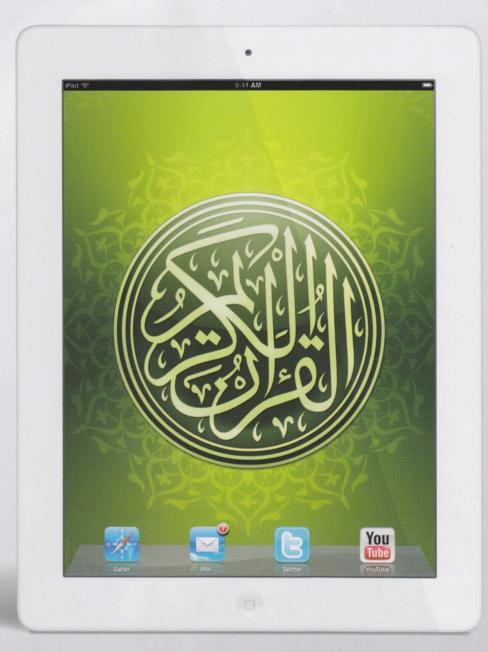
MENSILE ANNO 43 N.11 NOVEMBRE 2011 Newspaper

oansione L'ESSENZA DELLE COSE



UNISLAM POSSIBILE

Coniugare modernità e religione per convivere con l'Occidente. È il compito che attende la nuova Libia, la Tunisia e l'Egitto. Con la Turchia di Erdogan che si propone come modello



Il magnate Eli Papouchado punta forte sull'Italia: vuole cinque o sei alberghi quattro stelle. «Ma solo a Milano e Roma. Venezia e Firenze ora non mi interessano»

di ALESSANDRO LUONGO

e più importanti transazioni di alberghi lusso in Italia risalgono a quasi due anni fa, con il passaggio dei Grand Hotel Timeo e Villa Sant'Andrea di Taormina dal gruppo Franza (Framon Hotels) a Orient-Express Hotels Ltd per 81 milioni di euro. Da allora, e nonostante fervano diverse trattative di vendita su alberghi e resort di grande prestigio, in Italia la situazione nel comparto è in pieno stallo. Un fenomeno che Marco Zalamena, partner hospitality di Cushman&Wakefield, fra le maggiori società di consulenza immobiliari internazionali, spiega «con un'eccessiva valutazione degli alberghi italiani o con un minore interesse degli investitori rispetto al passato. In un momento di crisi come questo, e con scarsa liquidità, gli investitori si orientano verso asset più tradizionali, come uffici e direzionale, rispetto all'alberghiero che è, di fatto, un

I PREZZI CALANO, È ORA DI PUNTARE

Eli Papouchado, israeliano, conosciuto come el Papo, inizia la sua fortuna con le costruzioni in Mar Rosso. Nell'altra pagina, il Park Plaza Westminster Bridge di Londra, il più grande hotel della capitale, costruito dall'imprenditore dopo lo scoppio dei mutui subprime e inaugurato nel 2010.

investimento più complicato». La valutazione di un albergo è determinata dalla sua capacità di generare reddito. Una struttura costata tanto che rende poco è dunque poco appetibile. Ma c'è chi la pensa diversamente. Eli Papouchado, 74 anni, fondatore del Red Sea Group, proprietario di una quarantina di alberghi di prestigio nelle maggiori capitali europee, uno che non ha problemi di liquidità, ha deciso di stare "alla finestra" nell'attesa di aprire presto i primi cinque o sei alberghi in Italia con i suoi brand: Park Plaza Hotels, e Art'Otels (per un totale di 38 strutture e circa 8.300 camere). Si tratta di complessi 4 stelle e 4 stelle lusso. Gli Art'Otels, in particolare, sono sintesi di straordinarie architetture e collezioni d'arte di Warhol, Baselitz, Vestell. Ogni hotel è una galleria d'arte unica nel suo genere. A Milano Papouchado, esperto investitore e sviluppatore immobiliare, ha già avviato una trattativa (riservata). Poi punterà su Roma. Secondo Papouchado l'Italia offre un mare di opportunità in questo momento di crisi. Per un principio finanziario fondamentale: «Quando i



prezzi del mercato immobiliare scendono, è il momento più favorevole per investire nel lungo termine, a patto di costruire a prezzi moderati», racconta durante il nostro incontro recente a Londra, nel corso della seconda edizione di Idea, Italian Design Exhibition Area, al Park Plaza Westminster Bridge, il più grande hotel della capitale londinese con oltre mille camere costruito dall'imprenditore israeliano subito dopo lo scoppio della bolla dei mutui subprime, e inaugurato nel 2010. «La crisi non mi spaventa», commenta, «anzi, per uno sviluppatore puro come me, che segue tutte le fasi di un progetto, dal finanziamento alla costruzione e gestione, è proprio nei momenti di crisi che bisogna darsi da fare». Nel 2008, con il mondo in pieno caos finanziario, mister Eli ha posto la prima pietra dell'albergo di fronte al Big Ben, costato 300 milioni di euro.

ALLE PRESE CON LA BUROCRAZIA

La storia di "Papo" inizia in Israele, a Eilat, negli anni Settanta, quando costruisce il famoso Red Rock Hotel e prosegue nel 1982 con la realizzazione dell'Aviya Sonesta Hotel a Taba, in Egitto, al confine con Israele. Hotel che è poi stato venduto al ministero del Turismo egiziano come parte dell'accordo di pace tra Israele ed Egitto. Albergo considerato «il prodotto giusto al momento opportuno, e che per la sua posizione unica, atmosfera e capacità di gestione, è stato anche il più apprezzato dalle celebrità internazionali». Nel 1990 Red Sea Group realizza il primo hotel nel Vecchio continente, il Park Plaza Mandarin Hotel, ad Amsterdam (dove fra poco inizierà a costruire un altro albergo), e da lì inizia la scalata nelle principali capitali europee in Francia, Germania, Belgio, Regno Unito. La posizione strategica sono le porte d'ingresso delle maggiori città e i centri regionali più importanti. Papouchado in realtà puntava a investire in alberghi nel nostro Paese dallo scorso anno ma non ha trovato i partner e i prodotti adeguati. Sta aspettando che le valutazioni degli immobili scendano ancora di un altro 10% per costruire a prezzi appetibili. Non punta su strutture alberghiere esistenti, troppo costose e difficili da portare alla redditività, ma a costruire da zero o riconvertire vecchi edifici. Ritiene così attrattivi, ad esempio, i vecchi uffici del centro di Milano, e gli immobili di proprietà pubblica. «Ma solo Milano e Roma», precisa, «perché hanno la giusta combinazione di turismo d'affari e leisure, mentre Venezia non m'interessa





A CACCIA DI OPPORTUNITÀ Dall'alto, Marco 7alamena. di Cushman&Wakefield, Giuliano Esposito, vice presidente del Jones Lang LaSalle Hotel, e Odoardo Fioravanti, scelto dal Papo per disegnare una linea di prodotti da viaggio opensati epr i clienti dei suoi alberghi. A destra, una sua sedia.

perché troppo sbilanciata sul turismo tradizionale». L'obiettivo dell'imprenditore israeliano è aprire i primi alberghi a Milano e Roma. Quattro stelle lusso da 100-300 camere al massimo. Nell'attesa che le quotazioni immobiliari scendano o rimangano stabili, Papo cerca partner che gli propongano adeguati progetti di sviluppo immobiliare alberghiero. «Non ho bisogno di alcun finanziamento» precisa subito. «Lavoro con le mie risorse finanziarie. Sto, però, selezionando operatori e advisor con una buona conoscenza del mercato».

Jones Lang LaSalle Hotels, maggiore società al mondo di brokerage e advisory nel settore alberghiero, che conosce bene il Red Sea Group, propone regolarmente opportunità d'investimento al gruppo di Papouchado. Spiega il vice presidente Giuliano Esposito: «In Italia, le piazze alberghiere più appetibili sono Milano e Roma, giacché la domanda è più bilanciata e non così connessa alla stagionalità che colpisce location legate alla domanda leisure come Venezia e Firenze che risentono molto della domanda composta in prevalenza da mercati internazionali, quali gli Stati Uniti, e restano così esposte alle dinamiche politiche economiche del Paese di provenienza della domanda. Tuttavia, in tempi buoni, questi mercati, data anche la prevalenza di domanda estera, riescono a spiccare notevoli tassi di occupazione e ricavi medi per camera». C'è da rilevare, però, «che nei centri città italiani, dati i vari vincoli e costi associati, è difficile poter abbattere e ricostruire. Inoltre, l'aspetto burocratico ha spesso un impatto indicativo sui tempi e sui costi di sviluppo». A Londra, Eli Papouchado ha conversato con il sindaco della città Boris Johnson per ottenere agevolmente, e alla luce del sole, il permesso per modificare la viabilità di accesso al Park Plaza. Non saranno questi, di sicuro, i ritmi burocratici e le consuetudini per ottenere i permessi a Milano e Roma. Nemmeno stavolta si spaventerà?

IN CORDATA COL DESIGNER

Per promuovere e valorizzare i suoi futuri alberghi italiani, Papouchado ha deciso di legarsi al miglior designer nostrano del momento: Odoardo Fioravanti, 37 anni, premiato con il "Compasso d'oro" nel luglio scorso per la sedia di legno "Frida" di Pedrali. «Sono stato interpellato da Papo per disegnare una linea di borse da viaggio in cui s'identifichi il cliente tipo degli alberghi Park Plaza e Art'Otels, che non è più l'uomo d'affari di una volta, ma una persona dinamica e sportiva». Il designer sta mettendo a punto un prodotto di life style che sia una via di mezzo fra una sacca da velista, morbida, e una valigia rigida e squadrata, «che ricordi la forma dei pacchi natalizi». Il progetto sarà realizzato entro il 2013.



CAMBIA, PASSA A WIND.

il Giornale





VENERDÎ 4 NOVEMBRE 2011

Direttore ALESSANDRO SALLUSTI

Anno XXXVIII - Numero 262 - 1.20 euro

G www.ilgiornale.it

LA MINACCIA IRANIANA

Israele è pronto alla guerra per fermare l'atomica di Teheran Micalessin, Nirenstein, Scolari alle pagine 16-17



SQUALO IN CRISI DI IDENTITÀ

Liti e stress in casa Murdoch: tutti dallo psicoterapeuta

Gaia Cesare a pagina 27



oggi con il Giornale In regalo «Espansione»



IL RICATTO ALLA MAGGIORANZA

NESSUN PASSO INDIETRO

Pdl e Lega confermano a Napolitano: se cadiamo in Aula si va a votare a gennaio

Berlusconi convince l'Europa, Obama: il problema non è lui

di Alessandro Sallusti

Europa ci dice che possiamo andare avanti, anzi ci chiede di accelerare. Nonlapensano così un gruppetto di deputati Pdl (sei, dodici?) che non senza imbarazzo minacciano di staccare la spina al governo. Potrebbe accadere martedì quando la Camera dovrà approvare il rendiconto dello Stato, o più probabilmente qualche giorno dopo quando al voto andrà il maxi emendamento con le misure anti crisi. In gergo si chiama sottopotere della politica, peones in cerca di un momento di gloria o di una poltrona da sottosegretario in un eventuale nuovo governo. Miserieumane, che stridono con la solennità e la complessità di quello che sta accadendo al summit dei Grandi del mondo, con il coraggio di Draghi che al primo giorno di governatore della Banca Centrale taglia a sorpresa il costo del denaro per dare fiato al sistema



LE MOSSE DEL GOVERNO

Meglio le urne della melina per far ripartire l'economia

di Nicola Porro

■ Ieri al G20 l'amministrazione americana, Obama, ha dichiarato: «Se l'Italia cambia il governo non cambiano i problemi». È quanto scriviamo da mesi. Ciò nontoglie che l'attuale fase del governo Berlusconi stia diventando un problema. Politico, non economico Quello nutroppo non si ri-

LE TRAME ANTI CAV

Agguati e trappole contro i premier: è l'eterno 25 luglio

di Mario Cervi

In Italia nei nalazzi del notere è