

# Sempre più uffici, negozi e hotel vuoti riconvertiti in case vacanze

**Autore:** Monia Marchese

**Data:** 07 Ottobre 2024



limehome, operatore leader in Europa nell'offerta di appartamenti e camere di albergo dal design innovativo, sta imponendo nuovi standard nella conversione degli spazi commerciali. Solo negli ultimi 12 mesi, la società alberghiera ha firmato nuovi progetti che convertiranno circa 35.000 mq di spazi commerciali in moderni appartamenti. Ciò porta il totale di conversioni dell'azienda alle cifre record di 3.300 appartamenti e circa 100.000 metri quadrati di spazi commerciali rivitalizzati. Queste cifre sottolineano il ruolo pionieristico di limehome nella riorganizzazione di uffici, negozi e hotel vuoti in soluzioni abitative innovative.

In un contesto di incertezza sulla domanda futura, le conversioni stanno diventando sempre più importanti a causa della diminuzione della domanda e dell'aumento di spazi inutilizzati nei settori degli uffici e della vendita al dettaglio. I serviced apartment, con requisiti di costi comparabili e affitti competitivi, rappresentano una valida alternativa all'ammodernamento degli uffici sfitti e datati o alla loro conversione ad altre destinazioni d'uso. Le conversioni rafforzano anche il profilo ESG di

proprietari e investitori. Secondo Deutsche Umwelthilfe, la ristrutturazione di un immobile esistente consente di risparmiare un terzo delle emissioni rispetto a una costruzione ex-novo, opzione significativamente più dispendiosa in termini di risorse ed emissioni.

“La conversione di edifici esistenti sta diventando il progetto di punta del momento. Il settore immobiliare ha bisogno di un’alternativa allo sviluppo di progetti ad alta intensità energetica. Crediamo nel potenziale a lungo termine delle conversioni e per questo è da tempo che ci lavoriamo. Entro il 2027, prevediamo di aggiungere altri 3.000 appartamenti alla nostra pipeline da progetti di conversione. Il turismo ha un grande impatto ambientale, e non solo a causa degli spostamenti in aereo: il pernottamento rappresenta circa un quinto delle emissioni del settore. Il nostro sistema operativo digitale, che non richiede personale in loco, riduce significativamente le emissioni dei nostri appartamenti rispetto alle camere d’albergo convenzionali. Offriamo quindi uno dei concept di ospitalità più sostenibili in Europa”, ha detto Josef Vollmayr, co-CEO e co-fondatore di limehome.

Come fornitore leader nel segmento dei serviced apartment, limehome è specializzato nella conversione di “spazi commerciali”. Solo negli ultimi 12 mesi, l’azienda con sede a Monaco di Baviera si è assicurata progetti per un volume di circa 35.000 mq in otto paesi.

L’esperienza maturata in numerosi progetti consente a limehome di presentare concetti di utilizzo ottimale degli spazi come partner e quindi contribuire a conversioni efficienti e conformi alle leggi. L’azienda applica questa competenza in tutti i suoi mercati principali. A Salerno e a Milano il fornitore di appartamenti sta rilevando ex uffici che dovrebbero aprire al pubblico come case vacanza rispettivamente nel 2025 e nel 2026. Salerno, infatti, è considerata la porta d’accesso alla Costiera Amalfitana, una delle regioni turistiche in forte espansione nell’Europa meridionale anche grazie al nuovo aeroporto. A Milano, il nuovo progetto si trova in pieno centro, tra il Teatro alla Scala, il Duomo e il Castello Sforzesco; gli appartamenti uniranno il fascino architettonico classico dell’edificio storico con design e comfort moderni.

A Madrid, la terza città più grande del portafoglio dell’azienda con oltre 350 unità, 41 appartamenti derivanti da conversioni saranno disponibili già dal prossimo mese di ottobre in una zona centrale vicino allo stadio Santiago Bernabéu. A Brema la società sta facendo un passo importante con la conversione di uffici. In Martinistraße limehome sta progettando uno dei suoi più grandi building con 167 appartamenti su otto piani. La proprietà si trova nelle immediate vicinanze del suggestivo lungofiume Weser e del centro storico di Brema.

“Le conversioni sono un driver chiave della nostra strategia di crescita. Ora abbiamo nel nostro portfolio progetti rilevanti in dieci paesi europei. La nostra combinazione di efficienza sia nei lavori che nella gestione, canoni di locazione sopra la media del mercato, operatività digitale e sostenibile ci rende un partner interessante per proprietari immobiliari e sviluppatori di progetti in tutta Europa. Attualmente, siamo alla ricerca di nuovi progetti in oltre 12 mercati europei. In Italia, vediamo spesso progetti pensati inizialmente come uffici o hotel, che con l’offerta innovativa di limehome – che si colloca tra residenziale e hotellerie – generano ritorni più interessanti, riducendo rischi e tempistiche del progetto e creando valore per le comunità locali, ha commentato Alessandro Giuffrè, Country Manager Italia & Director Expansion di limehome.

Generato il 05/04/2025