesibilidad | % | INFERIOR 5% | INFERIOR 5% | INFERIOR 5% | INFERIOR 10% | SIMILAR 0% |
| Tamaño | % | SUPERIOR 10% | SIMILAR 0% | SUPERIOR 5% | INFERIOR -5% | SUPERIOR 5% |
| Mantenimiento | % | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% |
| Área externa | % | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% | SIMILAR 0% | INFERIOR 5% | SUPERIOR -10% |
| Piscina | % | YES 0% | YES 0% | YES 0% | NO 5% | NO -5% |
| Negociación | % | 0% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Total | €/sqm | 15.518 | 14.887 | 12.987 | 18.333 | 19.000 |
| Promedio | €/sqm | | | 16.500 | | |