

Interstar: la Silk Prosperity di Hong Kong sta pensando a un fondo ad hoc basato in Lussemburgo

GLI HOTEL ITALIANI FANNO GOLA

Interessati soprattutto gli investitori asiatici, a partire dai cinesi

DI FABRIZIO DE FEO

Interstar, gruppo internazionale specializzato nella consulenza finanziaria e immobiliare, ha nel suo Dna la necessità di mettere a sistema i segnali che arrivano dal mercato. Tendenze che nel tempo si sono consolidate, come la crescente attenzione da parte degli investitori internazionali, e asiatici in particolare, verso l'Italia e verso il settore alberghiero. «L'operazione più interessante recente è un contratto quadro per l'acquisizione di un immobile importante in Sicilia nel settore alberghiero» spiegano dalla società. «Nonostante la situazione pandemica attuale gli investitori esteri ritengono di loro interesse l'Italia e anche il Sud Italia. Il gradimento c'è e ora si scommette sulla ripresa del turismo». L'operazione che Interstar ha seguito come advisor è stata realizzata dalla cinese Silk Prosperity - Glorious Property Holdings, con sede a Hong Kong, che ha acquistato un complesso immobiliare nella parte orientale della Sicilia.

Da almeno tre anni gli investi-



tori cinesi si sono rivolti verso l'Italia per acquistare alberghi, mostrando un interesse principale verso le città d'arte o le località turistiche. Interstar ha contribuito a indirizzarli verso il Meridione in considerazione dei minori costi d'acquisto e le maggior potenzialità. «L'interesse e la spinta verso il Sud si è rafforzata», confermano da Interstar. «È chiaro che Palermo ha un costo diverso rispetto a Milano, ma è cresciuta molto in termini di turismo.

Gli investitori cinesi rappresentano una fetta importantissima della clientela, sono

lanciati verso l'economia mondiale, spaziano in modo rilevante nei vari settori, hanno interesse per l'albergo che dà immagine, ma anche per l'albergo che produce redditività anche se si trova in una posizione non attraente. Non hanno una visione monodirezionale». Le differenze culturali non sembrano un ostacolo sensibile. «A determinati livelli di investimento si condivide una cultura comune anche se si ha a che fare con persone che vivono in un sistema culturale diverso. Anche loro sono consapevoli che in Europa oggi si

sono affermati i principi Esg, hanno a cuore il principio di governance e attenzione verso iniziative di diversità e inclusione».

Gli investitori cinesi inizialmente hanno utilizzato veicoli finanziari italiani, ora «si sta sempre più facendo avanti l'idea di un veicolo di raccolta più importante, un apposito fondo di investimento basato in Lussemburgo che raccolga investimenti nell'area europea», raccontano da Interstar. «Hanno avviato una società finanziaria basata su Hong Kong, il Credit Glo-

rious Property Holdings Ltd, con ufficio di rappresentanza a Lugano in Svizzera, per dare un supporto finanziario alle operazioni immobiliari. Insomma la via individuata è quella di una finanziaria interna al gruppo che svolga un servizio semi-bancario assistendo i potenziali investitori e dotando il gruppo della liquidità necessaria». Per Interstar l'ultimo anno, pur nelle difficoltà, non è stato un anno horribilis. «La riduzione degli investimenti è subordinata al fatto che ci si aspetta una ripresa sul mercato internazionale con le campagne vaccinali. Come volumi ci si attende abbastanza in linea rispetto agli ultimi anni. Ci si aspetta una grande ripresa, chi scommetteva su possibili interventi speculativi è stato smentito, gli interventi sono stati mirati a creare valore. Non c'è stata la svendita del patrimonio tanto temuta. Gli stessi investitori del private equity stanno aspettando per investire e investire bene, ci sono le condizioni perché il mercato possa ripartire a una velocità sostenuta». (riproduzione riservata)

La vera sostenibilità? Si ottiene riqualificando non solo l'edificio ma l'intero contesto urbanistico e sociale in cui è inserito

La rigenerazione può essere interpretata come uno strumento importante verso la sostenibilità. Parlare oggi di rigenerazione urbana significa parlare in primo luogo di sostenibilità, concetto chiave ormai imprescindibile per il presente e per il futuro del real estate nazionale e

internazionale. «I progetti e le pratiche di riqualificazione urbana in atto e in fase di sviluppo costituiscono un potente strumento per orientare la trasformazione dello spazio e della città in criteri di sostenibilità, laddove per sostenibilità non si comprende solo il tema ambientale, bensì la capacità di

risposta del costruito alle questioni poste dallo sfondo sociale ed economico, abbracciando così competenze ed ambiti trasversali e complementari», spiega **Alberto Griffini**, architetto di Fides Advisor Real Estate, società partecipata del Sarpi Group e attivo nel settore della consulenza come advisor immobiliare indipendente per grandi e piccole aziende, investitori e privati. «Oggi siamo nel terzo ciclo storico di rigenerazione urbana: negli anni 70 si parlava di riqualificazione dei centri storici, dagli anni 80 ci si concentrava per il recupero delle aree dismesse, oggi si parla in particolare di rigenerazione di interi quartieri e isolati costruiti nella seconda metà del Novecento, con bassa qualità architettonica ed edilizia per i quali la sostenibilità deve oggi rappresentare il fine e non lo strumento». In questo senso, l'attuale situazione epidemiologica ha acce-

lerato di gran lunga questo fenomeno, velocizzando e accorciando i processi di trasformazione già in atto, modificando nell'arco di 24 mesi le esigenze personali in termini di fruizione degli spazi lavorativi e residenziali. «Le trasformazioni urbane già in atto e quelle in fase di sviluppo si sono dovute adattare alle ormai mutate esigenze dell'abitare e alla nuova fruizione dello spazio costruito, con processi irreversibili e la creazione di nuove tematiche da affrontare», spiega Griffini. «Nasce così, per esempio, la necessità di avere uno spazio esterno alla propria abitazione, una valvola di sfogo dove poter godere di luce naturale, sotto forma di balcone, terrazzo abitabile o giardino privato».

I servizi a supporto dell'abitare e degli spazi lavorativi diventano fattori imprescindibili per riqualificazione urbana quali, per esempio, la presenza di un'area per il ritiro di pacchi fino all'attenzione verso i più piccoli con spazi dedicati. «Tutte caratteristiche che si inseriscono in un contesto di rigenerazione urbana e progettazione integrata di nuovi quartieri e isolati, capaci di diventare poli innovativi

verso il pubblico, oasi felici in contesti oggi poco attrattivi, pensati e realizzati con tecnologie costruttive innovative, ecologiche ed ecosostenibili», continua l'architetto. «Crescente attenzione sarà dedicata al tema del green, al vivere in armonia con la natura, con soluzioni di inverdimento

a raso e alberi ad alto fusto, favorendo la biodiversità del luogo e la ri-vegetazione urbana, grazie alle importanti metrature da riqualificare. In tema di sostenibilità sarà invece necessario il riutilizzo di acqua piovana, la produzione di energia termica attraverso processi rinnovabili utilizzando prodotti di scarto, l'inserimento di

fotovoltaici per garantire autonomia energetica anche dal punto di vista elettrico e metodologie costruttive sostenibili». I progetti del futuro insomma non dovranno solo essere in grado di rispondere a queste nuove esigenze ma dovranno rigenerare e riqualificare l'intero contesto in cui nascono e vivono, trainando il mercato locale e delineando nuovi orizzonti di abitabilità. (riproduzione riservata)

Anna Maria Castello



La zona di Porta Nuova, a Milano



Alberto Griffini