

IL PACCO TRAINA IL MATTONI

Il boom dell'e-commerce e l'evoluzione del trasporto stanno facendo schizzare in alto la domanda di strutture per lo stoccaggio e la spedizione delle merci. Rendendo questo settore uno dei più redditizi dell'intero mercato

La rapida evoluzione della logistica sta trasformando elementi che finora sembravano solidi e immutabili, come gli edifici adibiti a magazzini. Una volta ne esistevano sostanzialmente di due tipi: quelli per lo stoccaggio delle merci e altri per lo smistamento rapido delle spedizioni. Poi le cose si sono complicate, dapprima con la rivoluzione della produzione avvenuta con il diffondersi del just-in-time e poi con quella dell'e-commerce, che stiamo ancora vivendo. La domanda in termini di dimensioni, localizzazione ed equipaggiamento delle piattaforme costringe gli sviluppatori immobiliari a seguire costantemente l'evoluzione del trasporto, così da

costruire l'edificio giusto nel posto giusto. Ma nello stesso tempo la trasformazione della logistica ha spinto in alto la domanda d'immobili, facendo di questo settore uno dei più redditizi dell'intero mercato globale; e secondo diversi analisti lo resterà almeno per i prossimi tre anni. In Europa, una ricerca di Buck Consultants International afferma che nell'ultimo triennio gli investimenti nel campo del mattone per la logistica hanno raggiunto livelli da record, con rendimenti fino al 6%, superiori a quelli degli immobili per uffici, attività commerciali e residenze, che si attestano tra il 4% e il 5%. La società di consulenza, però, precisa che la situazione non è omogenea in tutta Europa, per-

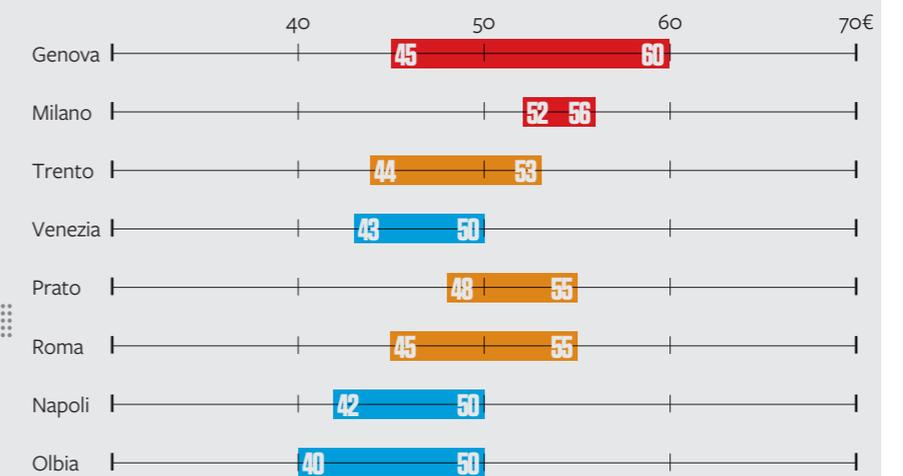
ché le differenze tra le varie nazioni per quanto riguarda i livelli degli affitti, i tassi di locazione, i rendimenti e i mercati del lavoro sono rilevanti e non diminuiranno nel prossimo futuro, anche se altri analisti sostengono che la crescita del commercio elettronico potrebbe favorire la richiesta d'immobili in zone finora ritenute secondarie.

L'EFFETTO DELLE VENDITE ONLINE

Pure l'Italia segue questa tendenza, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per i rendimenti, con un importante effetto di traino da parte del commercio online. Il mercato immobiliare nostrano è costantemente tenuto sotto os-

CANONI DI LOCAZIONE

Euro per mq all'anno



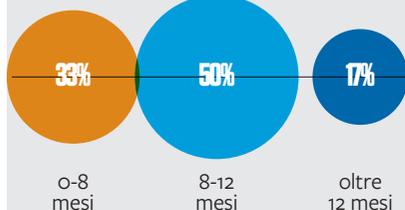
Electricità pulita
A fronte di un consumo sempre maggiore di suolo per la logistica si registra una riduzione dei consumi energetici, attraverso l'utilizzo di equipaggiamenti più efficienti (quali le lampadine a Led) e soprattutto all'autoproduzione di energia tramite impianti fotovoltaici posizionati sui tetti (qui accanto).



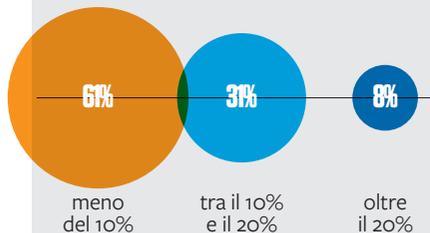
I NUMERI DEL MERCATO



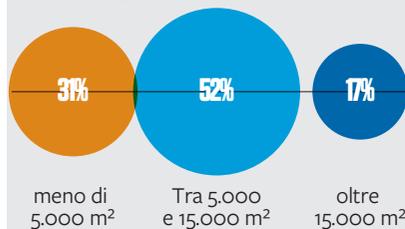
Durata media delle trattative concluse



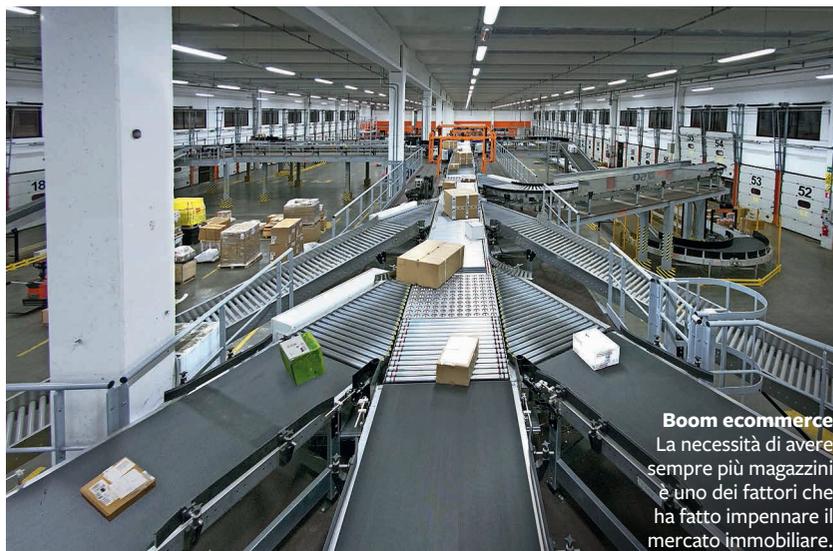
Tasso di sconto



Tagli principali richiesti dagli operatori



servazione da World Capital, secondo cui nel nostro Paese ci sono 37 milioni di metri quadrati d'immobili dedicati alla logistica, un valore in continuo aumento. "La logistica si conferma uno dei settori immobiliari più interessanti per gli investitori nazionali e internazionali", spiega Andrea Faini, Ceo di World Capital. "Abbiamo capitali pronti da investire per circa un miliardo e mezzo di euro nel Nord e nel Centro Italia in operazioni di sviluppo e di investimenti". Questi fondi non saranno distribuiti in modo omogeneo nel territorio italiano, ma tenderanno a concentrarsi nelle aree di maggiore domanda, che offrono rendimenti più elevati. Non bisogna



Boom e-commerce
La necessità di avere sempre più magazzini è uno dei fattori che ha fatto impennare il mercato immobiliare.

dimenticare, infatti, che le piattaforme logistiche sono sempre più raramente di proprietà delle imprese che le usano, ma sono realizzate da aziende immobiliari che le affittano con contratti di diversa durata. Il sistema che si è affermato vede una società (spesso controllata da un fondo finanziario) acquistare il terreno e affidare a un costruttore terzo la realizzazione dell'immobile sulla base di un contratto di affitto già firmato con un cliente (built to suit), oppure con la prospettiva di trovare uno o più locatari durante o dopo la costruzione (modalità definita "speculativa"). Perciò il mercato immobiliare stabilisce l'importanza di una località sulla base degli affitti medi che produce. Per il primo semestre del 2019, il Borsino Immobiliare di World Capital pone in primo piano da questo punto di vista Genova e Firenze (60 euro per m² all'anno), seguite da Milano (56 euro) e Roma (55 euro). Altre località che spiccano nei valori di affitto sono Trento (53 euro per m² all'anno) e Venezia (50 euro) al Nord, Prato (50 euro) al Centro e Napoli e Olbia con 50 euro al Sud e isole. Il valore medio nazionale si attesta a 41,07 euro al m² annuo. Altri fattori che caratterizzano il mercato immobiliare per la logistica italiano sono la rapidità delle trattative, un tasso di sconto invariato e una domanda che si sta orientando su ampie superfici.

PIÙ SUOLO, MENO ENERGIA

L'andamento delle nuove costruzioni e quello degli affitti non sono gli unici elementi che raccontano l'evoluzio-

ne dell'immobiliare legata alla logistica. Dobbiamo considerare anche quelli qualitativi, tra cui sta emergendo negli ultimi anni la riduzione dell'impatto ambientale delle piattaforme. Le nuove costruzioni consumano suolo, che nella maggior parte dei casi viene sottratto all'agricoltura. Su tale aspetto c'è ancora scarsa sensibilità, anche se la ricerca di spazi vicini ai centri abitati per realizzare centri di distribuzione per l'e-commerce favorisce il recupero di aree edificate abbandonate o destinate a un cambio di utilizzo. Risultati migliori si rilevano nella riduzione dei consumi energetici, grazie sia all'uso di equipaggiamenti più efficienti (come luci a Led), sia all'autoproduzione di elettricità tramite fonti rinnovabili, soprattutto impianti fotovoltaici posizionati sul tetto. Importanti cambiamenti riguardano anche gli assetti proprietari degli immobili, che stanno subendo una concentrazione nelle mani di poche multinazionali, pronte a mettere sul piatto miliardi di euro non soltanto per costruire nuove strutture, ma anche per acquisire quelle dei concorrenti. Per comprendere la dimensione di tali transazioni, solamente nel 2019 il Fondo sovrano di Singapore Gic (che controlla la società immobiliare P3 Logistics Park) ha acquisito da Apollo Global Management gli immobili di Maximus pagandoli 950 milioni di euro, Prologis ha acquisito la concorrente Liberty Property Trust per 12,6 miliardi di dollari e la tedesca Patrizia ha comperato il portafoglio immobiliare logistico europeo di BentallGreenOak per 1,2 miliardi di euro. ①