

PIÙ SICURO E PIÙ INNOVATIVO, così è l'investimento nell'immobiliare logistico

La logistica è un mondo molto dinamico, con tendenze di mercato forti, prima tra tutte l'e-commerce, che si riflettono direttamente sulle caratteristiche dell'edificio. A cominciare dalla location, che orienta in modo quasi obbligato le scelte degli investitori. Ripagati da rendimenti che si confermano molto solidi, e spesso più interessanti rispetto a quelli di altri settori immobiliari



A colloquio con **Andrea Faini**, CEO di **WORLD CAPITAL**



Logistica Management: In un anno di lavoro quali tendenze avete evidenziato nel mercato immobiliare logistico? Ci sono novità di rilievo?

Andrea Faini: Le tendenze più innovative sono quelle a cui assistiamo già da qualche anno: il mondo della logistica è cambiato, diventando molto più dinamico e diversificato, principalmente grazie all'e-commerce. Di fronte al cambio profondo della domanda di immobile logistico, gli sviluppatori hanno dovuto adeguarsi, realizzando prodotti adatti a svolgere questi servizi e a tradurre in pratica nuovi concetti. Abbiamo avuto casi di aziende che hanno dovuto lasciare vecchi edifici logistici in quanto privi di quelle caratteristiche che li rendono adeguati all'uso. Questa tendenza, nell'ultimo anno, si è ulteriormente accentuata, spingendo ancora di più sui processi legati all'e-commerce, quali distribuzione, ultimo miglio e consegne urba-

ne. Questo fenomeno non solo ha comportato un cambiamento nella fisionomia dei magazzini, ma ha anche avuto un impatto importante sulle location: nell'ultimo anno è cresciuta ancora la domanda di magazzini prossimi alle città, in quanto consentono di consegnare più velocemente al consumatore finale. L'attenzione alla capacità di soddisfare questi tempi di consegna sempre più ridotti si traduce in disponibilità di spesa: i conduttori sono disposti a spendere qualcosa di più per l'affitto del magazzino purché esso sia in una location prime, rispetto ad un passato in cui il cliente si rivolgeva prevalentemente a poli low cost. Oggi si sta creando una sorta di divario fra settori meno competitivi, che possono concedersi poli logistici più defilati e meno costosi, e settori in prima linea che non possono prescindere dalla location.

Altra linea evolutiva importante è quella del settore alimentare, che richiede edifici molto più complessi: la supply chain nel food è oggi un processo molto evoluto rispetto al passato e anche le sue strutture logistiche sono cambiate. Per il food e il largo consu-





Sarebbe importante che le amministrazioni locali riconoscessero nelle attività logistiche un alleato importante e non un nemico, cominciando a vedere la logistica nelle sue opportunità reali: non più solo portatrice di traffico, bensì generatrice di occupazione

mo peraltro valgono le stesse logiche dell'e-commerce: vicinanza alle città ed estrema sofisticazione dei processi, per poter servire tutti i clienti su tutti i canali. Dagli hub prossimi alle città si consegna anche ai supermercati urbani e in questo modo logistica e retail finiscono per avvicinarsi sempre di più. In tal senso molti supermercati o negozi stanno trasformando anche la loro struttura, per poter ospitare anche uno spazio dedicato alle consegne. Presto, credo, potremo fare un ordine on line e ritirare la nostra spesa al piccolo supermercato del centro storico. E pensare che, fino a poco tempo fa, l'e-commerce per l'alimentare sembrava quasi un miraggio. Questa tendenza è evidente non solo intorno alle città maggiori, Milano, Firenze, Roma, ma anche nei capoluoghi minori: dal canto nostro abbiamo seguito progetti molto interessanti in località, solo per dirne alcune, quali Bari, Bergamo, Brescia, Catania, Olbia, Padova, Napoli, Pavia, Torino, Verona... Insomma la distribuzione è il fenomeno che nell'ultimo anno ha registrato il maggior cambiamento, unitamente allo sviluppo dell'e-commerce e della multicanalità.

LM: Oltre all'e-commerce e all'alimentare, ci sono altri settori industriali che hanno trainato lo sviluppo di immobili?

AF: Sicuramente il farmaceutico, innanzitutto per le strutture che richiede in magazzino - temperatura controllata, severe condizioni ambientali, normative specifiche... - ma anche perché sarà il prossimo settore a fare il balzo nell'e-commerce, almeno per quanto riguarda il comparto parafarmaceutico o dei farmaci da banco. Un salto complesso perché anche questo prodotto, come quello alimentare, richiede il rispetto di condizioni particolari lungo tutta la sua supply chain, quindi anche durante le fasi di trasporto e consegna.

Un altro fenomeno attuale che impatta sullo sviluppo immobiliare è rappresentato dal ritorno dell'insourcing: società che in passato avevano terziarizzato l'attività di logistica stanno riportando in casa questo servizio, dotandosi di strutture e personale dedicato, o per meglio presidiare meglio la propria filiera, o per il variare del conto economico. In ogni caso l'immobile deve avere

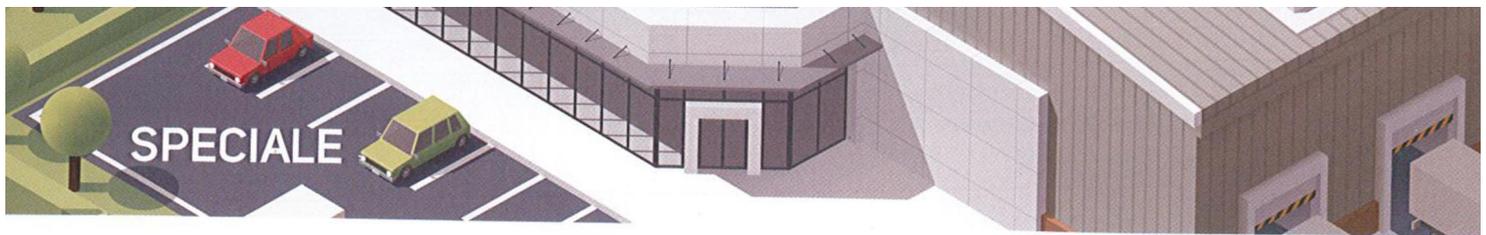
determinati requisiti e in certi casi questa operazione conduce alla scelta di un edificio nuovo, adeguato alla nuova attività.

LM: Dal punto di vista "capital market" come si profilano oggi gli investimenti nell'immobiliare logistico?

AF: Sono i dati che raccogliamo periodicamente nel nostro Borsino immobiliare della logistica. Da un lato, aumenta la domanda di magazzini di elevata qualità, e di conseguenza, il loro prezzo sale: ecco perché stiamo assistendo ancora alla diminuzione dei rendimenti. Ma l'investimento si presenta anche come sempre più sicuro: dall'altro lato dunque gli investitori sono più confidenti ad investire in logistica, rispetto ad altri settori immobiliari, perché vedono che è un fenomeno in crescita, proprio perché spinto da questa esigenza di realizzare magazzini adatti alle nuove funzioni.

Per esempio, anni fa il rendimento di un magazzino poteva essere anche del 9% e quello di un ufficio del 5%; oggi invece assistiamo ad una diminuzione dei rendimenti in generale su tutti i settori, e la logistica, con i suoi rendimenti del 5,2 - 5,3% netti o 6-7% lordi, vale intorno al 20% in più rispetto ad altre tipologie. Stiamo sempre parlando di immobili al top di gamma, quelli che il cliente richiede e per i quali è anche disposto a pagare un canone più alto sì, ma pur sempre sostenibile. Oggi insomma l'investitore accetta un rendimento meno elevato, pur di mantenere basso anche il rischio. Ma, davvero, negli ultimi anni è ormai difficile vedere magazzini vuoti, nelle posizioni e con le caratteristiche giuste: anzi, parlando di occupazione, il vacant è stato quasi completamente assorbito passando da un tasso di sfritto del 12-13%, a non più del 2-3%.

LM: Lo scorso anno ci siamo confrontati sul tema del recupero delle aree ex industriali nelle prime cerchie urbane. Avete



registrato un cambio di atteggiamento da parte delle amministrazioni cittadine, come supporto alle aziende che intendono costruire sui "brown field"?

AF: No, purtroppo. Non abbiamo registrato variazioni importanti di atteggiamento da parte delle pubbliche amministrazioni, in generale. Non ci sono incentivi particolari diretti a quelle società che propongano di recuperare aree già edificate e dismesse. Il problema è che il costo dello smaltimento dei materiali nocivi è sostanzialmente a carico di chi vende, poiché chi compra, comprensibilmente, si riserva la libertà di decidere dei propri investimenti e vuole avviare la propria attività su un'area pulita. Quello però che ho notato, rispetto al passato, è un leggero avvicinamento fra le due posizioni. Il proprietario di un terreno e relativi immobili, che per alcuni anni non abbia trovato un compratore, finisce per ridimensionare la propria richiesta economica. E se dall'altra parte la necessità di recuperare spazi logistici prossimi alle città è così forte che il conduttore è disposto ad elevare un po' la sua disponibilità di spesa, ecco che le due posizioni possono trovare un compromesso, anche in assenza di contributi esterni. Può capitare anche che il proprietario si accoli direttamente l'onere di liberare l'area dagli immobili presenti, pur di offrire direttamente l'area edificabile a condizioni per lui migliorative. E questa tendenza ultimamente ha consentito di sbloccare qualche area ferma da anni, non necessariamente grande, dove è stato trovato un punto di equilibrio fra le esigenze pressanti dell'operatore e le richieste economiche del proprietario.

Sarebbe importante però che le amministrazioni locali riconoscessero in queste attività un alleato importante e non un nemico, cominciando a vedere la logistica nelle sue opportunità reali: non più solo portatrice di traffico, bensì generatrice di occupazione. E potrebbero far coincidere questi progetti con un altro importante obiettivo pubblico, la salvaguardia del territorio. Talvolta troviamo ancora PGT che pongono vincoli alle attività logistiche, mentre consentono la realizzazione di attività produttive: il che è anacronistico, non solo perché in certi casi la logistica stessa incorpora funzioni di lavorazione sul prodotto, ma perché oggi la logistica è un asset che va ben al di là della semplice idea di un camion che disturba i cittadini attraversando il tessuto urbano. Va ricordato invece, a parte le consistenti possibilità di occupazione da parte della logistica, il fatto che oggi abbiamo la possibilità di realizzare edifici con importanti soluzioni di mitigazione ambientale, collocandoli all'interno di veri e propri "parchi logistici" il cui impatto sul territorio non ha più nulla a che vedere con quello delle fabbriche di una volta.

LM: Come si costruisce oggi un magazzino in modo che sia più efficiente?

AF: A parte tutte quelle soluzioni che riducono i consumi e dunque l'impatto sull'ambiente, che ormai il mercato richiede come standard, stiamo assistendo anche ad altre tendenze dal punto di vista costruttivo. Per esempio, parlando di ottimizzazione, notiamo la disponibilità ad esplorare altezze superiori anche al livello dei 10-12 metri, che si vede ormai normalmente. Si tratta prevalentemente di logistiche particolari, orientate all'uso di impianti automatici, che possono richiedere dai 15 fino anche ai 25 metri di altezza. Come in qualsiasi progetto immobiliare lo sviluppo in altezza consente di ottimizzare la superficie utilizzata: e lo stesso vale per le strutture multipiano, che l'e-commerce sembra apprezzare particolarmente.

Altra tendenza forte è quella che punta alla massima razionalizzazione degli spazi, realizzando aree di lavorazione ovunque sia possibile, per poter sfruttare tutto il volume disponibile. Inoltre, i magazzini oggi sono più belli, più luminosi e più ergonomici rispetto a un tempo: e anche questa dopotutto è efficienza. L'architettura ha oggi assunto una maggior importanza, perché nei magazzini vivono oggi più persone e per molto più tempo: quindi si prendono in considerazione aspetti di vivibilità, di welfare, di servizi, oltre che aree verdi e spazi esterni che indubbiamente conciliano le esigenze dell'ambiente con quelle delle persone. Un caso esemplare in questo senso è sicuramente quello di Decathlon, nel nuovo magazzino di Basiano, aperto lo scorso anno, circondato da diverse strutture sportive e progettato in diretta collaborazione con i dipendenti. Tutte queste attenzioni diventano efficienza attraverso un coinvolgimento delle persone che porta a diffondere fra azienda e dipendenti un clima di fiducia e di motivazione reciproca.

LM: Per il futuro ci sono progetti o linee di sviluppo di particolare rilievo?

AF: Particolarmente significativo il progetto che abbiamo avviato con la LIUC Business School, l'Ossevatorio sull'Immobiliare Logistico (OSIL), che si propone di dare un "rating" ad ogni immobile logistico, in grado di renderlo facilmente riconoscibile sul mercato e quindi valutabile per il tipo di investimento che consente di ottenere. Si tratta di un modello di analisi, realizzato dai ricercatori del Centro sulla Supply Chain, che consente di posizionare l'immobile in una graduatoria indicata dal numero di stelle: da una a cinque come punteggio massimo. Il modello è anche molto fattivo in quanto non solo consente di capire quale valore ha il proprio immobile, ma permette anche di identificare se e quanto è possibile migliorarlo, colmando se possibile le sue criticità. Una classifica che tiene conto delle caratteristiche tecniche dell'immobile ma anche della sua location, che come detto, ha oggi un peso non indifferente sulla qualità dell'investimento. ○