



## SPECIALE



### Il "Borsino Immobiliare della Logistica", 1/2017

**W**orld Capital ha recentemente presentato i dati del primo semestre 2017, relativi al mercato immobiliare logistico e stock immobiliare logistico in Italia. Dall'analisi emersa nella nuova edizione del Borsino Immobiliare della Logistica, arrivata quest'anno alla 23ma edizione, è stato possibile delineare lo scenario del mercato immobiliare logistico nazionale nei primi sei mesi del 2017, con particolare attenzione ai valori delle locazioni prime italiane ed europee. Abbiamo commentato questi dati con Andrea Faini, di CEO World Capital.

**Logistica Management: Qual è, per cominciare, il focus principale di World Capital: quello economico legato agli investimenti, o le tendenze in atto nell'immobiliare come caratteristiche o tipologie costruttive?**

**Andrea Faini:** Noi coltiviamo entrambi gli interessi. Dovendo proporre sul mercato un prodotto immobiliare, ci confrontiamo strettamente con gli operatori logistici per conoscere bene le loro richieste e offrire un prodotto in grado di collimare totalmente con le esigenze del settore. Quello che abbiamo notato è che, soprattutto negli ultimi anni, è cambiata completamente la fisionomia degli immobili, soprattutto per certi tipi di attività logistica. Non esiste più una "logistica in generale", e di conseguenza, i magazzini non sono più tutti uguali: oggi si realizzano magazzini adatti ad attività specifiche, e questo vale particolarmente per il settore dell'e-commerce. Un esempio che ci riguarda è il magazzino che abbiamo recentemente transato a Basiano (MI), locato a Decathlon. Un immobile molto evoluto da 45.000 mq con una parte importante destinata al canale e-commerce.

**LM: Il trend che avete riscontrato nel primo semestre 2017 è positivo. Quali sono gli ingredienti di questo buon risultato?**

**AF:** Gran parte di questo risultato è dovuto all'aumento del business dell'e-commerce: rispetto al passato, emergono nuove richieste a partire da aziende che intendono implementare nuovi centri logistici dedicati al canale on line, in diversi settori che possono andare dal fashion al food. Altro fenomeno interessante è l'esigenza di concentrazione: da diversi magazzini sparsi in tante località, le aziende tendono ad accorpate tutta la logistica in un punto centrale, per ottenere saving sugli spazi, sui processi e soprattutto sul personale. La parte di allestimento e attrezzature tecnologiche, inoltre, è sempre più preponderante: i magazzini evolvono e diventano sempre più performanti in termini di efficienza dei processi e degli spazi. Il prodotto deve poter entrare e uscire molto velocemente, e questo è particolarmente vero per le attività legate al corriere espresso. Tutto questo si lega strettamente all'ascesa dell'e-commerce: servono dunque magazzini evoluti tecnologicamente e prossimi alla città, per gestire l'ultimo miglio.

Di particolare interesse - e infatti in evidenza nell'ultima edizione del Borsino - è anche la logistica alimentare, un settore in crescita da oltre dieci anni. Secondo i dati forniti da Nomisma, le esportazioni 2016 hanno raggiunto i 38 miliardi di euro, e nel primo semestre 2017 risultano in crescita del 6,3% rispetto al primo semestre 2016. L'evoluzione è interessante proprio all'interno del comparto GDO, con un processo molto evidente di apertura di nuovi negozi e di ritorno ai centri urbani con l'avvio di progetti ad hoc; il servizio logistico deve organizzarsi di conseguenza. Ecco che molte di queste aziende stanno ripensando profondamente la propria rete logistica - come posizioni, dimensioni, caratteristiche dei magazzini - per renderla capace di servire il grande punto vendita nell'hinterland, il nuovo punto vendita "smart" nel centro storico o il cliente singolo nel canale e-commerce. Da sottolineare che, parlando di alimentare, si include anche tutto il tema, complesso e strategico, della temperatura controllata. Insomma la logistica sta diventando un mestiere sempre più complicato, e dunque interessante: sia per chi deve attrezzare o realizzare nuovi magazzini, sia per chi deve valutare degli investimenti. E anche le amministrazioni comunali la guardano con occhi diversi: se finora privilegiavano le installazioni industriali come portatrici di indotto e posti di lavoro, oggi con la crisi del manufacturing e l'ascesa, quantitativa e qualitativa, della logistica, appaiono molto più propense ad appoggiare la costruzione di nuovi magazzini.

**LM: E questo atteggiamento positivo arriva a sostenere l'investitore anche nel recupero di aree ex industriali, agevolando i processi di smaltimento del materiale inquinante?**



## IMMOBILI LOGISTICI **Mercato**

**AF:** In questo senso, purtroppo, le amministrazioni non sono ancora in grado di agevolare pienamente questo processo. Anche secondo me servirebbe una spinta più forte per dare impulso a questo tipo di attività. Piuttosto che consumare nuovo suolo, bisognerebbe incentivare le imprese a valorizzare le fabbriche dismesse, che oggi generano solo decadimento e degrado urbano. Dal punto di vista dell'investitore immobiliare, però, vi sono diverse criticità da superare. Innanzitutto queste aree richiedono importanti bonifiche ambientali, che ad oggi impattano sul business plan in modo pesantissimo; e per questo lo sviluppatore trova molto più conveniente partire dal green field. C'è poi un altro problema: chi vende un immobile industriale, ragiona su una certa percentuale di superficie coperta; ma la logistica può edificare solo su una parte di questa superficie, perché deve aggiungere necessariamente gli spazi esterni di manovra. Non solo: l'immobile logistico, in Italia, oggi non può superare una determinata altezza, quindi è impossibile costruire su più piani - cosa che ad esempio è allo studio in altri Paesi, dove gli spazi urbani delle megacities hanno un valore ben superiore a quello che possono avere nelle nostre cerchie cittadine, per quanto densamente abitate. L'investitore dunque acquista una certa volumetria, ma poi può valorizzarne solo una parte. Dal punto di vista strettamente economico - almeno finché l'approccio delle amministrazioni non vedrà un deciso cambio di passo - il vantaggio per l'investitore è decisamente superiore quando queste aree vengono convertite ad altre destinazioni, ad esempio commerciali o residenziali.

**LM: Secondo le vostre analisi, gli investimenti in immobili logistici valgono in Italia circa 700 milioni di euro, e la domanda di mercato è aumentata del 60% rispetto al primo semestre 2016. Come si genera questo interesse finanziario?**

**AF:** Fino ad alcuni anni fa, il settore della logistica non era di interesse per gli investitori, che preferivano progetti immobiliari legati al retail o al direzionale. Oggi, invece - e noi abbiamo lavorato tanto in studi e ricerche per sostenere questo interesse - un immobile logistico genera un flusso di cassa molto più interessante, perché i suoi tempi di vacancy sono ridotti veramente a zero. Però, è indispensabile che a monte vi sia un progetto realizzato sulle location giuste: solo quando la location viene scelta correttamente, l'immobile non resterà mai vuoto, anche perché la domanda più consistente è rivolta ad immobili nuovi e di classi energetiche alte, e questi sono ancora una risorsa poco disponibile. Ora, se il prodotto di qualità è scarso il suo prezzo sale, e di conseguenza il rendimento scende. Oggi infatti in Italia il rendimento medio è del 6-7%, rispetto ad un 9-10% di alcuni anni fa. Per contro, a livello internazionale i rendimenti degli immobili logistici sono ancora più bassi dei nostri, e spes-

so non vanno oltre il 5%; come non va oltre il 4% il rendimento medio degli immobili urbani in generale. Ecco spiegato l'interesse degli investitori. Quando offri un rendimento del 6,5-7%, peraltro vincolato a contratti di lunga durata - nove anni - e con conduttori primari, trovi molto capitale disposto ad essere investito, che fa capo sia ad investitori istituzionali, nazionali e internazionali, sia anche e sempre più ad investitori privati. Quest'ultimo, in particolare, è un settore specifico che noi seguiamo con una nostra divisione ad hoc, Capital Markets Small, per progetti da uno a dieci milioni di euro. Bisogna solo dire che, in Italia, il settore immobiliare non ha mai conosciuto in questi anni un crollo veramente importante, ma solo una flessione, talvolta marcata in certi casi, ma mai capace di minare per davvero la fiducia degli investitori. Questi percepiscono in Italia, al di là delle nostre periodiche instabilità politiche, una sorta di "stabilità italiana" che risulta persino maggiore che in altri Paesi.

**LM: Tornando indietro ad una decina di anni fa, si parlava però di una "bolla immobiliare", con un eccesso di edifici costruiti a fini speculativi. Quali effetti ha avuto sul mercato quel periodo e che cosa è accaduto in seguito?**

**AF:** Questo è vero: alcuni anni fa abbiamo assistito a sviluppi abbastanza massicci, eseguiti "in bianco", dunque senza un conduttore concordato prima o durante il progetto di sviluppo, soprattutto in aree come Piacenza o Novara. In molti casi, è stata posta sul mercato una quantità di offerta molto elevata, che superava l'effettiva capacità di domanda. In compenso, gli ultimi due decenni hanno anche visto la crescita costante delle attività di logistica e dei progetti di outsourcing del servizio: un numero sempre maggiore di aziende hanno terziarizzato o stanno terziarizzando il proprio magazzino, e con questo processo continuo si è via via assorbito, nell'ultimo decennio, lo spazio logistico in eccesso, occupando progressivamente gli edifici vuoti. Però, fino ad anni molti più recenti, non si è più costruito! E siamo arrivati all'oggi in cui, in certe situazioni o in certe aree, ci troviamo di fronte ad una palese scarsità di prodotto.

Oggi insomma potrebbe avere un senso recuperare in parte un approccio speculativo: una speculazione ragionata, diciamo, perché con una seria analisi delle opportunità legate alle location, ai collegamenti e alle caratteristiche che i magazzini devono avere, si può ricominciare ad avanzare degli sviluppi anche senza conduttore. Infatti, una volta soddisfatti questi requisiti, si può avere la ragionevole certezza che, dal momento della posa della prima pietra alla consegna dell'immobile, il conduttore giusto si sarà sicuramente fatto avanti.

**LM: È vero che oggi, se si comincia a costruire, è solo per realizzare edifici di una certa qualità?**



## SPECIALE

**AF:** Assolutamente sì. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica sono un must sul quale ogni azienda sta puntando. All'interno dei canoni di locazione le spese per l'edificio possono incidere anche pesantemente: ecco che avere una serie di accorgimenti e soluzioni che consentono di risparmiare sui consumi energetici diventa un aspetto imprescindibile, e spinge a valutare e introdurre ogni possibile soluzione tecnica, dai pannelli fotovoltaici alla coibentazione dell'edificio e via scorrendo.

Altro argomento prioritario è l'efficienza degli spazi interni. Oggi si è molto attenti ad investire del tempo nella progettazione, per ottenere immobili che siano in grado di non generare spazi inutilizzati: perché questo evidentemente significa meno consumi e meno costi. L'intento dell'efficienza è comune a tutti: a chi investe, a chi sviluppa e soprattutto a chi utilizza gli immobili, e questo porta alla realizzazione di edifici performanti e di elevata qualità.

**LM: A proposito di location, emergono considerazioni strategiche in merito al posizionamento lungo le reti infrastrutturali, per esempio quelle ferroviarie o marittime?**

**AF:** Oltre alla sinergia con le reti ferroviarie, generata sostanzialmente dagli interporti, a mio avviso l'interazione più interessante sarà con le aree portuali. Oggi i porti sono oggetto di una interessante evoluzione, che potrebbe domani incrementare notevolmente la domanda di strutture nei retroporti, per il loro ruolo di hub di collegamento fra la parte marittima e la parte terrestre di distribuzione a livello nazionale e anche internazionale.

**LM: World Capital ha anche presentato, per la prima volta in Italia, un lavoro di mappatura e analisi sullo stock immobiliare logistico, che conta in Italia 34.700.000 mq di superficie disponibile. Questo patrimonio è stato suddiviso in tre tipologie, A-B-C. Che cosa significa e a che cosa serve questa suddivisione?**

**AF:** È una classificazione che abbiamo elaborato per evidenziare e classificare la qualità complessiva degli immobili logistici, e orientare di conseguenza gli investimenti. È un progetto ancora in corso, che pensiamo di concludere e presentare ufficialmente l'anno prossimo.

Il Tipo A è per noi l'immobile di livello "top", dotato di posizionamento strategico, dimensioni superiori a 15mila mq e caratteristiche costruttive di elevata qualità.

Il Tipo B è una realizzazione di medio livello: parliamo di im-

mobili recenti, ma non nuovi, e dimensioni fra i cinque e i quindicimila mq. Il Tipo C, considerando sempre tutti questi parametri, indica immobili logistici sostanzialmente datati, sui quali l'investimento va valutato con molta attenzione perché l'entità degli interventi necessari per adeguare l'edificio alle nuove esigenze, ne potrebbe addirittura ridimensionare il vantaggio, facendo prendere in considerazione alternative come la demolizione e la riedificazione ex novo.

Dal nostro censimento emerge che il 52% della superficie dello stock immobiliare logistico in Italia è composto da immobili di Tipo A, coprendo circa 13.500.000 mq, il 39%, invece, si rifà agli immobili di Tipo B, per circa 10.200.000 mq e infine il 9% sono gli immobili di Tipo C, estendendosi su una superficie totale di ca 2.400.000 mq. Da sottolineare che il 20% delle unità relative ai magazzini presenti sul territorio nazionale sono del Tipo A, mentre il 62% si categorizzano come Tipo B. In particolare, da una nostra indagine, realizzata in collaborazione con istituti universitari, gli immobili logistici nell'area lombarda, comprese le zone di Novara e Piacenza, coprono oggi circa 14,7 milioni di mq. Sono immobili caratterizzati da un buon livello qualitativo: dimensione superiore a cinquemila mq e altezze di 10 m. Nell'area considerata la dimensione media degli immobili logistici è di 15mila mq (superficie coperta), con un 25% dei quali di dimensione superiore ai 20mila mq.

**LM: E per il futuro che cosa vedete?**

**AF:** Le previsioni a lungo termine non si possono più fare. Possiamo guardare ragionevolmente ai prossimi due-tre anni, per i quali vediamo delle prospettive molto positive. In Italia abbiamo ancora necessità di adeguare la rete logistica alle nuove esigenze, rendendo più moderne le strutture esistenti o realizzando le nuove strutture necessarie per lo sviluppo dell'e-commerce. Abbiamo ancora tanto potenziale da sviluppare, legato a una delle opportunità più interessanti legate allo sviluppo logistico, che è la green logistics, sia in termini di posizione strategica dell'edificio, che delle sue caratteristiche intrinseche. Fino ad arrivare al trasporto, che soprattutto in area urbana, deve seguire le stesse logiche "green".

