Gli strumenti del capitolo 2

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 2.1 · La scheda di lettura di un rapporto di mercato

Domanda	Risposta
Chi ha scritto il rapporto, e che attività svolge?	
Quale periodo copre, e quando è stato pubblicato?	
Quali operazioni conta, e sopra quale soglia di valore?	
Include gli edifici da trasformare, le quote di società, i portafogli?	
Come ripartisce le operazioni fra paesi, città, categorie?	
Rivede i dati degli anni precedenti?	
Che cosa dice di diverso dalle altre fonti dello stesso periodo?	
Su che cosa concorda con le altre fonti?	
Che cosa riguarda davvero il nostro albergo?	

Strumento 2.2 · Il registro del mercato della città

Data	Albergo o progetto	Indirizzo o zona	Categoria e camere	Operazione	Prezzo o valore, se noto	Prezzo per camera	Fonte

Istruzioni: annotare compravendite, aperture, progetti approvati, cambi di gestione e di marchio nella città e nelle zone vicine; indicare sempre la fonte e la data; distinguere i fatti certi dalle notizie non confermate.

Strumento 2.3 · La posizione dell'albergo nei cicli

Fattore	Situazione oggi	Tendenza a tre anni	Effetto sul nostro valore	Fonte
Ricavi per camera disponibile della città				
Ricavi per camera disponibile dell'albergo				
Nuove camere in costruzione o approvate nella città				
Affitti brevi nella zona				
Tassi di interesse e condizioni del credito				
Interesse degli investitori per la città				
Stato dell'edificio e investimenti attesi				

Strumento 2.4 · Le domande sul momento

Domanda	Risposta
Il prezzo che ci viene offerto riflette ricavi eccezionali o ricavi stabili?	
Che cosa succederebbe al valore se le tariffe tornassero alla crescita dell'inflazione?	
Che cosa succederebbe se i tassi salissero di un punto?	
Quanti alberghi nuovi apriranno nella nostra città nei prossimi tre anni?	
Il nostro edificio richiede investimenti importanti nei prossimi anni, e il compratore lo sa?	
Siamo costretti a decidere ora, o possiamo aspettare?	
Che cosa perderemmo aspettando, e che cosa rischieremmo vendendo?	

Fonte: L'Architettura dell'Ospitalità, seconda edizione, Volume 8 «L'albergo come immobile». Materiale di lavoro gratuito da books.effedore.com. Adattalo al tuo albergo. Norme, dati e tassi aggiornati a novembre 2026: questo materiale non sostituisce il parere del valutatore, dell'avvocato, del commercialista o del consulente finanziario, ai quali rivolgerti per ogni decisione con effetti economici, legali o fiscali.