

# ITALIA

Italian Trade Commission - ICE  
Trade Promotion Section of the Italian Embassy

Beirut Office



## **LIBANO**

### **SVILUPPO ALBERGHIERO**



Marzo 2011

## SVILUPPO ALBERGHIERO

Negli ultimi 3 anni sono state richieste licenze per oltre 60 alberghi in Libano, soprattutto a Beirut; alcuni di questi hanno aperto, ma molti altri sono ancora in fase di pianificazione e costruzione.

I “developers” degli Hotel hanno identificato Beirut e le località nelle immediate vicinanze come target, ma lo sviluppo alberghiero è significativo in tutta l’area del Medio Oriente.

Infatti, dati del Ministero del Turismo indicano che 877.909 visitatori (+14,1% sul 2009) hanno utilizzato hotel ed appartamenti ammobiliati nel 2010 in Libano con provenienza da 166 Paesi. Le notti passate in tali strutture sono invece ammontate a 2.106.277, indicando un aumento del 7,7% sul 2009.

Beirut è la prima città di contatto per i viaggiatori, e molti si orientano su altre città nella regione dopo che non hanno trovato posto negli alberghi della Capitale. Come detto, Beirut è quindi l’obiettivo di molti “developers” e la maggioranza degli Hotel in costruzione rientra fra le categorie “5 stelle” od “extra lusso”. Il Grand Hyatt, la cui apertura è prevista alla fine del 2012, rientra fra queste categorie.

I prezzi dei terreni sono divenuti proibitivi a Beirut ed i progetti hanno necessità di ingenti investimenti nettamente superiori a quelli di pochi anni or sono. La Societe’ Mediterranee des Grand Hotels (SMGH) che è il developers del Grand Hayatt è proprietaria da oltre 6 anni del terreno di circa 65.000 mq, ove si svilupperà l’albergo. Nelle località alla periferia di Beirut, dove i prezzi dei terreni sono più accessibili, lo sviluppo si focalizza soprattutto fra hotel di segmento medio, situati in zone dove è facile l’accesso al mare, alle montagne (per gli sport invernali) o ad altri interessi naturalistici. In aree invece più rurali è iniziato l’interesse per alberghi cosiddetti “eco-hotel”. Oggi Beirut cattura due segmenti di mercato: quello delle società e quello di svago e di divertimento.

Gli alberghi “extra lusso” sono i più redditizi, ubicati nelle aree costose della capitale per la loro natura e profilo, sono quindi direttamente collegati al prezzo del terreno: vi è quindi un filo diretto fra il valore della proprietà e lo standard dell’albergo.

Secondo gli analisti del settore non si può ancora affermare che il mercato è saturo, poiché un aumento dell’offerta delle stanze crea un incremento di domanda, ed al momento non si è ancora nella fase di eccesso di offerta.

Ad esempio, il progetto Landmark, progetto da 160.000 mq ad uso misto nel centro città di Beirut (BDC) include anche 35.000 mq di spazio ad uso hotel di lusso con 288 stanze, oltre ad aree residenziali, commerciali e per il tempo libero ed ha come target, il segmento di cliente ad elevato potere di acquisto. Modelli di sviluppo “misto” come quest’ultimo, sono un giusto compromesso e rendono la costruzione dell’albergo fattibile anche se i costi del terreno sono elevati. Il centro città di Beirut (BCD), e ‘ previsto ospitare molti nuovi hotel nei prossimi anni come il Grand Hyatt.

Dati di una società di consulenza settoriale (HVS) indicano che oltre 2.000 stanze di “brand” saranno disponibili dal 2010 in poi, con la maggior concentrazione di queste nel 2013. Infatti, gli alberghi di “brand” sono importanti poiché sono i primi ad essere identificati dai viaggiatori. Successivamente, quando hanno visitato il Paese, allora possono identificare altri alberghi a carattere “locale”.

Attualmente a Beirut sono presenti tutti i grandi nomi delle catene alberghiere. Infatti, oltre al Grand Hyatt, con le sue 350 “chiavi”, si trova lo Hilton con una previsione di 250 stanze, il Kempinski Summerland con 150, il Ritz Carlton con 250 e l’Intercontinental con l’introduzione sul mercato del marchio Staybridge Suites con 121 stanze. Vi e’ infine la previsione di altre 200 stanze per il Rotana Hotel e 250 per il Solidere Rotana Suites. Con l’introduzione sul mercato di questi marchi, anche altre categorie di alberghi si sono sentite stimolate dall’entrare. Un esempio e’ infatti il Parisian 2 Hotel, in via di costruzione da parte della società Tabet & Co., che e’ un 5 stelle a prezzi contenuti, con 56 suites, che sara’ aperto a fine 2012.

La mancanza di alberghi per il segmento medio puo’ esistere nel centro città di Beirut, mentre sono disponibili in altre aree della città con prezzi contenuti, ed identificati come “boutique hotel” con spesso 60 stanze al massimo.

Infatti, la crisi economica internazionale e la competizione fra hotel a 4 e 5 stelle ha creato la necessità di buoni hotel a 3 stelle, utilizzabili sia dall’uomo d’affari che dal vacanziero, soprattutto europeo.

Sono emerse inoltre altre tendenze, collaterali al settore propriamente detto, con strutture di lunga permanenza e resort. Un esempio e’ il Natour Development della libanese Malia Group, un progetto su un’area di 810.000 mq e con 450 metri di costa vicino a Anfeh, a sud della città di Tripoli. Oltre ad un hotel a 5 stelle, vi saranno ville ed appartamenti, spazi commerciali, ristoranti, luoghi per il divertimento e per il tempo libero. Anche a Beirut vi sono esempi simili, quali il Kempinski Summerland resort, che copre un’area di circa 25.000 mq e comprende: un albergo a 5 stelle, appartamenti per lunghe permanenze, strutture di svago ed un porto turistico con spiaggia. Il progetto dovrebbe essere terminato a fine 2012 od inizio 2013.

Si elencano di seguito, 31 progetti alberghieri in fase di sviluppo in Libano, nel periodo 2011-2014 per un totale di 2.580 stanze.

### PROGETTI ALBERGHIERI O DI RESORT IN LIBANO

Nome/marchio	Rappresentante	Apertura	Stanze	Stelle	Zona	Gestione
Al Montada hotel	Wassim Fawaz Assaf	2014	12	4	West Bekaa	Locale
Istiklal Chain Hotel	Ramzi Hijjazi	2014	60	4	Baabda	Locale
Landmark Hotel	Landmark Co.	2014	288	5	Beirut	International
Al Sahli Hotel	Youseff& Ibrahim Shali	2013	60	4	Zahle	Locale
Flora Hotel	Salim Atallah	2013	30	2	Hazmieh	Locale
Kempinski Summerland	SGET	2013	150	5	Jnah	Kempinski
Solidere Rotana Suites	Rotana Hotels	2013	250	4	Beirut	Rotana Hotels
Rotana Centro	Rotana Hotels	2013	200	3	Gemayzeh	Rotana Hotels
Sea Road Hotel	George Kazzi	2013	16	2	Chouf	Locale
N.D.	Jaseph Nadda	2013	65	5	Keserwan	Locale
N.D.	Ikhlass Abo Hafez	2013	45	3	Chouf	Locale
N.D.	Abraj Contracting	2013	75	5	Chouf	International
View Hotel	Jet Co. 836	2013	60	3	Keserwan	International
Alta Maria Hotel	Rawad Zelwan	2012	57	4	Keserwan	Local
Boutique Hotel Mina el Hosn	Solidere	2012	60	N.D.	Beirut	Locale
Byblos Inn Hotel	Nicolas Daoud	2012	70	4	Jbeil	Internazionale
Chateau Fakra Hotel	Karlous Adeem	2012	110	5	Jbeil	Locale
Fakra Hills Hotel	Milad Saad	2012	20	4	Fakra	Locale
Grand Hyatt	SGET	2012	354	5	Beirut	Hyatt Hotels
Grand Theatre Boutique	Solidere	2012	60	N.D.	Beirut	N.D.
Hamra 527 Hotel	Ibrahim Contracting	2012	118	4	Beirut	Four Points-Sheraton
Kannan Group Hotel	Kannan Group	2012	41	N.D.	Baalbak	Locale
News Hotel	Rita Kerban	2012	60	3	Beirut	Locale
Saba Hotel	Elias Saba	2012	22	4	Jbeil	Internazionale
Staybridge Suites	IHG	2012	121	5	Verdun	IHG
N.D.	Bachior Itani	2012	12	5	Beirut	Locale
N.D.	Elias Hazez	2012	75	5	Sin El Fil	Locale
Al Amir Mehzen Hotel	Mehzen Ali Abboud	2011	14	4	Nabatieh	Locale
Mariam Al Naserah Hotel	Mariam Al Naserah	2011	14	4	Jbeil	Mariam Al Naserah (Giordania)
Pine View Hotel	Bernar Azouri	2011	45	3	Jezzine	Locale
N.D.	Elie Kassar	2011	16	3	Keserwan	Locale

Note: N.D.= non definito; SGET= Societe' Mediterranee des Grand Hotels; IHG= InterContinental Hotels Group

## EXPORT ITALIANO DELLA FILIERA DELLE COSTRUZIONI

I dati Istat relativi a tutto il 2010 (ultimi dati disponibili), elaborati dall'Istituto nazionale per il Commercio Estero (ICE), Ufficio di Beirut, indicano un notevole incremento dell'export italiano dei prodotti della filiera della costruzione verso il Libano.

Infatti, nel periodo in questione l'Italia ha esportato per la voce altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi 40,9 milioni di euro (+29,7%), al cui interno troviamo:

- piastrelle ceramiche per 12,5 milioni di euro (+28,4%)
- marmi lavorati con 4,0 milioni (+ 55,7%)
- mattoni, tegole ed altri prodotti per edilizia in terracotta con 2,6 milioni (+33,6%)
- prodotti in calcestruzzo per edilizia con 2,3 milioni (+93,7%).

Altri prodotti della filiera che hanno avuto incrementi, e non inseriti nella precedente voce, sono:

- legno e relativi prodotti con 15,8 milioni di euro (+57,8%)
- ferro, ghisa ed acciaio con 12,1 milioni (+18,3%)
- serrature, cerniere e ferramenta con 7,1 milioni (+19,0%)
- pietre ornamentali e da costruzione con 7,0 milioni di euro (+21,3%)
- attrezzature per cablaggio (spine, prese, connettori) con 5,1 milioni (+10,5%)
- alluminio e semilavorati con 3,3 milioni (+16,8%)
- radiatori per riscaldamento centrale con 2,8 milioni (+23,5%)
- articoli in plastica per edilizia con 1,2 milioni (+25,4%).

In parziale controtendenza invece i mobili, con 21,5 milioni di euro (-12,0%), ancorché all'interno di tale voce si nota un buon incremento dell'export di mobili per ufficio e negozi (+55,3%), per cucina (+55,7%), sedute (+28,2%) e poltrone e divani (+32,2%) [la contrazione ha riguardato soprattutto gli altri mobili per arredo esterno].

Fonti:

- ICE Beirut
- Istat
- Lebanon Tourism Monitor, dicembre 2010.
- Lebanon opportunities, febbraio 2011