

Non residenziale. Nel 2020 concluse operazioni tra 50 e 110 milioni di valore ciascuna per strutture sempre più evolute dal punto di vista tecnologico e della sostenibilità

Logistica, con l'e-commerce crescono gli investimenti

Adriano Lovera

Grazie al boom dell'e-commerce e alla promessa di un rimbalzo dell'industria nel 2021, il settore logistico si conferma come una asset class tra le più interessanti. Lo dimostrano la tenuta dei canoni di affitto e alcune operazioni andate in porto in questi mesi, nonostante la pandemia.

«Questo è un settore attrattivo e competitivo. Tra i trend registrati nella prima metà dell'anno, abbiamo assistito ad un forte sviluppo della componente tecnologica all'interno dei capannoni e a un rafforzamento della logistica last-mile, tendenza che continuerà anche nei prossimi mesi», suggerisce Andrea Faini, ceo di World Capital, società che insieme a Nomisma ha pubblicato l'ultima edizione del Borsino immobiliare della logistica.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, la media nazionale si attesta sui 42,46 euro/mq/anno, dato stabile rispetto al 2019. E sono rimasti invariati anche i canoni nelle piazze più ricercate, che si discostano verso l'alto rispetto alla media. In testa c'è Firenze, prime rent italiana, dove la richiesta è compresa fra 55 e 65 euro/mq/anno per il nuovo e 48 e 54 per l'usato. Segue Genova, con valori tra 48 e 64 per il nuovo, 40 e 45 per l'usato. Infine Milano, dove le forchette si attestano tra 52 e 58 per il nuovo, 45 e 50 per l'usato. Su un arco temporale più ampio, le nuove costruzioni, nel periodo 2014-2019, mostrano variazioni positive in diverse location come Milano (+15,6%), Torino (+17,5%), Firenze (+10,2%) e Roma (+9%). In positivo, ma con variazioni più contenute, anche i valori dell'usato: Firenze (+11,8%), seguita da Roma (+9,4%), Milano (+7,4%) e Torino (+3,8%). Dando uno sguardo ai rendimenti netti (viene indicato un range massimo e minimo), i dati più alti si trovano a Torino (5,4%/5,9%)

seguita da Genova e Piacenza (5,0%/5,5%), Verona (5,2%/5,6%), Bologna (4,9%/6,0%) e Milano (4,8%/5,5%). Spostandosi al Centro, Roma registra rendimenti netti che oscillano tra il 4,7% e il 5,7%. La Capitale risulta attrattiva per l'investitore internazionale, che invece con molta difficoltà guarda più a Sud, dove troviamo Catania con i rendimenti più alti (6% - 6,5%). Rispetto agli spazi di cui necessitano gli operatori logistici, i volumi sono in aumento.

«Per il 71% delle nostre richieste, la ricerca verte su superfici tra i 5mila e i 15mila mq», aggiunge Andrea Faini di World Capital. «Per i prossimi mesi prevediamo un forte aumento della domanda a servizio dell'e-commerce e spazi in prevalenza sull'ultimo miglio, che agevolano le consegne e soddisfano il consumatore».

I fondi delle principali Sgr e sempre di più anche gli istituzionali guardano alla logistica, un bene considerato a "basso rischio" e capace di bilanciare i portafogli, come segnala l'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari. A novembre, Bnp Paribas Reim Italy Sr ha investito 50 milioni per l'acquisizione di una piattaforma logistica ad Anagni (Fr) e sottoscritto un preliminare per un altro asset in provincia di Bergamo. In estate, Allianz Real Estate (tramite Investitori Sgr) ha messo sul piatto 110 milioni di euro per tre immobili di grado A in Lombardia, portando così il suo portafoglio logistico a 275 milioni di asset in gestione. Ed è sempre nell'ordine dei 50 milioni il deal messo a segno dagli australiani di Cromwell Property Group, in partnership con il gestore coreano Igis Asset Management, che hanno rilevato 7 immobili nel Nord Italia, locati a Dhl. A inizio anno, anche Kraylos sgr aveva aumentato i suoi asset in gestione.

Fra i trend del mercato, anche nella logistica si fa strada l'attenzione all'efficienza energetica. Secondo l'ultimo Osservatorio sul contract logistics (cioè la logistica esternalizzata), redatto dalla School of Management del Politecnico di Milano, i nuovi immobili sono sempre più vicini a diventare carbon neutral, a zero emissioni di anidride carbonica. La differenza di emissioni tra i magazzini progettati più di dieci anni fa e i nuovi, o quelli sottoposti a rinnovamento, è del 60%.

Tra le ultime realizzazioni appena consegnate, improntate al massimo dell'efficienza, c'è un complesso situato nel polo logistico di Trecate (No), progettato dallo studio The Blossom Avenue Partners e sviluppato da Lcp (Logistic Capital Partners). È composto da due edifici alti 13 metri, per un totale di oltre 160mila mq, caratterizzati da profili in acciaio, inframezzati da alberi, area verde e con un sistema avanzato di recupero dell'acqua piovana. Solo lo scheletro strutturale è tradizionale, con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato. Per il resto, si ricorre a pannelli isolanti ad alta efficienza, con uso di alluminio e acciaio, a fondamenta che penetrano nel terreno solo per un metro di profondità, e a pannelli fotovoltaici che ricoprono la quasi totalità della copertura. L'immobile è in attesa di certificazione Leed-Platinum ed è affittato al colosso del lusso Kering Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Adriano Lovera